

ビューハイツ通信 <8>

厚木・森の里セントラルビューハイツ管理組合理事会



【9月予定表】

日	曜	ゴミ	管理組合・自治会・その他
1	火	不燃	
2	水	P紙布	
3	木	可燃	
4	金		
5	土		
6	日		
7	月	可燃	
8	火	不燃	
9	水	P紙布	
10	木	可燃	
11	金		
12	土		・修繕計画委員会 14:00~
13	日		
14	月	可燃	
15	火	不燃	
16	水	P紙布	
17	木	可燃	
18	金		
19	土		・管理組合理事会 19:00~
20	日		
21	月	可燃	【敬老の日】
22	火	不燃	【秋分の日】
23	水	P紙布	
24	木	可燃	
25	金	可燃	
26	土		
27	日		
28	月	可燃	
29	火	不燃	
30	水	P紙布	
備考		※ 不燃…缶類・びん類・ペットボトル・燃えないゴミ(金物・ガラス類・電池など) P紙布…プラスチック製容器包装・紙類・布類	

8月定例理事会報告

8月22日(土) 19時00分より実施。議題は以下の通りです。

- (1) 防災委員会報告について
- (2) 来客用駐車場マニュアルについて
- (3) 住宅管理業務の報告について
- (4) 非常通報制御盤の電話回線解約について
- (5) 認知症組員について
- (6) グループモニター交換について
- (7) すまい・る債の代表者変更について
- (8) 新駐車場(旧菜園)について
- (9) クリーン環境推進委員会の活動中間報告及び活動予定について
- (10) 修繕計画委員会報告について

議事

- (1) 防災委員長より、今年度予算修正が提案されたが、協議した結果、「組合運営費に計上された予算を備品費や防災予算に移行することは、総会承認事項のため、理事会で予算修正の承認はできない。」と回答しました。
また、「来年度委員会の予算要求は、11月理事会に提出をする。」の旨を広報に記載し、各委員長に周知することになりました。
- (2) 理事長より、「外来者用駐車場等運用細則」の第2条と第3条を記載して駐車場マニュアルとして配付したいとの提案があり、了解しました。
- (3) <I>保全協会からの報告事項
 - ① 管理費等の収納状況・会計の収支状況 他期間内の請求書と決済と見積書等
 - ② 8月実施の点検報告があり、問題ないことを確認しました。
 <点検報告>
 - エレベータ保守点検(7/20)：三菱ビルテクノサービス(株)
・指摘事項なし
 - エレベータリモート点検報告(6月9日~7月8日)：三菱ビルテクノサービス(株)
・指摘事項なし
 - 加圧給水装置定期点検報告書の提出があり、問題ないことを確認しました。
・エバラ ポンプファンサービス報告書(令

和2年5月19日)

- ③ 収納報告及び未収納報告がありました。未収納者報告では、8月口座引落時点で1ヶ月未収納の方が3名いるとの報告がありました。
- ④ 収支報告、収支月別集計表、科目別明細表、貸借対照表、財産目録の提出と報告がありました。

<Ⅱ>住宅管理業務報告(7/18~8/21)

- ① 設備巡回点検(外観点検)
 - ・8月1日に保全協会による設備巡回点検(外観の目視点検)が行なわれました。
 - 屋上、建物廻り、動力制御盤・分電盤、エレベータ設備、CATV、避雷針、自動火災報知設備、非常警報設備、消火設備、防災設備、排水管について異常なしとの報告でした。
 - ・処置・報告・その他
 - ・8/3 ビューハイツ通信<第192号>を発行
 - ・8/1 お盆休み来客用臨時駐車場を設定
- ② 設備点検
 - ・7/20 エレベーター定期点検
- ③ 植栽維持管理
 - ・7/20~7/23 高木剪定(湘南グリーンサービス社)
 - ・3-106~107 間専用庭の雑木を伐採(湘南グリーンサービス社)
 - ・8/21 敷地内樹木を消毒(湘南グリーンサービス社)
- ④ 緊急出動(緊急工事)
 - ・特になし
- ⑤ 修繕・取替等実施報告
 - ・7/20 1号棟宅玄関天井の水漏れの穴ふさぎ(理事長)
 - ・8/13 1号棟宅玄関天井水漏れ修理(建設塗装工業社)
 - ・8/13 大規模修繕工事7年目点検を実施(建設塗装工業社・修繕計画委員長が立会い)
- ⑥ 修繕必要箇所
 - ・8/18 1号棟宅グループモニター異常発報 → 電源OFF
- ⑦ その他
 - ・7/27 クリーン委員会が集会所下スロープ、1号棟北側の擁壁を高圧洗浄機で清掃(佐藤・河合・平澤・井上・管理人)
 - ・8/3 つくし電業所様来所、打ち合わせ
 - ・8/18 つくし電業所様来所、外灯の不具合箇所を確認(小林・河合・正見)
 - ・設備巡回点検に関連して、① 1号棟北駐輪場西列の照明が点灯しない原因はLED灯給電部で接触不良が発生していたため、現在復旧していること、② 水道ポンプ室内設置監視カメラ録画機のHDMI出力端子の接触不良が発生しているためモニター画像が見られなくなっていること」の2件が報告されました。
- (4) 保全協会担当者より、旧ポンプ室に設置してある非常通報制御盤についての説明と非常通報に使用している電話回線の解約方法についての説明がありました。

協議した結果、非常通報制御盤は、①給水ポンプ動力異常②エレベーター動力異常(棟別)を管理会社緊急センターに通報するための制御盤で、①水道は直結工事を実施して非常用増圧ポンプは、ほとんど使用していない②エレベーターは別電話回線で三菱電機ビルテクノサービスが遠隔点検を実施しているとの状況を考える電話回線(046-248-8904)は解約しても良いとの結論に至りました。

保全協会に、電話回線(046-248-8904)を8月末で解約するよう依頼しました。

- (5) 保全協会担当者より、厚木市役所介護福祉課に3号棟認知症組合員の現状や成年後見人選定の経過を問合せたが、「個人情報なので回答できない。」との返事だったとの報告がありました。
 - また、適切に物事が判断できなく管理費等の滞納者に対する札幌地裁の裁判事例資料の提出がありました。
 - 協議した結果、保全協会担当者に、「来月引落時に滞納が続く場合は、再度、厚木市介護福祉課に連絡する。」ことを依頼しました。
 - (6) 保全協会担当者より、ホーチキ工場に修理済みで取付けていないグループモニターが2台あるとの報告がありました。
 - 協議した結果、保全協会担当者に、「ホーチキと組合員2世帯に連絡して取付日を決める。」ことを依頼しました。
 - また、保全協会担当者に、「消防点検でグループモニター交換が必要な世帯を調べて、メール報告する。」ことを依頼しました。
 - (7) 保全協会担当者より、すまい・る債代表者変更の提出があり、理事会終了後に押印することになりました。
 - (8) 河合氏及び関口氏より、新駐車場(旧菜園場)の協議経過の資料提出と説明がありました。
 - (9) クリーン環境推進委員長より、クリーン環境推進委員会の今年度中間報告および活動予定の資料提出と説明がありました。
 - また、理事長より作業見積工数120hを100hに抑える要求がありました。
 - (10) 修繕計画委員長より、次の資料の説明がありました。
- <主な報告事項>
- ① 第2回大規模修繕工事7年目点検
 - ・共用部点検を8月13日に実施しました。
 - ・修繕計画委員長河合氏立会。
 - ・不具合箇所(防災備品倉庫屋上の空

気溝破損等の指摘あり)
⇒大規模修繕工事以外の指摘のため、報告書及び見積依頼。(8月下旬に入手予定)
⇒不具合箇所補修は9月上旬予定、完了報告書は9月下旬予定。

② 1号棟404号室玄関前漏水及び2号棟105号室～106号室天井漏水の調査と修繕工事

値引き交渉の結果、次のようになった。
＜値引き交渉結果＞

	現見積金額 値引き額	新見積金額 保険金入金
漏水調査費用	132,000円 ▲33,000円	99,000円 132,000円
漏水復旧費用	231,000円 ▲22,000円	209,000円 保険適用外
合計	363,000円 ▲55,000円	308,000円 132,000円

③ 1号棟404号室玄関前漏水と今後の対応

8月13日に1号棟404号室ダクト補修工事を実施しました。なおボード復旧は後日行う。

1号棟404号室 [Aタイプ] と同等方式のダクト配管ルートは、A・B・D・Eタイプが該当する。

また、1号棟404号室ダクト補修に関連して、アスベスト調査要否検討。⇒見積依頼中

④ 共用電灯盤デジタルタイマー化改修工事の現状報告

7月29日につくし電業所と状況確認を行い、8月18日に次の確認を行った。

＜確認事項＞

- ・8月3日までのタイマー（2つ）プログラムの設定内容の確認。
- ・8月4日から6日までの変更点を確認。

認。

- ・8月7日から、何を変更したかの確認。

認。

- ・8ヶ所の入口と共用廊下照明のみを深夜交互に点灯できるかの確認。

＜これからのつくし電業所の作業＞

- ・再度の設定作業を近日中に実施する。
- ・共用廊下のみを深夜交互点灯させる。外階段・駐車場外灯・庭園灯は除外する。

⑤ その他

- ・55インチ液晶モニター購入の提案がありました。来年の総会で予算計上することになりました。
- ・ファーム年会費 3,000円を組合運営費で処理する。

次回理事会を9月19日（土）19時00分から開くことにして閉会しました。