

ビューハイツ通信 <9>

厚木・森の里セントラルビューハイツ管理組合理事会



【10月予定表】

日	曜	ゴミ	管理組合・自治会・その他
1	木	可燃	
2	金		
3	土		
4	日		
5	月	可燃	
6	火	不燃	
7	水	P紙布	
8	木	可燃	
9	金		
10	土		
11	日		
12	月	可燃	
13	火	不燃	
14	水	P紙布	
15	木	可燃	
16	金		
17	土		・管理組合理事会 19:00
18	日		
19	月	可燃	
20	火	不燃	
21	水	P紙布	
22	木	可燃	
23	金		
24	土		
25	日		
26	月	可燃	
27	火	不燃	
28	水	P紙布	
29	木	可燃	
30	金		
31	土		
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		

9月定例理事会報告

9月19日（土）19時より実施。議題は以下の通りです。

- (1) 共用部保険の更新について
- (2) 外来者駐車場利用マニュアルについて
- (3) 菜園跡地の駐車場について
- (4) 共用電灯の深夜点灯について
- (5) 管理事務室の電話料金及びインターネット使用料について
- (6) 住宅管理業務の報告について
- (7) 修繕計画委員会の報告について



議事

- (1) ミルボード保険株式会社より、「保険会社から新保険料の連絡がないが（新保険料が決まっていな）、来年1月に保険料が大幅に値上げになることが決定していることから、3月の満期まで待って値上げ後の新保険契約を行なうより、年内に現保険を途中解約して値上げ前の保険料金で契約した方が、管理組合にとって節約になる。」との提案と現契約を解約して値上げ前の保険料金で契約した場合（12月1日または12月31日に契約した場合）の説明がありました。

また、マンション管理士による無料の「マンション管理適正化」診断を実施することで、保険料が安くなる場合があるとの提案があり、協議した結果、この診断を受けることを決めました。

- (2) 外来者用駐車場利用マニュアルについて協議した結果、①日付や理事会名を記載した方が良い ②内容は問題ないが、配付用としてダイジェスト版を作成した方が皆様に解り易いとの意見があり、配付用として修正したマニュアルを理事長が作成し、10月理事会で検討することになりました。

- (3) 関口駐車場検討委員より、次の資料提出と説明がありました。協議した結果、出席役員より、駐車場配置による駐車台数の検討と工事費用の抑制依頼があり、次回の検討委員会で検討することになりました。

<提出資料>

- ・菜園跡地の駐車場利用方針（案）・利用可能台数と車幅
- ・駐車場設置看板（案）
- ・反対意見に対する回答（案）
- ・設備検討（案）・地域協定に係る計画同意書

(4) 理事長より、「管理組合法人とつくし電業所の解釈に相違があり、打合せした結果、修正対応工事を提案することになった。」との報告と追加見積書（税込 66,000 円）の提出があり、協議した結果、追加工事を実施することを承認しました。

また、「共用廊下のみ1日ごと交互ON・OFFを行い、外階段・駐車場街灯・庭園灯の交互ON・OFFは行わない。」との運用方法を併せて承認しました。

(5) 理事長より、管理事務室の電話料とインターネット使用料を見直すことで節約が出来るとの意見があり、電話とインターネットの契約先を見直すことになりました。

また、管理事務室の電話契約者が管理会社になっていたため、当管理組合法人にするのを保全協会に依頼しました。

(6) < 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 年間業務表 9 月期の報告がありました。

また、保全協会担当者から、次の報告がありました。

< 報告事項 >

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 >

○エレベーターリモート点検報告（7 月 9 日～8 月 8 日）：三菱ビルテクノサービス㈱

・指摘事項なし。

収納報告及び未収納報告がありました。1 ヶ月の滞納者は 1 件でした。

③ 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。

④ 保全協会より以下の報告がありました。

1 旧ポンプ室電話回線解約

8 月 25 日に解約しました。ポンプ室非常通報は 27 日で終了。

2 グループモニター修理品の取付

9 月 5 日に 2 台取付完了

< II > 住宅管理業務報告（8/22～9/18）

① 設備巡回点検（外観点検）

・9 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

・9/2 ビューハイツ通信<第 193 号>を発行

・9/5 新駐車場検討委員会を開催

・9/12 修繕計画委員会を開催

② 設備点検

・特になし

③ 植栽維持管理

・特になし

④ 緊急出動（緊急工事）

・特になし

⑤ 修繕・取替等実施報告

・9/4 ふじや硝子来所 → 2 号棟宅出窓のガラスを修理（組合員負担）

・9/5 2 号棟グループモニター修理品を取付（ホーチキ㈱）

・9/16 防犯カメラ用モニターの出力接続不良の対策を実施しました。

⑥ 修繕必要箇所

・特になし

⑦ その他

・9/15 自転車置き場ステッカーを配布（48 台）

・9/9 つくし電業所来所 → 打ち合わせ → 請求書を再発行

・9/15 3 号棟で深夜・明け方の騒音苦情有り → 対処をお願いしました

(7) 修繕計画委員長より、理事会への提案事項の説明がありました。その内容は、

< 主な報告事項 >

1 グループモニターの今後の対策

次のグループモニター対策の提案があり、理事会で協議した結果、修繕委員会の提案を承認しました。

《グループモニター対策》

グループモニターの修理は、①保守部品が 2022 年 3 月で供給終了になる。②修理費用の負担が大きい（30,000 円～

35,000 円/台）であるとの理由で、修理を終了するとの結論に至りました。

今後の故障対応として、①故障発生後の対処方法（ヒューズ抜き取り：図式）②ヒューズ抜き取り後の運用方法の資料を修繕計画委員会が作成します。

また、現在故障中の 18 世帯のグループモニターは、修理しない方針とし、来年の総会で最終確認予定。

2 各棟 1 階入口の手摺設置について

各棟 1 階手摺設置費用見積書（2 社）の提出と説明がありました。また、見積書内容検討した結果、建設塗装工業と打合せを行うとの説明も併せてありました。

3 大規模修繕工事 7 年目点検

大規模修繕工事 7 年目点検報告書（建設塗装工業）の提出と説明がありました。ポンプ室屋上脱気筒が破損していたため、補修工事が必要。

4 2-401 三浦修繕計画委員）の提案

三浦氏から次の提案があり、継続検討課題として来年度詳細検討を行います。

＜三浦氏提案＞

- ・当マンションは入居後、天井&床面の鉄筋被りが薄いことが判り、耐力強化のため炭素繊維シート張りの上に耐[文書の引用文や注目すべき箇所の要約を入力してください。テキスト ボックスは文書のどの位置にも配置できます。抜粋用テキスト ボックスの書式を変更するには、[描画ツール] タブを使用します。]

火性能を上げ

るために珪酸カルシウム板を貼りました。

- ・スケルトンリフォームと呼ばれる工事では、内装材を全て剥がし、コンクリート躯体の状態にして行う場合があります。このリフォームの場合、事情をご存知ないと珪酸カルシウム板も撤去してしまう恐れがあります。
 - ・リフォームを行う場合、珪酸カルシウム板の撤去を行わない事を、全世帯に通達する必要があります。
- 5 第5回修繕計画委員会開催案内
第5回修繕計画委員会案内の提出があり、了承しました。
 - 6 管理費会計修繕費支出状況
管理費会計修繕費支出状況の資料提出と説明がありました。

次回理事会を 10月17日(土) 19時から開くことにして閉会しました。

