

ビューハイツ通信 <12>



厚木・森の里セントラルビューハイツ理事会

URL: <http://www.morinosato38.jp/>

Google 検索: [ビューハイツ通信](#)

【1月予定表】

日	曜	ゴミ	管理組合・自治会・その他
1	月		元日
2	火	不燃	
3	水	P紙布	
4	木	可燃	
5	金		
6	土		門松撤去 13:00~
7	日		3丁目餅つき大会 10:30~
8	月		成人の日
9	火	可燃	
10	水	不燃	
11	木	P紙布	
12	金	可燃	
13	土		管理組合理事会 19:00~
14	日		
15	月	可燃	
16	火	不燃	
17	水	P紙布	
18	木	可燃	
19	金		
20	土		管理組合理事会 19:00~
21	日		
22	月	可燃	
23	火	不燃	
24	水	P紙布	
25	木	可燃	
26	金		
27	土		
28	日		
29	月	可燃	
30	火	不燃	
31	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 ・事務所の休み：水・金・日 		

12月定例理事会報告

開催日時：12月23日（土）19:00~22:00

場 所：厚木市森の里3丁目8番

森の里セントラルビューハイツ集会所

【議 題】

第1 管理組合法人ホームページの更新

鈴木広報委員長より、ホームページ更新状況と、今後の更新案について説明があった。古い情報については、各委員会等と協議の上、更新予定。

第2 厚木市への街路樹剪定要望

11月理事会にて協議した、街路樹剪定に関する3丁目自治会との連絡事項について、理事長より経過報告が行われた。

1. 森の里セントラルビューハイツ西側歩道に加え、南側歩道の樹木についても剪定希望であることを、3丁目自治会に申し入れを行った。

2. 下記①②③については、要望を取り下げた。

①当マンション西側の駐車場出口が坂道になっており、歩道の街路樹（低木生垣）により見通しが悪くなっているため、低木生垣を刈り込む等の改善要望が出ている。

②街路樹の根が張り出しているため、歩道がデコボコになっていて歩き難い。

③枝が道路側まで張り出しているため、車の走行に支障が出つつある。また、電線に枝がかかってしまっている。

ただし①については、7月臨時総会時の要望事項であるため、改めて厚木市に「低木生垣の刈り込み」を要望することとした。

第3 管理事務所の年末年始の窓口業務時間等の揭示案内

理事長より、管理事務所の年末年始の窓口業務案内を掲示して欲しいとの要望があった。下記のような内容の掲示を行い、周知することとした。

<管理事務所 年末年始休務予定等>

年内最終業務日：令和5年12月30日（土）

窓口業務休止：令和5年12月31日（日）~
令和6年1月3日（水）

新年業務開始日：令和6年1月4日（木）

第4 年間業務報告・会計報告

保全協会担当者より、12月年間業務報告と12月の引落収納報告と引落推移表、11月末日までの収支報告書、収支月別集計表、貸借対照表、財産目録、未収納者管理表、科目別明細表、管理事務室小口現金報告の提出と説明があり、問題ないことを確認した。

第5 エレベーター点検報告

エレベーターリモート点検報告（10月9日~11月8日）の提示がなされ、各所のエレベーターいずれも

異常なしの旨、確認した。

第6 排水管清掃実施報告

本年11月に実施した排水管清掃の実施状況について、1号棟4住戸、3号棟3住戸の計7住戸の未実施を確認した。

第7 消防点検実施報告

本年11月に実施した消防点検の実施状況について、1号棟3住戸、3号棟2住戸の計5住戸の未実施を確認した。なお、実施住戸においては下記の指摘事項があった。

＜住戸用自動火災報知設備＞

- ・感知器不作動：2住戸（各1箇所） ※要交換
- ・感知器無電圧：1住戸（1箇所）
※住戸でのインターホン改修に伴う不具合
- ・その他消防設備：機能異常なし

その他、共用廊下の非常警報設備には発錆が見られるものがあるが、内部機能に異常がないため、様子を見ることとし、交換年度順に改修を行う方針とした。

第8 エレベーター乗場ボタンの交換

11月理事会にて要交換を確認したエレベーター乗場ボタン(4号機と6号機)について、三菱電機ビルソリューションズ(株)より見積書が提示されたため、承認し発注した。見積金額：税込59,400円。

第9 住宅管理業務報告

住宅管理業務報告(10月16日～11月15日)の提出と説明があり、問題ないことを確認した。

第10 保全協会担当者交代

保全協会の現担当者である、三輪氏が退職することに伴い、後任担当者の紹介がなされた。

＜保全協会担当者＞

現担当者：三輪 昭 氏 令和6年1月末迄 担当

新担当者：長坂 哲郎 氏 令和6年2月より 担当

長坂氏より、現在業務引継を行っており、2月より担当となる旨の挨拶がなされ、理事会にて了承した。

第11 住民活動協力金に関する規約改定の検討

現在の住民活動協力金の規約については、外部の組合員(不在組合員)を対象としているが、マンション在住で複数住戸を所有している組合員(本人が住んでいる住戸の他に賃貸に出している住戸がある等のケース)にも、所有住戸に応じた協力金を課すべきかどうかについて、保全協会の見解を確認した。

＜保全協会が推奨する見解＞

・協力金制度は平成22年の最高裁判例に基づくものであるが、不在の組合員と内部に住む組合員との不公平を是正するための趣旨であり、上記のように組合員が住んでいて且つ他に所有する賃貸住戸に協力金を課すということまでは判決されていないため、保全協会としては住んでいる組合員への協力金は推奨していないとの立場であった。

協力金に関する規約改定については、保全協会の意見を参考に、理事会にて継続協議する予定。

第12 修繕計画委員会報告

河合修繕計画委員長より、次の報告資料の提出があった。

(1)第14回修繕計画委員会議事録(令和5年12月16日開催)

①2023年度 修繕積立金・繰越金 2024年度拠出額・繰越残高の報告

(2)修繕計画委員会での質疑・統一回答、補足説明

①床配管に伴う対応策

②ベランダへの配管交換、蛇口の新設

③玄関扉クローザー劣化に対する対応策

・その他、補足説明を含め、修繕計画委員会への質問内容の整理及び統一回答を作成の上、2024年1月末配付予定とする。

(3)省エネ(窓断熱等改修)の確認

①YKK-AP・LIXILより概算設計見積書取得予定(2024年2月上旬予定)

②相見積り検討後、業者確定し仮契約締結予定

③仮契約後、詳細設計に着手予定

(4)専有部(給排水管改修)選定業者

①川本工業、ヨコソーの2社はコロナ禍後の人手不足につき、見積り辞退となった。

②京浜管鉄工業 2024年1月17(水)当マンション現場確認実施予定(現場確認後、見積書提出可能日確認)

(5)第15回修繕計画委員会開催のご案内

・2024年1月20日(土)午後2時より4時まで

(6)管理規約の改定案

①第25条(管理費等) (3)住民活動協力金

・保全協会の見解を参考に、理事会での継続協議を希望する。

②第27条(管理費等の用途) (8)管理組合法人の運営費用

・組合員の高齢化に伴い、組合員の相続人調査に対応するための管理規約改定に向けて、理事会での協議検討を希望する。

(7)地震発生時の管理会社対応

・11月理事会後に、保全協会上席者より、地震や災害の規模等により対応も変わってくるため、明確にどのような対応となるかは判断が難しいとの回答があった。保全協会には、2024年の上半期頃までに、明確な内容での回答を要請した。

(8)グループモニタ維持管理

・グループモニタは後継機種がなく、機器が故障した場合、メーカー保守期限切れのため、修理も不可能な状況にある。故障した場合、2019年9月に修繕計画委員会から発行した「グループモニタと在宅情報盤」を参考にご対応願います。

また、マンションホームページにも、同様の記載があります。今後の対策については、現在検討中です。

第13 次回理事会開催日

令和6年(2024年)1月理事会は、次の日程で開催することとした。総会前月につき2度開催の予定。

＜1月理事会開催日時＞

・1月13日(土)午後7時開催

・1月20日(土)午後7時開催。

以上