

サザンコーストA棟管理組合 第28期第2回理事会報告【353】

2019.10.20 開催

報告事項	1. 2019年8月度・9月度業務報告 2. 2019年8月度・9月度会計報告 ・2019年8月度・9月度の収支報告、科目明細を確認する。 9月度滞納人数：9名 滞納総額：1,352,546円
審議事項	1. a u無線基地局リニューアル工事について ・屋上に設置されているa u携帯電話基地局のリニューアル工事について工事担当者から、工事内容について説明を聞きたいと思います。 ○今回予定しています工事は、現在設置しています機器を最新型へ変更、またアンテナ塔を最新型式の物に交換する工事と、近い将来5 G導入に向けた設備として新たにGPSアンテナの増設を予定しております。 ○新設GPSアンテナ増設に伴い電源装置も設置することになります。基礎柱を増設しその上に設置することになります。柱は高さ40cm、大きさ60cm四方の物になります。屋上防水シートを一部剥がしてアンカーで固定する工事を行う予定です。 ・基礎柱を設置するために屋上防水シートを剥がしてアンカーを打ち込んで固定する工事を行うとのことですが、昨年大規模修繕工事を完了しています。その際に屋上防水シートについては経過観察としています。1年毎に行う屋上防水シート点検時に不良箇所を確認・補修する計画です。屋上防水シートを剥がす工事仕様について、コンサルタント会社に工事仕様を確認してもらいたいと考えています。 ・新たに屋上に設備が増えることになりますので、強度検討書の提出をお願いします。 ○構造検討書は、改めて提出致します。 ・現状設置されている設備はどれほどの重さになるのですか。又、新設の設備はどれほどの重さになりますか。 ○現状の設備全体で約4t余りです。実際は最新の設備に入替っておりますので多少は軽減されています。今回新たに設置する設備は全体で1.4t余りになります。 ・a u基地局は広範囲に展開されていると思いますが、大きな地震や台風などで倒壊等はありませんでしたか。 ○建築基準法で想定される範囲の地震や台風で倒壊することはありませんが、昨年の台風21号の時でも、倒壊等はありませんでした。 ・a u基地局からの電波の健康への影響やテレビの映りに影響することはありませんか。文章で回答頂けると区分所有者への案内時に安心されると思います。 ○微弱電波による健康への悪影響は確認されておりません。又テレビの映りには影響が出る場合があります。テレビ受信電波が弱い地域でブースター設備等を利用のご家庭に影響が出る場合があります。万一基地局が原因で影響が出た場合は、責任を持って対策を講じます。本内容につきまして、文書にて回答いたします。 ・次回理事会に出席頂き、説明して下さい。
審議事項	2. 屋上防水点検報告について ・7月31日に屋上防水シートの1年点検を行いました。大規模修繕工事時に屋上防水シートについては、不良箇所のみを補修して全面的に張替は行っておりません。毎年実施する屋上点検時に不良箇所があればその都度補修しながら5年後又は次回大規模修繕工事時を目処に全面張替を行うかを検討して行く予定です。 ・報告書によると、修繕工事以外の場所で経年劣化で、ひび割れや空隙が発生しているとのこと。すぐに漏水することはありませんが、保護塗料を塗布することで温度変化を少なくすることが出来るので、結果ひび割れ

	の進行抑制とひび割れ部の保護効果が見込めます。 ・検討した結果、1, 078, 000円（税込）の補修工事を行うこととし（株）小野工建への発注を承認する。
審議事項	3. ピアノ運営委員会開催について ・ピアノを設置運営するために、9月からピアノ運営委員会を開催している いろな問題について審議しています。ピアノ運営委員会から報告をお願いします。 ○10月17日（木）10時から第3回ピアノ運営委員会を開催しました。 ○内容としましては、 ・ピアノ運営に掛かる費用については、ピアノ使用料的な名目で利用者 から徴収する方向で検討して行きたいと考えています。 ・この使用料をピアノ調律費等に充当出来れば管理組合の費用負担になら なくて良いと思っています。 ・ピアノの設置時期を11月末頃で検討中です。実際に演奏してどの程度 の音が確かめたい。防音・消音装置を付けて試しても無理であれば撤去 も考えます。 ○ピアノ維持費についてのご意見については、別途使用料を徴収しその中か ら全てを賄う予定で考えています。たとえ余った額が将来加算されたとし ても、委員会メンバーの個人的利益とはしません。 ○ピアノ寄贈に対するご意見については、当初より寄贈に対して何の条件も つけずに提供することにしております。これからの若い世代の方々へ良い 活用をしていただければと思っております。 ・集会室利用料とは別にピアノ使用料を取る方が良いと思います。ピアノ使 用料を設ける場合は、管理規約の変更が必要かと思しますので、次回理事 会で確認したいと思います。
審議事項	4. アリの駆除について ・前回理事会にて、薬の購入と噴霧器の購入を承認しましたが、具体的な費 用が解りましたので確認下さい。 ・検討した結果、アリ駆除薬剤購入費34,650円（税込）及び鎮圧式噴 霧器購入費4,268円（税込）を承認する。
審議事項	5. 生垣伐採費用について ・当マンションに隣接している農家の方から農機具の倉庫との境界の生垣に ついて何とかならいかとのご意見があり、先月の理事会で検討した結果生 垣を撤去することとしました。 ・費用については、残材処分費等安く出来ないか値段交渉を行った結果、税 込価格で401,500円（税込）が385,000円（税込）の減額と なりました。 ・検討した結果、生垣伐採を（株）竹中庭園緑化に発注することを承認する。
審議事項	6. 提供公園ゴミ箱撤去について ・提供公園には現在3つのゴミ箱が設置されていますが、泉南市管理の公園 のため、年に1度しか草刈が実施されません。大半の期間は生い茂った雑 草にゴミ箱は囲まれてマンション住民が利用することはありません。 ・ゴミ箱のゴミ内容から推察すると、通りすがりの部外者の方がゴミを捨て ている可能性が高いと思われます。 ・現在は、清掃員が自発的にゴミを回収していますがこれは管理会社の業務 ではではありません。 ・ゴミ箱の撤去要望書を浜区区長から泉南市へ提出して頂きました。泉南市 から連絡があれば報告いたします。
報告事項	7. 来客駐車場宿泊駐車料金徴収状況報告について ・9月度の1ヶ月間の来客駐車場利用状況は、月間300台利用、宿泊台数 は23台でした。

	・来客駐車場宿泊駐車料金徴収は、1泊28台14,500円、2泊1台1,000円、3泊1台1,500円、16泊1台8,000円、合計25,000円でした。尚、料金免除が1台、未徴収が0台でした。
審議事項	8. B棟東側出入り口について ・B棟東側出入り口に設置されている階段及び扉について、近隣住民の方から扉の開閉時の音や、自転車で階段を下りる際の音が大変うるさく迷惑しているとの苦情が寄せられています。 ・この出入り口は、B棟管理組合第4期（1999年8月実施）定期総会に於いて承認してその年の11月に工事を行い現在に至っています。 ・元々この場所には出入り口は無く、当時子供達の安全な通学路確保のために設置することに決めました。当初は昼間は開放して夜間は施錠する運用をしていましたが、その後居住者の方からの意見等もあり施錠はしないことになりました。 ・居住者の生活道路になっています。この出入り口から市道までの通路は誰の所有の物なのか、泉南市に確認したところ、泉南市の管理する水路のあぜ道となっているそうです。 ・泉南市に、正式に申請して許可をもらったほうが良いと思います。当マンションは津波避難ビルにも指定されていることから、車椅子対応のスロープに変更するなど対応を検討したほうが良いかと思います。 ・B棟側の敷地ではありますが、居住者にとっては大切な生活道路ですので、A棟としても費用負担はしなければいけないと思います。案分で費用負担は考えています。対応方法はB棟にお任せしますので、B棟理事会でも検討下さい。取り急ぎ音の対策をお願いします。
審議事項	9. 自動二輪置き場シャッター前通路について ・自動二輪置き場シャッター前の生垣沿いの通路ですが、雨天時はぬかるんで南側駐車場利用の方が、通行しにくい状態になります。 ・人工芝を一時的に置いてましたが剥がれてしまい、ぬかるみがひどい状態となっていました。ぬかるみ対策として、平板レンガ30cm四方のレンガを6枚敷きました。1枚450円程で合計2,700円程でした。 ・検討した結果、平板レンガ6枚設置を承認する。
審議事項	10. 管理センター預かり宅配便について ○管理センターにて、留守の際の宅配の荷物を預かっていますが、その荷物の扱いについて、万が一お預かりした荷物の紛失や、盗難、破損等の事故が発生した場合の免責事項について居住者様に周知した方が良いと思っております。 ○今まで紛失等の事故はありませんでしたが、預かった荷物が「渡し済み」の扱いになっていて、居住者の方からの問い合わせで再確認したところ管理センターの棚に置いたままとなっていた事例がありました。 ○居住者様には大変ご迷惑をお掛けすることになりました。その後確認を2重に行う等の再発防止に努めております。 ○免責事項ですが、事故等が発生した場合責任を負わない旨の内容が管理委託契約書にも記載されております。出来るだけお預かりする荷物を少なくすることで、事故を未然に防ぐことが出来ると考えております。 ○居住者の方にも、宅配業者から配達連絡が入った場合、すぐに「管理センターに預けといて」と返事をされる前に、何時ごろなら帰宅しているなど宅配業者に再配達をお願いをするなどのご協力を頂けたらと思っております。 ・最近ネット販売等で高額な商品を購入することも出来るようになっていきます。宅配業者は、配達中の事故は宅配業者が責任をとれますが、管理センターが預かった時点で宅配業者は配達完了となります。管理センターでは責任を負わない事を了承の上管理センターに預けることになるかと思えます。 ・周知文章の内容を審議したいと思いますので、次回理事会に提示下さい。

	・エントランスに宅配BOXの設置も検討したいと思います。業者に見積依頼をしたいと思います。
審議事項	1 1. 災害時における機械式駐車場下段利用の方について ・ 去年の台風21号被害は甚大で、停電に伴う断水等もありました。停電時に機械式駐車場も稼働せず、下段利用の方は大変不自由な思いをされました。台風等での災害が予測される場合は、事前に案内して臨時の駐車場に車の移動をお願いしたいと考えています。 ・ 大規模修繕工事時に一時的に用意した臨時駐車場的な場所を用意したいと考えています。 ・ 下段利用の方、全てが臨時駐車場に移動出来るか検討したいと思いますので、臨時駐車場の台数を確認したいと思います。次回理事会で改めて審議します。
	(審議終了) 次回開催予定日：11月17日（日）午前10時00分より1階集会室にて