

サザンコーストA棟管理組合 第28期第3回理事会報告【354】

2019.11.17開催

報告事項	1. 2019年8月度・10月度業務報告 2. 2019年8月度・10月度会計報告 ・2019年8月度・10月度の収支報告、科目明細を確認する。 10月度滞納人数：7名 滞納総額：1,633,979円
報告事項	1. 受水槽FRP工事完了報告について（山本環境整備㈱担当者出席） ・受水槽FRP工事が10月8日に完了しました。施工会社の山本環境整備㈱担当者の方から工事完了報告書の説明を聞きたいと思います。 ○9月9日より受水槽No.2ライニング補修工事に着手して、10月8日に無事完了致しました。工事完了報告書を持参致しましたのでご確認下さい ○今回工事に伴い、No.2受水槽から水を抜いて確認したところ、配管を受水槽に接続している所のFRPが剥がれていました。ここから漏水していることが判明しました。剥がれの原因は工事不良によるものと思われます。 ○原因箇所ですが、通常の点検では大変解りにくい場所でもあり、原因特定は今回の工事のように剥がして分かる場所でした。 ・報告書に止水工事の報告がありますが、どのような工事を行ったのですか。 ○受水槽外側に漏水による瘤がありました。その水槽内部の位置にコンクリートひび割れがありましたので、念のために接着剤を注入しています。 ・今後、給水関連の設備を順次修理していきますが、どのような予定ですか。 ○高架水槽内の部品の交換につきましては、来年6月に予定しています受水槽清掃時に断水して作業を行う予定です。 ○ポンプ室の揚水ポンプのオーバーホール作業につきましては、部品の手配が出来次第作業に入る予定です。最終見積金額ですが、揚水ポンプ2台で2,387,000円です。見積書は、改めて提出させていただきます。
審議事項	2. au無線基地局リニューアル工事について ・今回のリニューアル工事で、一部の屋上賃借エリアが広がります。従って賃料の収入が増えることになります。 ・現在月額160,000円から180,000円に20,000円増額となる予定です。 ・共用部の変更になりますので、総会決議を得たほうが良いと思います。 ・臨時総会の日程ですが、工事担当者から話しを聞いた上で、住民説明会を開催したいと考えています。理事会審議が2月頃まで掛かると思います。その後住民説明会開催の後、臨時総会になる流れだと思います。 ・検討した結果、日程については、12月～2月頃まで理事会審議、3月住民説明会開催、4月臨時総会開催とすることとする。
審議事項	3. マンション構内での人身事故について ・10月31日（木）午後5時50分頃、A棟居住者の方の車がB棟居住者の方の歩行者を跳ねる人身事故が発生しました。 ・B棟の方は、コンビニへ買い物に行く途中でA棟車路を横断中でした。車を運転されてた方は、携帯電話を車の床に落としてしまい、気を取られていて歩行者に気づくのが遅れて接触してしまったようです。 ・警察、消防へ連絡し事故処理、救急搬送されました。被害者の方は高齢の方でまだ入院中ですが、会話も出来て元気とのことでした。 ・マンション構内の徐行は原則ですが、何らかの安全対策を取る必要があると考えています。コンビニへ行くのにA棟側車路を横断して、A棟側歩道へ渡る人が多数います。 ・徐行看板の設置と横断歩道の設置を至急検討したいと思います。A棟敷地ですがB棟とも相談して具体的対策を考えたいと思います。
審議事項	4. ピアノ運営委員会開催について

	・ピアノ搬入は、12月26日（木）の午後からになります。お試し期間として搬入後、早急に音に関する検証をします。 ・次回のピアノ委員会では、音の検証の細部事項について検討したい。 ・音の検証の細部事項の承認を頂いた後、案内文を掲示したい。 ・ピアノ利用料は1回利用300円と年間利用3,000～7,000円の2種類にしたい。（年間使用料金検討中） ・集会室利用時の光熱費として300円を別途支払う。 ・利用料金を設定して運用していくには、管理規約の変更が必要です。屋上基地局のリニューアル工事で、臨時総会を開催する予定ですが、ピアノ利用料設定の規約改定も一緒に総会議案としたいと思います。
審議事項	5. 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。不具合箇所の補修として前回の理事会で検討した結果、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しました。B棟と同じ内容で工事を行うため割引となりました。 屋上防水保護塗装工事 1,078,000円（税込） ↓ 990,000円（税込）に減額 ・工事は、2019年11月25日（月）から1週間程度の予定です。塗料の色ですが、明るめのライトグレーにすることとする。
報告事項	6. 植栽管理改善提案について ・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、検討した結果生垣を撤去することとしましたが、工事を11月21日に実施するとの連絡がありました。 ・前期から継続して検討しています植栽の改善案につきまして、改めて確認したいと思います。ロボットゲート入口付近からエントランス前までの植栽の改善をまずは行う予定です。 ・ロボットゲートから駐輪場までは、芝生に変更し、ヒラドツツジ等を増殖する予定です。又エントランス前の高木は伐採して、中低木のヤマボウシの木を植える予定です。 ・具体的に植栽の種類や、実施時期について改めて審議する予定です。
報告事項	7. 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。 ・ゴミ箱の撤去要望書をはま区長から泉南市へ提出して頂きました。10月22日に泉南市がゴミ箱を撤去しました。
報告事項	8. 来客駐車場宿泊駐車料金徴収状況報告について ・10月度の1ヶ月間の来客駐車場利用状況は、月間264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21台10,500円、2泊2台2,000円、16泊1台8,000円、合計20,500円でした。尚、料金免除が2台で、未徴収が0台でした。 ・ゴミ庫の前に長時間駐車している車輛を見かけます。長時間駐車の際は車輛No.を控えて、警告文を車輛に貼ることとします。
報告事項	9. 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る件で、先月のB棟理事会で決まった対応策を報告致します。 ・車椅子対応用のスロープを導入したり大がかりな改造は行わず、現状の階

	段に消音対策を講じて、泉南市に正式に利用申請を行うことになりました。 ・自転車移動用にスロープが設置されていますが、階段手摺にペダルが当たり移動しずらく手摺に当たった時の音もうるさいので、幅広のスロープに取替することになっています。 ・泉南市に正式に階段利用の申請を出すための資料の確認をしたところ、はま区長の同意書の他に、1㎡当たり年間150円の利用料がかかるそうです。 ・現在利用中の階段㎡数は2.21㎡ですので、年間331円程の利用料を支払うことになります。市役所担当者によると、過去にさかのぼって支払うことになるかもしれないとのことでした。 ・利用料金の過去分の支払には納得できません。はま区長へ同意書をお願いする際に利用料の件について、はま区長に相談し、はま区長から泉南市に意義の申立をお願いしてもらうことにしたいと思います。
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事故等（紛失・盗難・破損・間違った荷物を手渡す等）が発生した場合管理会社は一切責任を負わない旨の周知文を作成しましたので確認をお願いします。 ①管理会社は事故の際は一切責任を負わない。 ②宅配業者による再配達の利用、管理センターが預かる際は、本人の承諾を得て18時以降にする。 ・宅配便の預かりルールを変更することで、管理センターでの預かり荷物を減らすことになり事故の未然防止になると思います。 ・今回の件を踏まえて、居住者の利便性を考慮し宅配BOXの設置を検討したいと考えています。
審議事項	11. 災害時における機械式駐車場下段利用の方について ・昨年の台風21号被害は甚大でした。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ので 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使用した臨時駐車場の場所を用意したいと考えています。 ・一部の場所は、現在契約されている方が、出し入れしにくい状態になると思いますが、災害対策用の一時利用ですのでご理解頂けると幸いです。利用の案内は、災害が予測される台風や大雨時に事前に掲示分や案内文等で案内することとする。
審議事項	12. チラシ投函依頼について ・大掃除に関連するチラシの投函依頼がありました。 検討した結果、おそうじ本舗のチラシ投函を承認する。
審議事項	13. 届出書改定について ・2018年9月16日開催されました第26回定期総会において、組合員名簿については、天災・事故等の緊急時の連絡等の為に3年毎に更新することが承認されました。それに基づき、届出書を居住者の方に配付して最新に更新したいと思います。今回、届出書の内容を一部変更しました。 ・同居者の健康状態の情報を記載してもらうようにしています。 ・検討した結果、届出書の配付を承認する。尚、配付時期は12月始め頃、行うこととする。
審議事項	14. サザンコースト津波避難侵入箇所について ・サザンコーストA棟B棟は、泉南市と津波発生時における緊急避難場所としての使用に関する協定書を2014年9月に締結しています。 ・12月に、はま区の防災訓練が実施されますが、その時に津波避難指示が発令された場合に当マンションへの侵入箇所について、はま区役員の方へ

	周知したいと考えています。 ・検討した結果、はま区の防災訓練時に当マンションへの侵入箇所案内図の説明をすることを承認する。
	15. 簡易水道設備について ・昨年の台風21号の影響で停電となったため、受水槽から高架水槽に上げるポンプが作動しなくなり当マンションは断水しました。 ・その苦い経験から泉南市の水道本管からポンプ室に引き込みしている上水道本管に直接蛇口を設ける方法で設備業者に工事を依頼していました。工事はまだ行っていません。 ・緊急時にしか使用しない蛇口を水道本管に設置した場合、いざと言う時に錆付いて使えなくなることが想定され、飲料用の給水管に直接設置した場合、飲料水に錆が入る可能性があるとのこと意見があり、改めて検討しました。 ・現状の給水管に未使用ボルト（吸気弁）が装着されているので緊急時には、このボルトを外し開閉バルブを装着し、バルブの上に簡易の水道蛇口を設置することで簡易水道として使用することが出来ます。 ・開閉バルブと簡易の蛇口をホームセンターで購入して緊急時には役員が給水管のボルトを外して装着することで対応出来ると思います。
	（審議終了） 次回開催予定日： 2019年12月15日（日）午前10時00分より1階集会室にて