

サザンコーストA棟管理組合第28期第5回理事会報告【356】

2020.1.19開催

報告事項	1. 前回理事会承認事項の確認 2. 2019年12月度業務報告 3. 2019年12月度会計報告 2019年12月度の収支報告、科目明細を確認する。 12月度滞納人数：6名 滞納総額：1,466,752円 ・尚、注目すべきは、昨年10月より消費税が8%から10%となり、人件費として最低賃金が 大阪府 936円 → 964円 兵庫県 871円 → 899円 京都府 882円 → 909円 和歌山県 803円 → 830円 であり、関西方面では大阪府が一番高くなり、当マンションの管理費会計についても支出の部である管理員業務費をはじめ、施設業務費・点検費等(全体の科目)が2%(8%→10%分)高くなり、結果として支出の額が多くなります。現状において概算では年間100万円程の出費となります。 ・よって、収入の部においても、主要である管理費収入・駐車場使用料がありますが、特に対応科目である管理費収入への現状への影響(支出増約100万円の年間出費)が危惧される状況にあります。
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5G導入に伴い無線局の拡充工事を実施したいとの申し出があり2019年10月20日開催の第二回理事会にて説明を聞きました。その時の理事会からの質問事項について改めて説明をお願いしました。 ① 屋上に設置されている無線装置一式の総重量はどの位ですか。 回答：アンテナ込みで16.6トン程です。 ② 今回のリニューアルでどの程度増加するのですか。 回答：約1.0トン程です。 ③ 構造計算上では、屋上に最大どの位の重量まで乗せられますか。 回答：最大26.2トンです。この数字は地震・台風等の自然災害時の条件も計算に入れていますので安全性は全く問題ありません。 ・今回のリニューアル工事は、共用部に成りますので4月頃に臨時総会を開催して総会承認を得たいと思います。 ・臨時総会前に、住民説明会を開催したいと考えています。臨時総会と住民説明会には、工事担当者及び構造計算に携わった方の出席をお願いすることとします。開催日時は次回理事会で審議することとする。
審議事項	2. 排水ポンプ交換について ・12月7日に設備業者の山本環境整備(株)が共用部の設備点検を実施しました。その結果、No.91駐車場前のトレンチピット内の排水ポンプが作動不良のため交換が必要との報告があり、見積を入手しました。 ・この場所は、他のトレンチピットに比べ地下水の湧水量が非常に多く、常時ポンプが作動している状況です。連続運転状況のため不具合が発生したと思われます。 ・検討した結果、排水ポンプの交換工事を121,000円(税込)で発注することを承認する。
審議事項	3. マンション構内での人身事故について ・2019年10月31日(木)に発生しました人身事故を基に、組合として事故防止対策を検討してきました。その結果、センターライン・横断歩道を新たに設置し、横断歩道脇の外灯を明るく変更する事となり、新たな見積書を入手しました。 ・検討した結果、ゴム製減速帯の設置は行わないこととし308,000円(税込)で発注することを承認する。尚、費用はB棟と世帯数割合で按分

	します。実施時期は、4月以降となります。
審議事項	4. ピアノ運営委員会開催について ○ピアノに掛かる費用は、主として調律代ですのでピアノを利用する方は、ピアノ同好会に加入していただき、調律等に掛かる費用は使用頻度の割合でピアノ同好会のメンバーで負担する事にしました。 ・ピアノ使用料は、今後は管理組合として徴収はおこないません。しかし、集会室使用料として1回4時間以内で200円徴収してはどうかと提案がありました。主にエアコン等の利用代金と考えています。この案は、ピアノ使用とは関係なく集会室を利用される全ての方が対象となります。
審議事項	5. 自動二輪置き場シャッター強風対策について ・1月8日（水）台風並みの強風が吹き荒れました。その際、強風対策として自動二輪置き場のシャッターを開放しました。 ・強風でバイクが倒れ傷及び損傷等の被害が発生しました。 ・この事案に対して意見が出ました。 ①シャッターを開けるなら一報して欲しい。 一報しても繋がらなかったり、遠方に居たりで現実的ではないと考える。 ②理事会として対策を検討して欲しい。 自動二輪も四輪車も同等な考え方で管理規約では、管理は自己の責任で行い、管理委託者は、盗難、損傷の責任は負わないと記載されています。 ・このシャッターは、防犯用ではなく防火用です。消防法では、防火シャッターは、通常は全開で使用し、火災が発生した場合は自動で閉まらなくてはなりません。現状は、防犯対策としてシャッターを閉めた状態で使用しています。 ・事前の天気予報や実際の風の状況等でシャッターを開放するかどうかを判断しています。しかし、いつシャッターを開放するかはご利用の方には判らない状況ですので、シャッターの開放する基準を明確にしてご利用の方に案内文章でお知らせしたいと思います。 ・強風対策については、各人で天気予報等を確認して必要であればバイクをロープ等で固定するなどの対策を取って頂きたいと思います。 ・自動二輪置き場利用者に対しての案内通知文章の内容について、次回理事会で審議することとします。また、防火シャッターとして開放して運用するかは引き続き審議していきます。
審議事項	6. 1階集会室カーペットクリーニングについて ・1階集会室の臭いが気になるのご意見があり、大小いくつかのシミもあるのでカーペットのクリーニングを考えています。見積を入手しました。 ・検討した結果、カーペットクリーニングを100,000円（税込）に値交渉後発注することを承認する。
審議事項	7. 植栽管理改善提案について ・継続して審議していた植栽改善提案の最新の見積確認。 ・入口ゲートからエントランスまで1,245,860円 ・入口ゲートから駐輪場の間は芝生・ヤマボーシ・ジンチョーゲを植樹。 ・ゴミ庫横の通路（B棟への通路）もツツジを植樹。 ・エントランスの左側楠木は地上から3メートル付近で切断する。2～3年で枝葉が出て再生します。回りにツツジを植樹。 ・検討した結果、植栽改善を1350,000円（税込）以下に値交渉後発注することを承認する。
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 ・12月度の1ヶ月間の来客駐車場利用状況は、月間295台利用、宿泊台数は47台でした。 ・来客駐車場宿泊駐車料金徴収は、1泊31台、2泊1台、3泊2台、4泊

	1台、5泊台 合計 29,000円でした。
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。 ・消音対策として階段の専用の全天候型のゴムマットを設置します。自転車の車輪が通るスロープの幅を広げます。 ・扉の支柱を延長してドアクローザーを装着して、センサー付きライトを装着する予定です。費用に関しては案分とします。A棟の負担は133,930円余りになる予定です。実施時期は2月後半頃を予定しています。
審議事項	10. 管理センター預かり宅配便について ・1月6日から新ルールで行っています。 ・昨夜（1月18日）時点でお預かり件数は9件で未受取は1件です。 ・通常であれば200件のお預かりは超えていますので順調に新ルールに移行されています。居住者の方からのご意見や、宅配業者からの苦情など今のところありません。
審議事項	11. スマホ教室開催について ・3月から毎週火曜日と金曜日の11時30分から12時30分 A棟1階多目的ルームで開催予定。 ・スマホの便利な使い方を初心者から熟練者まで対応。ドコモ以外でも歓迎。 ・検討した結果、スマホ教室開催を承認する。
審議事項	12. 臨時総会開催日程について ・臨時総会の開催日時は、2020年4月12日（日）午前10時からとする。場所は、1階集会室。 ・議案は 1. 屋上基地局リニューアル工事について（特別決議） 2. 管理規約集会室使用細則の変更について（特別決議） ①第10条使用上の注意 ピアノ利用者は、ピアノ同好会（仮名）に加入しその運用規則に則り利用すること。 ②第11条集会室使用料 空調利用代金として1回当たり200円を徴収する。 ・詳細は、次回理事会で審議します。事前に住民説明会を開催する。
審議事項	13. 災害対策用自動販売機について ・コカコーラ社から災害時対応の自動販売機の提案がありましたが、サントリー社からも提案がありましたので紹介します。 ・サントリー社は、販売価格を100円～130円に抑えています。しかし組合収入は少なくなります。 ・災害時は、自販機内の商品は全てサントリー社負担で無料で提供。コカコーラ社は、組合負担 ・備蓄水は、賞味期限5年の天然水500mlを2760本無償提供（1世帯当たり12本程度）コカコーラ社は、必要数に応じて協賛出来る。 ・組合としては、年間18万程度の収入を見込んで予算計上しています。 ・収入と支出の計画が崩れてしまうと、積立金会計への剰余金の繰入が減ることになり、将来予定しています大規模修繕工事へも影響します。 ・検討した結果、サントリー社の提案は保留とする。
審議事項	14. 浜区2020年度ブロック代表理事について ・浜区ではサザンコーストブロックから3名の理事がおられます。任期は3年ですが、毎年1年任期で選出しています。今年も公募内容を掲示して募集したいと思います。

	15. 民泊利用者目撃情報について ・先日1階エレベーターホールにて、外国の方がスーツケースを持ってエレベーター待ちをしているのを目撃したとの連絡がありました。 ・確認したところ、住民の方が部屋まで案内している様子でした。住民の方に確認したら友人との事でした。 ・当マンションでは、2018年6月2日開催の臨時総会に於いて、民泊利用の禁止が可決承認されています。 ・不特定多数の者が出入りする民泊利用が公然と行われることを防ぐ意味に於いても管理規約の遵守は必要なことです。 ・民泊利用については、引き続き注視していきたいと思います。居住者の方にも民泊に関する啓蒙活動をおこなっていきます。
審議事項	16. チラシ投函について ・泉南市清掃事務組合の委託を受けて(株)尾崎スイミングスクールが行っているサンエス温水プールの案内チラシ投函及びポスターの掲示依頼がありました。 ・検討した結果、サンエスパールの案内チラシ投函及びポスター掲示を承認する。
	(審議終了) 次回開催予定日： 2020年2月16日(日) 午前10時00分より1階集会室にて