

# サザンコーストA棟管理組合第28期第7回理事会報告【358】

2020.3.22開催

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 報告事項 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 前回理事会承認事項の確認</li> <li>2. 2020年2月度業務報告 <ul style="list-style-type: none"> <li>・音に関するご意見等につきまして、管理組合としてどこまで介入出来るのか又、組合としてどのような解決策があるのか今後審議していきたいと考えています。他のマンションでの音に関する管理規約はどのように規定しているか参考としたいので次回確認することとする。</li> <li>・排水ポンプが故障したので取替工事を行いました。この排水ポンプは地下水の流入により連続運転をしています。排水ポンプはフロート式スイッチで稼働停止を行いますが、排水ポンプが設置されている桝の下部ひび割れから地下水が流入しています。この地下水がポンプを停止した状態で何処まで水位が上昇するか確認しました。</li> <li>・最大で53cm程の水位で上昇は止まりました。排水ポンプのフロート式スイッチを水位が53cm以上で作動するようにしました。これにより地下水流入による連続稼働は抑えることが出来ると思います。</li> </ul> </li> <li>3. 2020年2月度会計報告 <ul style="list-style-type: none"> <li>2020年2月度の収支報告、科目明細を確認する。</li> </ul> </li> <li>4. 2月度滞納人数：5名 滞納総額：1,476,444円 <ul style="list-style-type: none"> <li>・顧問弁護士が、体調を崩し静養中であるため顧問弁護士契約を解除したい旨のお話がありました。他の弁護士の紹介は出来るとのこと。</li> <li>・病気で体調を崩されていることは承知しています。契約解除を希望されているのであればそれに従いたいと思います。他の弁護士について今後検討したいと思います。</li> </ul> </li> </ol>        |
| 審議事項 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新電力会社からの提案 <ul style="list-style-type: none"> <li>・前回理事会で共用部電気料金割引についての提案がエネラボ(株)からありました。担当者に出席してもらい説明を聞きたいと思います。</li> <li>○エネラボ(株)は新電力会社では後発の会社で中国地方を中心に展開している岡山電力(株)と大阪にあるエナジーサプライ(株)とのグループ会社です。</li> <li>○エネルギーファウンディングの1つのBULLSでんきは東大阪を拠点にして活動している野球チーム(独立リーグ所属)06BULLSとエネラボ(株)がタッグを組んで出来た今までにない新たな電気プランです。</li> <li>○このプランは皆様がお支払いされている電気代の一部が野球チーム(独立リーグ所属)06BULLSの活動資金になり、電気代をお支払いするだけで地域のスポーツチームを応援でき、さらに電気代もお安くできるプランになっています。</li> <li>○ご提案内容ですが、共用部に於きましては高圧電力AS-TOUの契約となっておりますので、基本料金を30%割引とさせていただきます。その結果年間で108,049円、削減率で8.4%の割引とさせていただきます</li> <li>・理事会承認での契約とのことですが、総会承認は必要ないですか。電力切替の際、電線や設備等の工事や特別な初期費用は必要ないですか。</li> <li>○共用部の電力のみの切替で、各個別のお部屋は従来通り関西電力(株)のままですので理事会承認だけで契約出来ます。</li> <li>○切替の際の初期費用はかかりません。通信端末いわゆるスマートメーターが設置されていない場合は、送配電事業者による取替工事が必要になりますが、管理組合様の負担はありません。</li> <li>・検討した結果、共用部電力切替をエネラボ(株)にすることを承認する。</li> </ul> </li> </ol> |
| 審議事項 | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 管理員・清掃員業務費等改定について <ul style="list-style-type: none"> <li>・当マンションの管理会社である日本ビルサービス(株)より、管理員・清掃員業務費等改定の申し出がありました。説明をお願いします。</li> <li>○皆様もご存知とは思いますが、厚生労働省の地域別最低賃金額は毎年引</li> </ul> </li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>き上げられています。弊社が、管理組合様に毎月ご請求させていただいています委託業務費には、人件費の占める割合が高く、特に管理員・清掃員業務費では主たる内容が管理員・清掃員人件費となりますので、最低賃金の上昇が大きく影響いたします。</p> <p>○また、管理員・清掃員業務費には管理員の給与の他、管理員を採用、雇用するための募集費、福利厚生費として社会保険料をはじめ、制服代、交通費、健康診断費等々、これらの費用も毎年金額が上昇しております。</p> <p>○弊社では、これまで管理員・清掃員業務費等の金額は長きに渡り据え置いてまいりました。しかし、毎年の経費上昇分を企業努力だけでは吸収しきれず、管理員・清掃員の雇用を守ることが難しくなっております。</p> <p>○つきましては、誠に遺憾ではございますが管理員・清掃員業務費等を改定いたしたくお願い申し上げます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理員・清掃員業務費等の改定希望額は30%増とのことですが、長きに渡りお付き合いして来て当管理組合の収支状況については一番理解されていると思うが、この要望額は管理費値上げありきでの要望としか思えません。2019年1月に修繕積立金を改定したばかりで、このタイミングで管理費の値上げは出来ません。</li> <li>・改定希望額だと長期修繕計画が崩れてしまうような申し入れは納得出来ません。</li> <li>・日本ビルサービス㈱の事情も良く理解出来ます。しかし、いきなり30%増額要望は納得できません。</li> <li>・譲歩して5%程度の増額であれば管理費の値上げをせずに管理員・清掃員業務費の改定が出来ると思います。日本ビルサービス㈱においても社内に持ち帰り検討下さい。</li> </ul> <p>○貴重なご意見ありがとうございました。失礼な言動はお許しいただきたいと思います。頂戴したご意見等は社内で検討して改めて回答致します。</p> |
| 審議事項 | <p><b>3. 臨時総会議案内容について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・議案は             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 屋上基地局リニューアル工事について（特別決議）</li> <li>2. 管理規約集会室使用細則の変更について（特別決議）                 <ol style="list-style-type: none"> <li>①第10条使用上の注意<br/>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。</li> <li>②第11条集会室使用料<br/>空調利用代金として1回当たり200円を徴収する</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>・議案書の配付は、3月29日（日）とする。</li> <li>・検討した結果、第28期A棟臨時総会議案書を承認する</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 審議事項 | <p><b>4. 消防用ホース耐圧性能試験実施について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・連結送水管・消防用ホースの耐圧性能試験は、設置後10年を経過したものは3年毎の耐圧性能試験の実施が必要です。</li> <li>・2020年が実施年度になります。今期予算計上していますが、消費税改定の関係で最終金額の提示がありました。実施は4月頃を予定しています。</li> <li>・検討した結果、消防用ホース耐圧性能試験実施を承認する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 審議事項 | <p><b>5. マンション構内での事故防止対策について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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ました。</li> <li>・工事日程につては、4月頃を目処に調整中とのことです。</li> <li>・検討した結果、187,000円（税込）で工事を行うことを承認する。</li> <li>・費用に関しては世帯数の割合でB棟と按分となります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |     |         |    |    |        |    |    |        |    |  |         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|---------|----|----|--------|----|----|--------|----|--|---------|
| 審議事項 | <p>6. ピアノ運営委員会開催について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・3月5日にピアノ運委員会を開催予定でしたが、今回のコロナウィルス対策で学校等が休校となりお母様達の事情を考慮して開催を止めました。</li><li>・ピアノ同好会会則については、ピアノ委員会で作成をお願い致します。サンプル用の会則は用意しますので参考としてください。</li><li>・同好会の利用規程や会員募集の時期や方法等は、臨時総会で集会室利用規約改定の承認決議以降の委員会で審議していきたいと思います。</li></ul>                                                                                                                                                                                                                   |         |     |         |    |    |        |    |    |        |    |  |         |
| 審議事項 | <p>7. マンション保険について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・現在契約しています積立マンション総合保険が2020年9月30日で満期を迎えます。新たに保険に加入しなければなりません、積立型の総合保険の商品そのものが取扱がなくなり、掛け捨てタイプの総合保険を検討することになっています。</li><li>・現契約中の保険との大きな違いは、免責の有無になります。新規保険は、免責5万円となっています。</li><li>・掛金も積立マンション総合保険に比べて年間で3,293,000円程になり費用的には増額となります。水害のオプションを付けた方が良いと思います。オプション追加で費用が増えるかと思いますが、どれほど多くなるか確認したいと思います。</li><li>・具体的にどのような保証を受けられるのか、説明を聞きたいと思いますので、保険担当者の方に次回理事会に出席可能か調整をお願いすることとします。</li></ul>                                                    |         |     |         |    |    |        |    |    |        |    |  |         |
| 審議事項 | <p>8. 2月度来客駐車場宿泊駐車料金徴収状況報告</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・2月度の来客駐車場宿泊駐車場利用台数は、45台でした。</li><li>・来客駐車場宿泊駐車料金徴収は、<table><tr><td>1泊</td><td>38台</td><td>19,000円</td></tr><tr><td>2泊</td><td>1台</td><td>1,000円</td></tr><tr><td>3泊</td><td>2台</td><td>3,000円</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>23,000円</td></tr></table></li><li>・料金免除が4台でした。</li><li>・来客駐車場宿泊免除については、周知を徹底することとします。</li></ul>                                                                                                  | 1泊      | 38台 | 19,000円 | 2泊 | 1台 | 1,000円 | 3泊 | 2台 | 3,000円 | 合計 |  | 23,000円 |
| 1泊   | 38台                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 19,000円 |     |         |    |    |        |    |    |        |    |  |         |
| 2泊   | 1台                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,000円  |     |         |    |    |        |    |    |        |    |  |         |
| 3泊   | 2台                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3,000円  |     |         |    |    |        |    |    |        |    |  |         |
| 合計   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 23,000円 |     |         |    |    |        |    |    |        |    |  |         |
| 審議事項 | <p>9. 植栽管理改善案について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・3月13日（金）に植栽改善工事は終了しました。入口ゲート付近からエントランス前まで植え替えを行っています。入口ゲート付近は芝生、それ以外はヒラドツツジ等を補植し、大変綺麗になっています。</li><li>・今回の植栽がしっかりと根付くまでは毎日散水が必要です。しかし、かなりの広さになりますので管理会社の清掃員さんをお願いするには大変な作業量になり、普段の清掃作業に支障をきたすおそれがあります。</li><li>・現在、植栽業者をお願いして散水用ホース設置費用について見積依頼中ですが、一部の植栽エリアに散水するため埋設しているパイプが破損していて散水出来ない場所があります。</li><li>・修理するには、別業者に改めて見積依頼する必要があるので、散水が出来る所だけの見積を依頼しています。清掃員の方や管理人の方にも協力をお願いしながら毎日散水を行うこととします。</li><li>・検討した結果、散水用のホースの購入を承認する。</li></ul> |         |     |         |    |    |        |    |    |        |    |  |         |
| 審議事項 | <p>10. B棟東側出入り口について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・審議を続けています東側出入り口階段の消音対策についてですが、消音シート貼り工事が2月29日に完了しました。</li><li>・出入り口扉にドアクローザーを設置する工事は、3月16日（月）に行う予定で、残工事としましては、外灯設置工事となります。工事日程につきましては、業者と調整中ですが、4月頃を予定しています。</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |     |         |    |    |        |    |    |        |    |  |         |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・この工事の費用負担につきましては、世帯数の割合でB棟と按分とすることにしていきます。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 審議事項 | <p>1 1. ベランダ手摺へのふとん干しについて</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ベランダ手摺へのふとん干しについては危険な行為なので、行わないようお願いをしていますが、具体的に管理規約で禁止である旨を規定した方がよいとのことで引き続き審議を行っています。</li> <li>・管理規約の使用細則第14条バルコニー等での禁止行為に「落下のおそれのある物品の設置若しくは取付」として禁止行為で規定されていますが、具体的にふとん干しの記述はありません。</li> <li>・ベランダ手摺へのふとん干しの件は、他のマンションの管理規約も参考にしながら検討したいと思います。</li> <li>・ふとん干しに関する件は、定期総会議案とすることとしています。</li> </ul> |
| 審議事項 | <p>1 2. 管理センター預かり宅配便について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○宅配の荷物を1月より新ルールで預かっています。2月末時点での状況を報告致します。</li> <li>○宅配業者や、居住者の皆様のご理解の基に、新しいルールで宅配便のお預かりを行っています。2月度は合計6個のお預かりでした。</li> <li>○順調に新ルールへの移行が来ております。居住者の方からのご意見や、宅配業者からの苦情などはありません。</li> </ul>                                                                                                                 |
| 審議事項 | <p>1 3. 揚水ポンプオーバーホール工事完了報告について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2月6日～2月7日に揚水ポンプのNo.1とNo.2のオーバーホール作業が完了しました。</li> <li>・揚水ポンプの台座は、経年劣化が激しく錆びがひどい状態でしたが、修理は行わず錆取りと錆止め塗装を塗り仕上げています。</li> <li>・見栄えが悪かったので業者に確認したところポンプ台座の交換は行っていないので報告書記載の工事内容及び仕上げになるとのことでした。</li> <li>・検討した結果、揚水ポンプオーバーホール工事完了報告書を承認する。</li> </ul>                                                   |
| 審議事項 | <p>1 4. 投書について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・音に関する投書がありました。前回投書された方と思われますが、無記名での投書ですので、理事会では対応後の回答をお伝えすることや、確認することなどが出来ないため無記名での投書は審議は行いません。</li> <li>・今回の投書は音に関する投書ですが、内容からすると横の部屋なのか上階なのか判断できません。投書の内容については確認しましたが、ご意見等には必ず部屋番号、名前は記入するようお願いします。</li> </ul>                                                                                                  |
| 審議事項 | <p>1 5. チラシ投函依頼について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産会社から戸建て物件の案内チラシの投函依頼がありました。</li> <li>・検討した結果、案内チラシ投函を承認する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
|      | <p>(審議終了)</p> <p>次回開催予定日：<br/>2020年4月19日(日) 午前10時00分より1階集会室にて</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |