

サザンコーストA棟管理組合第28期第9回理事会報告【361】

2020.5.17開催

報告事項	1. 前回理事会承認事項の確認 2. 2020年4月度業務報告 - 共用部での喫煙についてご意見をいただいています。当マンションは禁煙マンションではありません。規約で喫煙を禁止していません。 - 共用部での喫煙に関しては、喫煙マナーを守るようお願いをしてきましたが、具体的に共用部での喫煙を禁止するよう規約を改定するとなると、反対意見も多くあると思われます。 - 健康増進法が4月1日より全面施行され受動喫煙を防止するための取り組みは、マナーからルールへと変わりました。 - 禁煙に関する規約の変更に關しては、アンケート調査等も行いながら慎重にまた、丁寧に進めて行くことが大切だと思います。喫煙に関する規約変更については、引き続き審議していくこととします。 3. 2020年4月度会計報告 2020年4月度の収支報告、科目明細を確認する。 4月度滞納人数：7名 滞納総額：1,812,683円 長期に渡り滞納されておられる方に年利14%の遅延損害金を請求する旨の告知文を督促状と一緒に配付することとします。 4. ピアノ運営委員会からの報告 - 新型コロナウイルス感染拡大に伴い、ピアノ運営委員会及びピアノ利用は行っておりません。ピアノ同好会規約を作成しました。 - 第3条の目的の箇所に、音大受験など専門分野の練習は目的としないがありますが、第10条の集会室ピアノ利用の箇所の方が良いと思います。 - 第6条会員の箇所に入会届を提出する旨の文言を追記した方が良いと思います。 - 第13条会計の箇所に、調律費用にかかる経費とありますが、調律費用に特定せず調律費用等との文言にした方が後々面倒にならなくていいと思います。 ○確認ありがとうございました。指摘箇所を修正して運用して行きます。尚、会員には同好会規約を配付することとします。 5. 月度来客駐車場宿泊駐車料金徴収状況報告 4月度宿泊利用台数は、27台でした。 - 徴収料金は、合計14,500円、料金免除が3台でした。
審議事項	1. 植栽管理除草作業について 3月に入口ゲートからエントランス前付近まで、芝生・ツツジ等を補植し綺麗に整備しました。時間の経過に伴い、雑草が出てきて手入れが必要となってきています。さらに、芝生は根付くまでは管理が必要です。 - 植栽管理に関しては年間で契約していますが、その年間計画では、除草作業は5月と10月の2回実施する計画です。 - 新設した芝生ですが、雑草が芝生の下から芝生を持ち上げて浮きが所々見受けられます。このままでは芝生が雑草に覆われてしまいます。 - 芝生がしっかり根付くまでは専門家によりしっかりと手入れや管理を行ってもらう必要があると思います。 10月までの4ヶ月間、月1回程度の除草作業を行うことで良いと思います。1回42,240円(税込)ですが、問題ないと思います。10月以降については改めて審議したいと思います。 - 検討した結果、除草作業スポットを168,960円(税込)で発注することを承認する。
審議事項	2. 投書について 《質問》

	1. キッチンの排水口から逆流してきて、マンション指定の設備業者により排水管の清掃を実施しました。その際に設備業者が経年劣化により排水管の合流部分のさび油汚れがつまりやすくなっているとの説明があった。 2. 排水管の音が騒音となっています。この部屋は設計上排水音が響くようになっているのではないかと。 ・質問1ですが、ご指摘の通り当マンションは築27年を超えております。設備関連の修理につきましては、長期修繕計画に基づき計画的に修繕工事を行う予定です。毎月お支払いいただいている修繕積立金を蓄えて、ご指摘の共用部の排水管改修工事は第36期（2027年）に約2000万円の予算で行う計画です。 ・質問2ですが、2017年に2回目の大規模修繕工事を実施致しました。その工事に先立ち設計会社による排水管の傷み具合の調査を実施しました。その結果によりますと一部には錆瘤等が見受けられましたが、妥当な傷み具合で排水管の修理周期は35年であることから計画の2027年に改修を行うこととしています。 ・ご指摘の雑音は、壁付近からとのことですが、そこには15階から縦方向に排水管が埋設されており、おそらくですが一部錆瘤等があり水流を邪魔して音が発生しているのではと思われます。あまりにも音がひどいようであれば縦排水管を清掃することで多少は改善するかもしれません。 ・1階駐車場天井に排水の圧力を逃がすために、横引き排水管が設置されています。この排水管も経年劣化により詰まりがひどくなると逆流する原因にもなります。 ・検討した結果、縦排水管清掃及び天吊り排水管清掃の見積を取ることにする。
審議事項	3. バルコニー等での禁止行為について ・審議を続けています、ベランダ手摺等へのふとん干しについては、具体的に管理規約で禁止である旨を規定する方向で考えています。 ・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バルコニー等において寝具、敷物、洗濯物を干すことと具体的に記載したいと考えています。 ・バルコニー等での禁止行為について、より具体的に規定することで禁止行為の内容を居住者の方へ注意喚起することになるかと思います。 ・喫煙についてですが、多くの居住者の方から組合に意見をいただいています。バルコニーでの喫煙を禁止するかも含めて審議を続けていきます。 ・管理規約第4条対象物件内での共通の禁止行為について、共用部に於ける喫煙の禁止を明記する方向としますが、アンケート等を実施して丁寧に対応を行っていきたいと考えています。 ・喫煙に関する件については、来期の定期総会でも良いので丁寧に対応して行きたいと思います。
審議事項	4. 当マンションで新型コロナ感染者が出た場合について ・マンションで感染者が出た場合の集団感染防止対策について管轄の泉佐野保健所に確認しましたので報告いたします。 ・当マンションで感染者が出た場合、具体的な連絡はありません。管理組合として感染者が発生したかどうかの確認をすることは出来ません。 ・管理組合としてどのような対応が出来るか話し合っておくことが大事であるとのことでした。 ・感染者が発生した場合の消毒については、感染者自身もしくは、ご家族の方が共用部の廊下の手摺、エレベーター内操作ボタン、エントランスのインターホーン等を拭き取り消毒するように本人に指示するそうです。 ・マンションの場合は、私的財産物になりますので、公的に大がかりな消毒作業は実施しないとのことでした。

	・生ゴミからの感染リスクについては、国の感染症対策にもあるように生ゴミからの感染は低いと考えられています。しかし、清掃業務、特に生ゴミを扱う際は、飛沫感染を防ぐ対策をお願いしますとのことです。 ・感染者の有無にかかわらず、管理組合としての対応ですが、「共用部の消毒を行う」、「生ゴミの分別を徹底する」、「飛沫感染防止のため、ゴミ袋の口はしっかりと結ぶ」など、集団感染防止対策の啓蒙活動を行なっていきます。 ・新型コロナ感染予防対策は、これからも長期間続くことになります。国のガイドラインに沿って、日頃から感染予防対策をしっかりと行っていくこととします。
審議事項	5. 受水槽満水の件について ・5月12日21時頃、No.1受水槽の満水警報が発報しました。設備業者により調査した結果、No.1受水槽のボールタップのアーム部が損傷していることが判明しました。緊急対応として、No.2受水槽に切り替えて運用しています。 ・今回不具合が発生したNo.1受水槽は4月1日の設備点検時に切り替えて使用しており、次回6月6日の点検時にNo.2受水槽に切り替える予定でした。 ・不具合が発生したボールタップですが、6月25日実施予定の受水槽清掃作業時に受水槽電極、受水槽ドレンベンと一緒に交換工事を行う予定で理事会承認を得ている工事です。 ・応急処置でNo.2受水槽に切り替えていますが、万が一不具合が発生した場合に対応が気になるので、故障のボールタップのみ交換する工事を行った場合の費用概算を入手しました。 ・6月25日までの間に不具合が発生した場合に、断水等発生せずに対応可能か不安はありますが、6月6日に設備点検も予定されています。本来の6月25日に実施予定の工事で行うことで良いと思います。 ・検討した結果、ボールタップ交換工事は、6月25日実施予定の工事で行うこととする。
審議事項	6. 集会室・ゲストルーム利用禁止解除について ・新型コロナウイルス感染拡大に伴い緊急事態宣言の発出を受けて集会室とゲストルームの利用を禁止としていました。 ・大阪府の休業要請が5月16日に解除されたのを受けて利用禁止を解除したいと思います。 ・検討した結果、集会室・ゲストルーム利用禁止を5月16日付けで解除することとする。
審議事項	7. 提供公園に花壇を増設する件について ・提供公園は、泉南市の管理の公園ですが、マンションの住民の方が多く利用しています。 ・幼稚園バスの待ち合わせや、ママ友達の憩いの場でもあります。しかし、泉南市の管理が行き届かず荒れ放題でしたので、組合で購入した芝刈り機で生い茂っていた下草を綺麗に刈りました。 ・公園内の5箇所程に花壇を作成し花を植える予定です。これは業者に依頼せず住民の手で花壇を作成し手入れを行っていく予定です。 ・はま区長に説明して了承を得ています。花壇用の土や、花壇の仕切り板等の材料の費用が必要です。 ・ホームセンターで購入して揃える予定です。費用概算ですが40,000円程掛かる見通しです。理事会での承認をお願いします。 ・下草が刈り込まれて大変気持ちが良いです。はま区に提供される花苗の一部も植える予定とのことで大変意義のある企画と思います。 ・検討した結果、提供公園花壇作成費用の40,000円程を承認する。

(審議終了)

次回開催予定日：

2020年6月21日(日) 午前10時00分より1階集会室にて