

管理組合報 5-9

(1月28日の令和5年度第9回理事会の報告です)

管理会社より月次報告

*会計・未収金の報告(12月分の月次会計の報告、未収の経過など)

*点検・清掃

(結果報告)

1月10日～30日 排水管清掃(予備日):12月9日、10日:サニット(株)

12月7日、8日、11日～13日:共用部床面定期清掃:OBM(株)

12月18日～19日 共用部外観点検:日本ハウズイング(株)

12月22日 特別清掃(屋上):日本ハウズイング(株)

12月25日～26日 共用部分給水管改修工事完了後1年アフター点検:日本ハウズイング(株)

<工事・修繕>

12月14日～25日 階段支持金物腐食部補修工事:(株)京葉美巧

(予定)

1月14日 火災警報器作動確認 消防訓練:自主防災会

1月23日 設備総合点検、共用電灯盤の絶縁調査:サニット(株)

○居住者からの要望 なし

<当日連絡及び検討事項>

- ・排水管清掃で実施数274/319戸 実施率85% 45個未実施。1号棟でインバル破損の報告があり、改修見積もりが提出された。プラスチック柵にて、再度見積もりを依頼。
- ・定期清掃 シミが残る箇所がある。原因となるゴミの油污れに関し、注意喚起を掲示する。
- ・共用部分外観点検 塗装部分に亀裂、塗膜剥離など84箇所の指摘があった。浸水等による外壁劣化を防ぐため、補修を検討する。まずは、調査の見積もりを依頼。
- ・6号棟地下ピットに破断して漏れが発生しており、仮補修で対応。補修工事を承認(19万円)
- ・1/13 コンテナ処分に関する打ち合わせ。コンテナの処分責任はビレジではなく、委託業者の丸井國井建設にあること、処分証明を添付した請求書に基づき支払うことを確認した。
- ・専有部分給水給湯管更新工事57件の申し込み。2/5より工事開始予定。今回の工事を含め、リフォーム済の住居(数)を把握するよう日本ハウズイングへ依頼。
- ・収納口座、保管口座の移動指示の打診に関し、適宜移動することとし、移動指示は見送り。

○理事長より

- ・給水給湯管更新工事の見積もり間違いの苦情があり、日本ハウズイングに嚴重注意した。
- ・植栽業者の仁風からの「従業員退職により、来期以降の契約を継続できず、解約したい。」との申し入れを了承し、日本ハウズイングに業者斡旋を依頼。植栽を見直す機会にもしたい。
- ・階段支持金物改修工事が完了。他指摘に関し、撤去金物内部に腐食なく、追加工事はしない。
- ・7号棟、10号棟外灯を撤去予定。千葉市に外灯増設を申請するよう、自治会に依頼した。
- ・1月23日設備総合点検に立ち合い、点検内容等を確認した。点検員と管理人の点検内容が重複しており、見直しを指示。屋上に登る際は危険なため、二人作業で行うように指示。
- ・1/14 消防訓練20名強参加。ビレジ内消火栓を使った訓練も可能と聞いたので、実施を検討
- ・1/27(土)駐車場委員会 敷地内利用のアンケート回答者65名中、43名が拡張希望と回答、現状と拡張区画で料金に差を付ける案を総会提出する方向で検討。拡張案の可否決定後、敷地内の募集を行い、希望者の名簿と優先順を更新する。また回答者115名中、70歳以上の方が30数名いる。急ぐ必要はないが、利用者減少に備え、地権者との話し合いが必要。
- ・後任理事の選任で困っている。→各棟でルールを決める等、話し合いが必要。規約を改正し、理事になれる人の門戸を広げる方法もある。区分所有法では誰でも理事になれる。以上

