

ルネス・ピース醍醐管理組合

第26期（2024年度）第3回理事会議事録

日 時	2024年10月13日（日）10:00～13:05
場 所	マンション集会室
出席役員名	本多理事長、市橋副理事長、長谷川理事
外部出席者	三井不動産レジデンシャルサービス関西㈱：角野（以下、「管理会社」という）

本多理事長が議長となり、挨拶の後、審議に入った。

議 事

1. 各役員からの報告および審議事項

出席役員より、以下報告がおこなわれ、これを審議した。

(1) 「消防空地」の標識を消す件

理事長より、標記の件について店舗前の消防空地の標識を消去したことを受け、今後は「共用空地」と呼称し、運用方法等に関して管理規約改定（案）が提出され、これに関して2024年度定期総会に上程することとした。その他、管理会社より、店舗2の傾いたポール（バリカー）について、見積書を取得し保険申請をおこなっていること、10月17日に修繕工事を実施予定であることが報告された。

(2) 4階（15住戸分）玄関扉の交換

管理会社より、標記の件について㈱なかじま工務店へ見積り依頼しており、次回理事会にて見積書を提出する旨が報告された。

(3) 店舗2件および未加入住戸5件の管理費（150円）の値下げ

標記の件について、町内会未加入住戸に対する費用請求要否に関して審議したが、本理事会では結論に至らず、次回理事会にて継続審議することとした。

(4) 宅配ロッカー4番の修理

理事長より、標記の件について工事が完了した旨が報告された。その他、宅配ロッカーに荷物が放置された場合に関して審議をおこない、荷物の入庫から3日間経過した場合はライフサポーター（管理員）から当該住戸へ注意喚起をおこない、10日間経過した場合は集会室へ荷物を移動、これ以降は都度、対応方法を検討することとした。

(5) 308号室退去に伴う、310号室への就任依頼

理事長より、標記の件について310号室から交通安全協力委員役員への就任署名を受け、自治町内会連合会へこれを提出した旨が報告された。

(6) 醍醐ふれあいプラザチケット

管理会社より、標記の件について請求書等の書類が未着のため、これが到着した場合は順次支払

い手続きを進める旨が報告された。

(7) 意見書

1) フェンスの新設

標記の件について、居住者から「不法侵入の事案が生じたことを受け、フェンス未設置箇所への新設を要望する」旨の意見が挙がっている。理事長より、本件について、(株)なかじま工務店から見積りを取得し、管理会社を通じて(株)藤木工務店へ相見積りを取得中である旨が報告され、次回理事会にて継続審議することとした。

2) 南出入口扉の鍵の変更

標記の件について、居住者から「各住戸の鍵と同一のものに変更してほしい」旨の意見が挙がっている。本件について、出席理事の多数決により「不要」と判断した。

3) 人感センサーライト

標記の件について、居住者から「出会い頭の接触事故の防止のため、外階段に人感センサーライトを設置してほしい」旨の意見が挙がっている。本件について、出席理事の多数決により「不要」と判断した。

(8) タイマ回路による照明点灯時間の変更

理事長より、標記の件について照明の点灯時間を変更した旨が報告された。

(9) タバコの注意喚起

理事長より、標記の件について全戸へ注意喚起文書を投函した旨が報告された。併せて、本件について、住戸内の換気扇付近でタバコを吸っていることが原因と思われ、注意喚起文書では抑止効果がなかった旨が報告された。これを受け、管理会社より、住戸内でタバコを吸っている場合、これを阻止する方法は無いことが説明された。

(10) 駐車場防犯灯3台取替

理事長より、(株)大興電気へ発注し、施工が完了した旨が報告された。

(11) エレベーター床マット

管理会社より、標記の件について見積書等の資料が提出された。本件について、本理事会では結論に至らず、次回理事会にて継続審議することとした。

(12) 105号室バルコニー漏水対策工事

管理会社より、標記の件について見積書が提出された。本件について、以下内容にて発注を承認することとした。

【発注内容】

施工内容：バルコニー漏水対策工事（部分補修）

施工会社：(株)藤木工務店

発注金額：255,000円（消費税等込）

費用拠出：管理費口 予備費

(13) モチ型廊下灯

理事長より、標記の件について故障が生じた場合の照明器具の選定に関して提案された。照明器

具について、「パナソニック製、型番：LGW51704WCF1、30W、945ルーメン」を採用することとした。なお、照明器具が廃盤になった場合、類似品で代替することを確認した。

(14) ダウンライトの廊下灯等

理事長より、標記の件について故障が生じた場合の対応方法に関して提案された。本件について、廊下およびエレベーターホールには「パナソニック製、型番：LRD3203NLE1、昼白色ダウンライト」を採用し、正面玄関およびロビーには「パナソニック製、型番：LRD3203LLE1、電球色ダウンライト」を採用することとした。なお、照明器具が廃盤になった場合、類似品で代替することを確認した。

(15) 郵便ポストの鍵

標記の件について、居住者より「郵便ポストは共用部であるにもかかわらず、鍵のみ個人負担で交換するのはおかしい」旨の意見が挙がっている。本件について、当マンションでは「従前から鍵の交換は個人負担」としており、これを踏襲し運用していくことを確認した。

(16) 南スロープ付根のコンクリート外れ補修

理事長より、標記の件について京都市建設局土木管理部伏見土木みどり事務所へ依頼し、無償で修理がおこなわれた旨が報告された。

(17) 計画修繕工事の残金確認

標記の件について、2023年度定期総会にて承認された工事に関して進捗状況を確認した。

(18) 管理費口（予備費）の残金確認

標記の件について、支出予定金額を確認した。

(19) 工事業者用駐車場

標記の件について、附置義務（マンションに駐車場の附置を定める義務）を満たすため、空き缶前1カ所およびNo.37機械式駐車場1カ所をこれに充当した旨が報告された。その他、機械式駐車場の維持管理費について、IHI運搬機械株によるコストが割高であると推察されることから、次回大規模修繕工事には本件を加えて審議する方向とした。

(20) 階段灯LED化に伴う、非常照明の不点灯

理事長より、外階段の非常照明に関して開放廊下では設置不要であることから、非常照明を不点灯状態にした旨が報告された。

(21) 集会室理事長用保管庫

理事長より、標記の件について決算資料等により保管庫が飽和状態であることが報告された。本件について、次回理事会にて保管庫の書類を精査する方向とした。

2. 報告事項

管理会社より、以下報告がおこなわれ、これを確認した。

(1) 会計報告

- ・管理費等未収金：2名（2ヶ月 62,170円、3ヶ月 77,014円）

管理会社より、未収金の督促について架電にて対応していることが報告された。併せて、滞納月数3ヵ月の住戸について、居住者から「10月末の引落分を含めて、引落口座に入金した」旨の回答があったとのことが報告された。なお、10月末で支払いが確認できない場合、内容証明郵便を発送する必要があることから、これに関して次回理事会にて審議してほしい旨が申し出られた。その他、滞納月数2ヵ月の住戸については、10月末の引落分を含めて引落口座に入金予定。

(2) 管理事務報告

(2024年8月～2024年9月)

月	日	事項
8	1	機械式駐車設備点検 (IHI運搬機械(株))
8	6	消防設備点検 (環協(株))
8	26	貯水槽清掃 (環協(株))
9	11	共用部点検 (環協(株))
9	20	定期清掃 ((株)ライフライン)
9	20	昇降機設備点検 (フジテック(株))

※指摘事項について

- ・上記点検（消防設備点検を除く）について、緊急に修繕が必要な事項はない。
- ・消防設備点検について、逆止弁等に関する指摘あり（詳細は、3. 審議事項（1）にて）。

(3) その他

- ・加圧給水ポンプユニット更新工事 9月11日工事完了

- ・水道メーターの更新

管理会社より、標記の件について計量法にて「有効期限は8年」と定められており、「2025年7月」がこれに該当することから、現在、見積りを取得中のため、次回理事会にて見積書を提出予定であることが報告された。

3. 審議事項

(1) 共用部の修繕

1) 屋上消火補給水槽への逆流

管理会社より、標記の件について消防設備点検にて屋上の消火補給水槽への逆流が確認されたことから、見積書が提出された。本件について、配管内の圧力が保てない状況を放置した場合、配管内の圧力不足により十分な消火活動が出来ず、人命に係る事故が生じることが危惧されることが説明された。併せて、見積内容について、同じく消防設備点検にて確認された火災受信機バッテリーおよび消火器置台の交換を含んでいるとのことであった。

審議の結果、以下内容にて発注を承認することとした。

【発注内容】

施工内容：屋上バルブ類改修他

施工会社：三井不動産レジデンシャルサービス関西㈱

発注金額：348,700円（消費税等込）

費用拠出：管理費口 予備費

2) 連結送水管

管理会社より、標記の件について、消防設備点検にて2025年8月が耐圧性能試験の実施時期（3年に1回）に該当することが報告されていることから、見積書が提出された。

審議の結果、本件について、2024年度定期総会に上程することとした。

■次回理事会開催日 2024年12月15日（日）10:00～

理事会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長並びに出席役員2名が署名・押印をして、理事長がこれを保管する。

2024年10月25日

名称：ルネス・ピース醍醐管理組合

住所：〒601-1354 京都市伏見区醍醐清口町28番地1

議長	本多末男	
出席役員	市橋文章	
出席役員	長谷川和司	