

# フォスタビアーレ

NO.2022-12 発行日: 2023.3.1

発行: グランスクエア橋学園 団地管理組合

発行責任者: 団地管理組合 理事長 高橋 静

## 〇より良い住環境の創造を共に 理事会活動振り返り

27期理事としての活動も残すところ僅かとなりました。昨年2月の通常総会にて承認された各理事は、この1年間を振り返り、果たして皆さまのお役に立てたのか? 安心して暮らせる住環境整備のお手伝いが出来たのか? なかなか答えを出すのは、僅か1年でできることは限られており難しいと思っています。そろそろ10年20年先のマンションの姿を描き、ビジョンを以って価値創造に取り組む必要があるのかなと考えています。そのためには理事会下でのプロジェクトや新たな委員会の設置が必要ではと思います。  
ホームページ委員会

## 2023年2月19日開催の第12回団地管理組合理事会での主な議題・審議事項は下記の通りです

### 〇1月度管理業務報告 (管理事務所・杉林所長)

- ・区分所有者変更なし
- ・あさひ銀行通帳名義 (自治会→管理組合) 等は3月一括変更予定 (引継ぎ事項)
- ・駐車場・バイク置場 稼働率72%
- ・共用施設利用状況報告 来客用駐車場使用料や廃棄物処理シール販売の取り扱いが多く、また、宅配便の利用も多い傾向
- ・管理費等未収状況報告 壱番街 3件→3件 弐番街 3件→3件 参番街 5件→3件
  - ※1か月未収が前月8件に対し6件と減少 ※4か月以上滞納者に対して入金依頼状出状し、遅延損害金請求対象者3名の所有者に管理費等の支払い督促
- ・電子マネー利用状況1月10日以降4件のみ ほぼ現金主体→キャッシュレス化が進んでいない。総会議案決議への影響を懸念
- ・保守点検業務報告
  - 漏水事故や機械的経年劣化による誤作動や不制動が多発傾向
  - 水道管破裂による漏水事故発生 ※今後も発生の可能性あり、要点検
- ・火災報知器の誤作動も数件発生 経年劣化であれば全体の問題、管理棟の回線不具合か、再度検証し解消を確認
- ・年間業務予実績管理表にて管理業務の履行状況を確認
- ・深夜早期の生活音に対する苦情対応
- ・弐・参番街屋上設備より凍結による漏水事故対応
- ・苦情・クレーム対応 → 迷惑行為に対する抑止文書配布
- ・清掃関係 → 不燃ごみの分別違反多数
  - ※清掃担当者による再仕分け所用時間は1月285分 (前月比+75分) でした。年末年始でゴミ廃棄が多くなり、分別意識も薄れてしまっています。この分別も管理費がかかっています。将来の管理費増抑止のため、先ずはできることから始めてみましょう。
- ・警備関係 → 違法駐車2件あり、警告文貼付対応
- ・全戸消防設備点検実施状況を共有・直近2022/11 実施率90% →未実施住戸に対する注意喚起文書交付、予備日での検査対応も設定しているが、それでも応じない。法定検査未実施に対する警告文(強め)、段階的な対応策が必要
  - ※特に、壱番街2戸の交換と弐・参番街の火災報知器消防設備点検について履行状況の共有が必要 (引継ぎ事項)
- ・東急に確認・依頼事項対応
  - ・技術員が行う点検業務とフロント担当者が行う点検業務との相違
    - 重複がないか、無駄がないかの明確な回答がほしい ※フロント担当者はこの点検に1か月あたり30時間を取っている。
    - 仕様書の再確認が必要 ※フロントは目視による確認、技術員は法定点検含めた接触による点検としている。
- ・グランスクエア橋学園の登記簿は未確認であるが、販売時の案内資料を確認すると、北側歩道 (自主管理歩道) 及び植樹はグランスクエア橋学園の所有と思われる。関係書類の確認必須。(引継ぎ事項)
- ・防火戸の確認 → 参番街1階住居内の防火戸撤去(消防法違反か?) 小平合同庁舎内の多摩建築指導事務所に聞き取り調査実施予定
- ・外部業者から物品やサービスの販売や提供などに関するチラシ配布許可を求められ文書を配布する場合 (特に通信電波関係業者による設備更新や増設) は理事会・管理事務所にて事前確認 (配布の目的と配布物の現物確認) の上、居住者の利益に繋がるものか否かを判断すること。



## 各委員会の活動報告は以下の通りです

### 〇ホームページ日時: 1月28日 (土)

- ・27期 第11回「団地ニュース」発行・トピックス掲載対応
- ・ホームページへの掲載作業 (1/30)
- ・次期委員会への引継ぎ内容の確認・準備状況共有
- ・ホームページの更新作業及びハード面の整備対応
- ・お問い合わせ (問題行動) への連携対応
- ・28期暫定予算におけるサーバー契約の更新 (年払3,960円) とドメイン使用料更新 (3,520円) の手続き承認
- ★第12回の委員会は2月25日 (土) にふれあい館1階ホビールームにて開催しました。
- ※次期委員会メンバーへの引継ぎは3月4日午前10時 (土) を予定 場所: ふれあい館 2階ホビールームにて

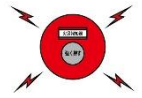


**○修繕委員会：2月5日（日）**

理事会承認事項

- ・参番街9階1世帯のベランダ手すり金具止め直し工事の件
- ・ふれあい館事務所内のトイレタンク内漏水修復工事の件
- ・式番街1階1世帯及び参番街13階1世帯の火災感知器交換工事の件

★次回開催3月12日（日）9時～ 参番街1階ラウンジ



**○防災委員会：2月5日（日）**

- ・28期引継ぎ項目を引継ぎ資料一覧にて確認  
更新版「防災備蓄品の概要」の作成、第12回理事会にて配布。
- ・賞味期限切れに伴いエレベーター内防災キャビネットの缶入クラッカー購入、入れ替え作業完了。

★次回開催3月5日（日）9時～ ふれあい館1階ホビールーム



**○植栽・ペット委員会：2月5日（日）**

- ・3月の補植・補修工事および参番街駐車場北側植栽への薬剤散布について市川造園から説明あり
- ・28期への引継ぎ書作成
- ・ペット委員会収支報告

★次回開催3月5日（日）9時30分～ 参番街1階ラウンジ・キッズルーム



**○コミュニティ委員会：2月4日（土）**

- ・3月開催予定の映画観賞会は見送り、5月以降検討  
→5月から新型コロナが第5類に引き下げられてイベントの開催が緩和される為
- ・28期コミュニティ委員会名簿作成  
→委員会のメンバーにしながら委員会活動に参加しない(できない)方の状況整理を兼ねて本人達の意見を聞き、委員会メンバーとお手伝いメンバーと退会希望の3つに振り分けて名簿を作成します。

★次回開催3月4日（土）20時～ ふれあい館2階ホビールーム

**募集中!**



**○27期通常総会について打合せ**

- ・配布済みの総会議案書について、加除訂正に関する意見
- ・議案書の記載内容正誤により議決権行使に影響がある場合は、当日の配布や申し出を行い事前告知が必要である。
- ・当日までの加除訂正は、当日追加資料として配布。総会にて新たに加除訂正等が必要となった項目等は改めて追加し、後日全戸及びホームページにその旨の告知を行うこととする。
- ・役割分担表（案）を確認し具体的行動の説明、質問書に対する回答検討（総会前と当日に理事事前配布）

**§第27期通常総会議案書による審議結果速報§**

（総組合員総数561 総議決数561 議決権に対し出席者数32名、欠席による議決権行使427、総数は459となりました。可決に必要な過半数は230、特別決議である第2号議案の可決には3/4以上の345が必要となります。）

- ・第1号議案 第27期事業報告及び会計報告に関する件  
賛成459（内出席者32名、欠席による議決権行使数427）反対0 棄権0 賛成が過半数230を超えており本議案可決
- ・第2号議案 フロント業務の一部変更（案）及び各種細則の一部改訂（案）に関する件（特別決議）  
賛成456（内出席者30名、欠席による議決権行使数426）反対3 棄権0 賛成が3/4以上345を超えており本議案可決
- ・第3号議案 管理委託契約更新（案）に関する件  
賛成456（内出席者31名、欠席による議決権行使数425）反対3 棄権0 賛成が過半数230を超えており本議案可決
- ・第4号議案 第28期事業計画（案）及び第28期予算（案）に関する件  
賛成459（内出席者32名、欠席による議決権行使数427）反対0 棄権0 賛成が過半数230を超えており本議案可決
- ・第5号議案 第28期役員選任（案）に関する件  
賛成459（内出席者32名、欠席による議決権行使数427）反対0 棄権0 賛成が過半数230を超えており本議案可決

※第27期通常総会は午後12時過ぎに終了しました。議案書の訂正等は後日改めてご案内致します。ご了承ください。

次回理事会は3月19日（日）午前9時より 小平市天神地域センター2階 集会室  
（小平市天神町4丁目3-1, 042-345-9016）で開催します。  
理事以外の方のご参加も歓迎です、事前に管理事務室へ連絡をお願いします。

☆住民の方の声（お問合せなど）は管理組合・管理事務所へご連絡ください。

TEL/FAX：042-344-1635（夜間・祝日は、留守番電話/FAXが応答）

メールアドレス：[kodairags@gmail.com](mailto:kodairags@gmail.com)でも受け付けております。

各棟エントランスの管理組合・事務所用のポストもご利用ください。

なお、ご意見・ご要望は、ご連絡先を明記して頂きますようお願い致します。

団地ニュースのバックナンバーは、グランスクエア橋学園ホームページで閲覧できます。

<http://www.kodairaGS.com>

