



管理組合ニュース

通算第 103 号 第 32 期 4 号 2024.8.31 ワコーレ RG 北本団地管理組合法人発行

○大規模修繕工事臨時総会

第 2 回大規模修繕工事は 2020 年 2 月より公募により選定された第 2 回大規模修繕専門委員会で検討が重ねられてきました。途中、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、会議の中断を余儀なくされましたが、本年 6 月に答申書が提出され、理事会で審議の上、答申内容で、総会審議を諮ることとなりました。

今回の大規模修繕工事の内容については、7 月 28 日（日）の午後に開催した区分所有者説明会で報告いたしました。当日頂いた質問・意見を踏まえ、臨時総会で審議頂きます。現在の議案では工事費は、修繕積立金で対応できることから、一時金徴収は行いません。臨時総会は 9 月 1 日午後 1 時 30 分から集会室にて開催いたします。

なお、臨時総会で承認を頂いた場合、9 月 7 日（土）、8 日（日）に工事に関する居住者説明会を開催し、10 月 1 日に着工する予定です。

○管理業務・管理費等に係る区分所有者説明会

昨年、管理委託会社の委託料値上げに伴い、当マンションの一般会計は単年度赤字の予算を組まざるを得ませんでした。理事会では、管理費の値上げを回避するために、管理業務の全面的見直しを検討してきました。また、非課税の範囲で収入を増やす方策についても検討してきました。

7 月 28 日（日）に開催した、管理業務・管理費等に係る説明会では、コンサルタント診断による管理委託料の妥当性、それぞれの出費の内容、収入を増やす方策などを説明後、出席者と意見交換を実施いたしました。出席者からはそれぞれの立場から、様々な意見・質問が寄せられ、当日だけでは、時間が足りなかったことから、9 月 1 日（日）午前 10 時から集会室にて、ご意見等をいただけなかった項目について再度、意見交換を行う説明会を開催いたします。



なお、このような説明会・意見交換会は、これまでも第 1 回大規模修繕工事、管理組合法人化、近隣雑種地購入による新たな駐車場（現第 6 駐車場）開発工事、光回線によるブロードバンド環境の導入、インターホン更新工事などで実施しています。

○定期総会

令和 6 年度の定期総会は 9 月 29 日（日）に開催いたします。今回の定期総会は管理費見直しや大規模修繕工事の工事費用融資導入案など議案が多いことから、通常の 10 時開催 12 時終了では時間が足りないことが見込まれることから、開催時間については現在検討中です。

○落雷による停電

8月7日(水)午後6時半過ぎから落雷により朝日2丁目地区の一部に停電が発生し、当マンションではB棟、C棟、管理棟、AN棟が停電しました。停電がすぐに回復しなかったため、8時過ぎから防災会を中心とした有志の対応が開始されました。当マンションは高架水槽方式ではなく受水槽方式で給水されているため、停電と同時に断水となります。このため、トイレが流せないなどの苦情が寄せられ、防災会では、停電箇所のエントランスへの発電機によるLED照明での灯りの確保、停電していない棟の散水栓からの生活用水の確保などの対応を行いました。管理棟が停電したため、全棟のインターホンが使用不能となり、電話も管理室につながらないなどの問題が発生したため、今後対応を検討していきます。

なお、現在の当マンションのエレベーターは停電に対応していないため、停電が発生するとその場所で停止し、閉じ込められる可能性があります。エレベーターに閉じ込められた場合は、緊急SOSボタンで救助を要請して下さい(地震の場合は震度4以上で停止しますが、最寄りの階まで移動しドアが開くという閉じ込め防止機能が付いています)。

○害虫駆除を行ないました

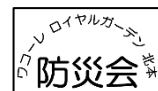
敷地内植栽の害虫駆除を実施しました。害虫駆除を行なったのは2023年9月にコナラ、2024年6、7月にサクラです。コナラはカシノナガキクイムシによる病原菌感染で、サクラはクビアカツヤカミキリの幼虫による樹木の損傷です。コナラの木は感染すると集団的に樹木の枯死が起こり、当マンションでもコナラの木2本が枯死し伐採しました。これらの害虫被害は、現在、北本市全域、さらには埼玉県内の広範囲の樹木で発生しております。今後も被害が考えられるため、観察を怠らないようにし、樹木に大きな被害が起こる前に対応していきます。

防災会便り

6月22日(土)に実施した安否確認訓練の全体参加率です。

| 号室数 | 参加数 | 不参加数 | 参加率 |
|-----|-----|------|-------|
| 960 | 564 | 396 | 58.8% |

昨年の参加率は、55.5% でしたので若干向上ですが、全室参加はまだまだです。引き続き防災活動へのご協力をお願いします。



○理事会・自治会・防災会の予定

- ・9月1日(日) 午前 第2回管理業務、管理費等に係る区分所有者説明会
午後 臨時総会
- ・9月7日(土)、8日(日) 大規模修繕居住者説明会(臨時総会で承認を得た場合実施)
- ・9月29日(日) 定期総会