

提出日:2024年4月14日

ルネス・ピース醍醐管理組合 4月提案書

- 1階EVホール灯 蛍光灯故障に伴うLEDダウンライトへの取替決議
- 総会対策準備、他
- 来期(第26期)理事・監事候補者(新規4名)選定
- 今期(第25期)理事会議事録には 出席者3名のハンコ押す

ルネス・ピース醍醐管理組合第25期
役職 副理事長 部屋番号 207号
氏名 本多 末男

設備台帳

ルネス・ピース醍醐管理組合

管理番号	E-08	設備名	廊下灯ダウンライト、埋込型
型式番号		設置場所	共用廊下 合計45台+3台100Φもある
メーカー	パナソニック	購入先	
購入日	年月日	設置日	1999年月日



写真2

【点検履歴】

日付	内容
2023年 7月 25日	217号前、球切れ発見、管理員に依頼して球替え修繕
2023年 11月 10日	5FEVホール前、球切れ発見、管理員が 自主的に発見して球替え修繕
2024年 1月 12日	45台+100Φ3台 問題なく点灯している
2024年 3月 30日	1FEVホール前、球切れ発見伝達、管理員より球替えしたが点滅を繰り返すとの事
年月日	

【消耗部品】

部品名	型番	必要在庫	単価	仕入先	備考
ツイン2蛍光灯	FDL27EX-LF3				FDL27EX-Lを製造中止
EVホールはツイン3蛍光灯	FHT32EX-L				にして 型番変えて値上したダケ
					という事実を確認
150ΦダウンライトLED	LRD3203NLE1		5,929	モノタロウ	昼白色である
					LRD3203LLE1なら 電球色
					だが少し暗くなる
					玄関・エントランス8台は
					この電球色の方である

モノタロウ lrd3203lle1 - Google | LRD3203LLE1 LED軒下ダウンライ

monotaro.com/p/6302/9454/?cq_med=pla&cq_plt=gp&utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=246-833-4061_6466659573_shopping&utm_content=77481174476&utm_term=_380604181365_x_aud-368712506548:pla-877836641919&utm...

現場を支えるネットストア モノタロウ 取扱点数 2,217 万点 当日出荷 666,000 点 翌日出荷 569,000 点

ログイン 初めてのお客様へ 新規登録 マイページ 定期注文 ご購入履歴

WEB お問い合わせフォーム チャット 専任スタッフが対応 ご利用ガイド お届け・お支払い よくあるご質問 選べる商品クーポン

1回7,000円(税抜)ご購入でさらにお得に! 同じ月なら 何回買っても送料無料! 欲しいものがすぐ届く! 毎月の経費精算が楽になる! 法人・個人事業主なら 請求書払いOK 今すぐカンタン登録

カテゴリから探す クイックオーダー すべてのカテゴリ マイページ 検索 バスケット 買ったもの お気に入り

お客様と同じ商品を見た人はこんな商品もチェックしています

- ダウンライト パナソニック...
- LEDダウンライト パナソニック...
- LED電球ダウンライト(ランプ別売) パナソニック...
- LEDダウンライト100形 昼白色 パナソニック...
- LED軒下ダウンライト60 形状取扱白色 パナソニック...
- LED電球軒下DL パナソニック...
- LEDユニットフラット形 軒下ダウンライト 東芝ライテック
- プラケットライト コイズミ
- 適合リニューアルプレー

パナソニック(Panasonic) LED軒下ダウンライト100形拡散電球色

商品レビューを投稿する

4日以内出荷 返品不可 配送料無料 ① 4日以内出荷とは ② 配送料無料の条件

お気に入りに追加

内容量 1台 注文コード 63029454 品番 LRD3203LLE1

参考基準価格(税別) ¥13,200 販売価格(税込) ¥5,929

販売価格(税別) ¥5,390 1 バスケットに入れる

電圧(V) 100 消費電力(W) 7.4 定格寿命(時間) 40000時間(光束維持率70%) 枠の色 ホワイトつや消し 色温度(K) 2700 光源色 電球色 エネルギー消費効率(Lm/W) 102.7 入力電流(A) 0.14(100V時) 光束(Lm) 760 演色指数(Ra) 83

埋込穴(Φmm) 150 埋込高(mm) 80

21°C くもり時々晴れ 14:42 2024/03/30

下記参考に、約2万円で出来ないか依頼してみて下さい。

見 積 内 訳 書

発注番号 №.0 0 ×××

京都市伏見区×××××××

株式会社 × × × ×

代表取締役

No. 1

総会レジメ(案)

(特別決議)第1号議案 マンション管理規約改訂版 承認の件 賛成・反対

第2号議案 第25期(2023年度)事業報告および収支決算報告ならびに監査報告承認の件
賛成・反対

第3号議案 管理委託契約変更(案)承認の件 賛成・反対

第4号議案 非常灯取替工事・消火器取替工事他実施(案)承認の件 賛成・反対

第5号議案 機械式駐車場修繕実施(案)承認の件 賛成・反対

第6号議案 空き缶置場前をサービス駐車場とする(案)承認の件 賛成・反対

第7号議案 長期修繕計画改訂版 承認の件 賛成・反対

第8号議案 第26期(2024年度)事業計画(案)および収支予算(案)承認の件 賛成・反対

第9号議案 第26期(2024年度)役員選任(案)承認の件 賛成・反対

第25期自治会長からの報告

社協の敬寿会退会(理事会で全会一致)

自町連の防火タスキリレー辞退(理事会で全会一致)

大規模修繕委員会の設立を提案

今年8月の消防設備点検は3年に1度の消防署提出義務年です。
全住戸の消防設備点検に協力(各約10分間の立会)を要請します。

新旧役員による引継ぎ及び マンション内巡回・視察

第1号議案 マンション管理規約改訂版 承認の件の対策説明

(総会では、改訂版作成者 本多より説明)

1. 理事会では承認済みであるが、総会で3／4以上の承認を受けて正式成立する議案である。
是非 皆さんの賛成をお願いしたい。
2. 管理規約はあったが最新の国交省のマンション標準管理規約と比べて古いままであった。
そこで見直し、最新版に近づけた改訂版を作成した。
3. これにより、「**京都市分譲マンション管理計画認定制度**」を受ける第一歩となる。
同上の認定に合格し、大規模修繕工事2回目を実施すれば **固定資産税が半額**になる。
4. 最新版化以外に、管理組合役員の輪番制や維持管理委員会の存在など**実状を明記**した。
集会室の家族葬等で 2日間借りれる事を明記した。
5. マンション内住民の入居者名簿は、個人情報保護法の施行により「安全管理措置」対応が輪番制の理事会では無理であるため、**管理会社にて一元管理**することにした。
6. マンションの**民泊**使用は、今回**禁止**にした。**ペット禁止・IHコンロへの入替禁止**は規約本文にも明記した。**使用細則は 過半数で改正可能**であるため。
7. 自治会は 自町連傘下である。
これとは別に マンション内コミュニティのPTA、子供会、婦人会、老人会等を結成できる様明記した。常識の範囲での飲食も認める事にした。

第2号議案 第25期(2023年度)事業報告および収支決算報告ならびに監査報告承認の件
(総会では、管理会社作成書類を拾い読み)

1. 管理会社作成報告書を拾い読みながら、参加者へ「何か質問あるか?」と 問い合わせる。
質問あれば 三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社 花房氏へ 回答を求める。

第3号議案 管理委託契約変更(案)承認の件

(総会では、管理会社より説明)

1. 管理会社作成契約書を示しながら、参加者へ「何か質問あるか？」と 問い合わせる。
質問あれば 三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社 花房氏へ 回答を求める。

第4号議案 非常灯取替工事・消火器取替工事他実施(案)承認の件 (総会では、工事提案者 本多より説明)

1. 非常灯取替工事の内容 及び見積書を提示

全36台を 取替予定

見積金額 825, 000円

施工会社 株式会社 エスコ

※ 電気室、ポンプ室、EV機械室 は V型兼用非常灯の可能性ある

※ 管理員室 露出型か埋込型か、そもそも無いのか不明

※ 同上2件の不確定事項により若干金額変動あり得る

2. 消火器取替工事の内容 及び見積書を提示

※ 花房さんへ 4月14日の理事会までに

来期消火器取替台数を調べ、その取替見積書を 持ってきて下さい。

出来れば 環協(株) と 飯田工業所の2社頂き、理事会で決議します。

3. 駐車場防犯灯3台の蛍光灯をLEDに取り替える見積書を提示

蛍光灯3台のうち1台でも球切れを発見した時点で、球替え交換は行わずに
3台一括で LED防犯灯に取り替える。

理由 高所作業のため、高所作業車使用料5万円が上乗せされるため

※ 花房さんへ 4月14日の理事会までに

同上3台取替見積書を 持ってきて下さい。

出来れば (株)エスコ と 環協(株)の2社頂き、理事会で決議します。

4. 加圧給水ポンプ関係の計画修繕昨年11月発生したものについて

4月14日の理事会にて この加圧給水ポンプユニットの工事が第26期やるべきものか
もつと先 1600万円使える第28期までほっとくのか議論する。

長期修繕計画では 第28期から3年掛けて1台、1台、機器交換と予定されている。

第19期(9年前)取替がなされていれば、環協(株)へ同上記述の抹消を求める。

※ 花房さんへ 4月14日の理事会までに

同上加圧給水ポンプユニット修繕工事見積書を 持ってきて下さい。

出来れば 環協(株) と 飯田工業所の2社頂き、理事会で決議します。

第5号議案 機械式駐車場修繕実施(案)承認の件

(総会では、工事提案者 本多より説明)

1. 既に発生している機械式駐車場不具合修繕について

今期上部から濁水落ちる不具合発生の工事を 4月14日の理事会にて 第26期やるべきものか
もっと先 1600万円使える第28期までほっとくのか議論する。

現在は 工事関係者用駐車場(濁水落ちる件了解者)への無料割当としている。

※ 花房さんへ 4月14日の理事会までに

同上 機械式駐車場修繕をIHI以外の安い工事店ないか探して下さい。

環協(株)とか 飯田工業所は 無理ですか？

わざわざ車止め交換せず、穴埋めで解決出来ませんか？

要は 上部から濁水が止まればOKです。

2. 点検報告書での機械式駐車場D判定修繕について

※ 花房さんへ 4月14日の理事会までに

IHIに同上D判定のうち緊急優先順位を調べさせ、その取替見積書も 持ってきて下さい。

4月14日の理事会にて 第26期やるべきものか
もっと先 1600万円使える第28期までほっとくのか議論します。

3. 機械式駐車場Dブロックの「異常発報確認とれず」解決しているのか？

消火設備表示灯配線再使用すればAブロックからDブロックへの渡り配線できる。

あとは、各機械式駐車場制御BOXから消火設備まで鉄骨に沿わせて配線すれば解決するハズ。

現在 濁水落ちるトラブルも未解決であるし、D判定も多数ある。

Aブロック、Bブロックに比べて損傷が激しい場合はここは修繕せず、故障した時点で廃止とする。

翌年予算とて撤去・平面駐車場化する案も検討する。

駐車場利用できる数が 11台から 4台となるため、反対意見者の弁明を聞く必要がある。

第6号議案 空き缶置場前をサービス駐車場とする(案)承認の件 (総会では、副理事長 本多より説明)

1. 元タルネス・ピース醍醐には **外来者用駐車場は2台**分あった。
前期機械式駐車場を2ブロック潰して平面駐車場にして、住民用駐車場が減少したため
同上2台分を無くし住民用に変更した。(京都市条例違反発生)
2. 今期理事会で **京都市条例違反は是正すべき**との提議がなされ、理事会で審議し
アルミ缶置場前をサービス駐車場とする事を決議した。
なお **No37機械式駐車場を工事関係者用駐車場としている**ため、**2台分確保**でき
条例違反は解消されると思われる。
3. 理事会にて承認した議案ではあるが、総会承認頂くことでマンション内全員に周知できる。
念のため承認確認議案とした。

第7号議案 長期修繕計画改訂版 承認の件の対策説明

(総会では、改訂版作成者 本多より説明)

1. 元々長期修繕計画もあった。しかし、記載どおり工事がなされておらず、計画年も19年と本来の30年に足りていなかったので改訂した。
2. **30年版にした事**により、「**京都市分譲マンション管理計画認定制度**」を受ける**第一歩**となる。
同上の認定に合格し、大規模修繕工事2回目を実施すれば **固定資産税が半額**になる。
3. **電気工事部分は 全面的に見直した**が、それ以外の工事計画は流用した。
4. 「今年 と さ来年の値上中止」も、「電気工事見直しによる節約」で相殺できた。
5. 元電気屋なので、電気工事だけが見直せた。あとの建築と給水は無理である。
建築、給水の専門家を含めた大規模修繕委員会を設立し、長期修繕計画を見直し
60年で壊すのか、100年住めるマンションを目指した超大規模修繕もやるのか議論する。
当然 今回修繕積立金の値上げ反対決議したが、見直し時期には値上げやむなしもあり得る。

第8号議案 第26期(2024年度)事業計画(案)および収支予算(案)承認の件
(総会では、管理会社作成書類を拾い読み)

1. 管理会社作成書類を拾い読みながら、参加者より「何か質問あるか？」と 問い合わせる。
質問あれば 三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社 花房氏へ 回答を求める。

第9号議案 第26期(2024年度)役員選任(案)承認の件

(総会では、管理会社作成書類を拾い読み)

1. 管理会社作成書類を拾い読みながら、参加者へ「ご承認頂けますか？」と問い合わせる。
反対者あれば 反対者へ「では あなたが役員に就任して下さい。」と回答を求める。

自治会の報告の説明

1. ルネス・ピース醍醐マンション住民の避難先が下記の通りになりました。
① 地震災害時は 避難先が醍醐中学校
② 土砂災害時は 避難先が醍醐小学校
2. 「ハートフルフェスタ イン だいご夏」 のお手伝いに参加しました。
3. 「醍醐ふれあいプラザ」 のお手伝いに参加しました。
4. 醍醐社協主催の 敬寿会は ルネス・ピース醍醐「全員欠席」でした。
今年の理事・監事の「全会一致」にて退会しました。
5. 自町連では 「防火タスキリレー」と称して「防火啓蒙セット」を巡回配布して
当番になつたら町内会を力チカチ鳴らしながら歩き回るルールが有りました。
マンション内では不要と判断し 辞退しました。

- ・ ルネス・ピース醍醐管理規約改訂の理由

1. 京都市が令和4年9月より マンション「管理計画認定」を始めて、推進している。
2. その認定取得のためには マンション管理規約と30年以上の期間を示した長期修繕計画のある事が前提条件とされている。
3. 実際の認定審査では 内容チェックと実際計画修繕が実施されたかが問われる。
4. 京都市の認定に合格すれば、マンション内住民の固定資産税が半額になるというメリットがある。対外的にもマンションは評価されるため、売却も有利となるハズである。
5. 本当に 京都市の「管理計画認定」の合格出来るか否かは、今後の管理組合の取組や維持管理委員会の活躍にかかっているが、第25期理事会としては「マンション管理規約改訂版」の5月総会での承認を目指す。