

第 13 期理事会 議事録だより (第 11 回)

■担当理事からの報告事項

1. 松波代表理事

- ① 4 月 7 日 (日) のさくら祭り、強風の中お疲れ様でした。
- ② 春の交通安全運動に参加お疲れ様でした。
- ③ ウェルカムロードの門扉付近に自転車が放置されていたので、管理員に連絡し撤去してもらった。
- ④ シアタールームのカーペットがタバコの吸い殻で焦げたり、ジュースのシミが付いたりしたので、予備のカーペットに貼り替えた。

2. 鈴木総務・渉外担当理事

親和町会班部長会 (4 月 12 日) 模様について報告が行われた。

- ① 平成 24 年度志村親和町会総会が 5 月 19 日に開催される。当マンションから 3 名の出席を依頼されている。
- ② 新入学生 (小学生) 13 名分の記念品 (鉛筆) を現在、配布中。
- ③ 4 月 2 日全国春の交通安全運動に当マンションから 2 名が出勤。
- ④ 4 月 28 日 (日) 城山公園でフリーマーケットが行われる。
- ⑤ 来年度の予算として、志村親和町会費、社会福祉協議会協賛金等、熊野神社祭礼奉納金等を計上する。

3. 横田・村上フレンドリークラブ担当理事

- ① 映画上映会「最強のふたり」を 3 月 30 日 20:00 から開催した。
- ② さくらまつりを 4 月 7 日 (日) 11:00 から開催した。悪天候のためメイン会場を中庭からクラブサロンに移して実施。
- ③ ボーリング大会を 5 月 18 日 (土) または 6 月に企画中。
- ④ 2013 年度の教室更新申請を受け付けた。本日までに 13 件中、「終了」を含めて 10 件の回答があった。

4. 佐藤・齋藤植栽、環境担当理事

(1) 清掃日報に関する報告は、シアタールームの汚損以外は無い。

(2) 植栽関係

- ① 大規模修繕工事後の植栽補修作業が 3 月 18 日 (月) から開始され、ほぼ完了している。
- ② 修繕工事後の補修作業時に必要となった土壤改良に関して、予算を来期に計上する。その他の場所の土壤改良は来期に検討する。
- ③ 3 月 29 日 (金) 樹木医と樹木観察を行った。4 月 6 日 (土) の豪雨で F 棟の樹木が傾いていた。次回の樹木観察の際に補修方法等について打合せを行う。
- ④ F 棟北側の太陽が当たらない箇所の対応について審議。

5. 中村・小西施設担当理事

駐輪場有料化の提案が行われた。

現在、1 台目は無料、2 台目以上を有料としているが、

- ① ラックに使用されていない自転車がかなり駐輪されていること、
- ② 1 台目を指定されたラックに止めず、平場に駐輪していることなどの現状を鑑みて、1 台目を有料とするなどして、使用可能区画をより多く確保できるよう改善したい。

6. 太田・中川営繕担当理事

神社側機械式駐車場解体・塞ぎ工事の請負契約書の確認がとれたため、契約書の締結を行う。工事は 7 月 1 日～7 月 20 日を予定する。

7. 小林広報担当理事

前回理事会で審議した「マンション生活のガイド」については、4 月 5 日発行のヴィオス通信に掲載した。また、印刷物として 6 月の総会議案書と一緒に配布する予定。印刷に当たっては安価な業者を探す。

8. 双日総合管理

(1) 月間管理業務報告→3 ヶ月分以上の滞納者について内訳報告。

(2) 月次決算報告

(3) 共用部不具合報告

(工事完了案件)

① 防災警報器誤報

誤報の原因が水道メーター廻りからの漏水であったため、水道局に対応を求めたところ、メーター交換の保証期間 1 年を経過しており今回の補償は対応できない、とのことであった。

一方、保険申請については、保険金が支払われることになった。

② 消火剤放出による消火器交換

3/19 に交換工事完了。→共用棟消火格納箱購入について、消火器格納箱 10 型用 R 型を 5 個購入することを承認した。

(工事承認案件)

- ① 共用棟 3 階サロンと音楽室間のスライディングウォール不具合
4 月 26 日に工事予定。クロス貼りが必要となるが、費用についてはサービスとなった。
- ② 共用棟 4 階パーティールーム シンク蛇口ガタツキ、工事日は調整中。
- ③ 機械式駐車場冷却ファンからの異音→冷却ファンのみの交換可能。
- ④ 機械式駐車場 落下防止装置不良→工事日については調整中。

(不具合等報告)

① 集会室エアコン不良→不具合が発生している箇所のみ見積、入替交換の見積を依頼した。

② カーブミラー設置

サブエントランスから車路を下った C 棟とのコーナーにカーブミラーが設置されているが、死角となる場所がある。→提出された見積書の内容で追加設置を行うことを承認した。

③ 自動ドア不具合

サブエントランスの自動ドアから異音が発生したため、佐藤電設へ注油等調整を依頼した。(3/19) 説明された内容で追認。

④ 強風時の異音

大規模修繕工事の補修箇所であるため、カシワバラ・コーポレーションへアフター対応するよう依頼している。

⑤ F 棟エレベーター機械室漏水によるエレベーター停止

4 月 3 日に F 棟エレベーターの天井部から漏水が発生。→提出された見積書の内容で、エレベーター機械室の漏水対策工事完了後に、交換工事を行うことを承認した。

(4) 機械式駐車場解体・塞ぎ工事

工事請負契約書の締結を行う。工事は 7 月 1 日からの予定。

(5) コピー機再リースについて

フロント設置のコピー機再リースの案内がきている。→今期においても再リースすることを承認した。

(6) 電波障害対策について

東京スカイツリーから電波供給 (本年 5 月予定) 後の当マンション電波障害地域の調査についての見積書が提出されている。

(7) 継続審議事項

① 国債の運用→2013 年 6 月 20 日に満期となるため、会計処理細則に基づく現金化あるいは新商品購入の検討が必要。野村證券担当者と打合せを行い、提案を受けることになっている。

② NTT 東日本からの依頼 (居住者から NTT B フレッツ利用希望)

現在設置されている NTT WAKWAK の設備が設置されているため、設置スペースが確保できない。→NTT WAKWAK に撤去可能か確認する。

③ 来客用駐車場運用細則制定

無料にした場合と有料にした場合の 2 案提出。→来客用駐車場の費用については、現行を踏襲し無償で運用する。

④ 駐車場使用細則変更案

駐車場使用者の資格を会社所有の車両を可とするため、条文中「原則として」を追記する提案。→ 管理会社提案の通りとする。

⑤ 役員の任期 変更

現在、管理規約の役員の任期について「役員の任期は 1 年間とし」とあるが、代表理事の変更登記の際、役員の退任日、就任日が明確でないとの指摘を受けているため、「毎年通常総会終了時から翌年通常総会終了時までの約 1 年間とし」への変更提案。

→ 管理会社提案の通りとする。

⑥ 一般会計予算案の提出

→ 次回の理事会で最終確認を行う。

(8) 通常総会について

来期役員について、立候補の募集は、4 月 15 日～4 月 28 日。輪番表に基づく就任依頼は 5 月 7 日～一次締切り 5 月 12 日まで。今期役員からの再任については 4 月 30 日までに代表理事に申入れ。役職内定の臨時理事会を 6 月 9 日 (日) 14 時から予定する。
→ 総務・渉外の役職の負担が大きいため、複数、ないし兼任にする等検討する。

(9) 社団法人 高層住宅管理業協会からのお知らせ

旧法人名称「社団法人高層住宅管理業協会」の一般社団法人への移行及び名称変更。平成 25 年 4 月 1 日から「一般社団法人マンション管理業協会」と改称。

(10) 防災マニュアル

管理組合として対応する「災害対策ガイド」を作成した。これを基に検討をお願いしたい。また、併せて居住者用のマニュアルも作成しており、夏ごろまでに全戸投函する予定。