

平成 26 年 6 月 8 日

第 14 期 理事会 議事だより（第 12 回）

平成 26 年 5 月 18 日（日）開催の第 12 回理事会につき報告いたします。

議事模様

- 非常用発電機の模擬負荷試験機による負荷試験について、共栄メンテナンスシステム担当者に以下の説明を受けた。現在の非常用発電機の点検は、関東電気保安協会による無負荷試験である。東日本大震災で実際に稼働させようとしたところ、稼働しなかったり火災となった等の事例が発生したため、実際に負荷をかけ稼働させて点検した方が良いとの提案であった。点検費用は、344,000 円（税別）。なお、今回提案のあった負荷試験は、当マンションにおいては法律に基づく点検ではないが、今後、法律化の動きもあるとのこと。審議した結果、負荷試験については来期への引継ぎ事項とし、来期点検ができるよう一般会計に予算計上することとした。また、毎年実施するかどうかについても来期への引継ぎ事項とする。

■会計

- 機械式駐車場部品交換の工事請負契約書が 4 月に締結されたため、契約に基づき工事金額 93,960,000 円の 30%28,188,000 円を今月中に支払う。

■総務・渉外

- 6 月 1 日（日）親和町会の総会が開催され、出席できる理事は当日お願いしたい。
- 月 1 回の定例会への出席、交通安全運動への参加等、担当理事 1 名では負担となるため、サブ担当者を付けるなど検討してほしい旨提案があった。審議した結果、来期の役職を決定する理事会で、サブ担当者（副理事）を付ける提案を行うこととした。

■植栽・環境

- 中庭シンボルツリー回りの柵破損について、竹による垣根（金閣寺垣根）を設置した。
- 中庭シンボルツリー付近の植木鉢 1 個の破損について、新しい植木鉢に交換した。
- 中庭の樹木が生い茂り暗くなってきたため、光が入るよう剪定を行う。

■営繕・設備

- 機械式駐車場の長期修繕計画に基づく工事の段取りについて、アサップと打合せを行った。部品置場（現場事務所）の調整を行っているが、大規模修繕工事時に現場事務所のあった中庭に設置したいとの依頼を受けている。部品置場の他に、休憩場所として使用する予定。人員は多くて 5 名程度。工事の案内文についてはアサップが作成する。工事に係る車両の移動先については、マンション側（管理事務室）で作成したものをアサップへ連絡し、アサップが車両移動案内の書面を作成する。投函は管理事務室で個別に行う。2 月に共用棟で実施した横行ケーブル交換工事において、交換した横行ケーブル内のリミットスイッチ線が電源ノイズを拾っていたことが原因で機械式駐車場が停止した。そのため、リミットスイッチ線を別線にしたらどうかという提案について、アサップにて調査した結果、ノイズが伝わらないシールド巻きのケーブルを使うことにより 1 本の横行ケーブルでも正常に働くことが確認された。部品置場について審議した結果、安全面や火元の管理を徹底することを条件に、中庭に設置することを許可することとした。

■フレンドリークラブ

- 上映会を次の日程で開催した。4 月 25 日（金）10:00「アンコール!!」、5 月 6 日（火）13:00&15:00「ゼロ・グラビティ」。
- 来年度、マンションが 15 周年を迎えるため、記念イベント等を開催できるよう「15 周年記念事業」として剰余金から 100 万円の予算を計上したい。審議の結果予算計上することについて、承認した。

■双日総合管理

- 管理委託契約更新に係る重要事項説明。
- 管理事務報告・決算報告。
- 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。
- 共用部不具合報告（不具合報告）
 - 4 月 17 日（木）～4 月 19 日（土）に実施された消防設備点検での指摘項目。
 - ①早急に修繕が望まれる工事/消火水槽ボールタップ不良 1 箇所、非常スピーカー不鳴動 7 箇所、避難ハッチ標識不良 3 枚、誘導灯バッテリー不良 1 箇所、防火戸ラッチ不良 1 箇所
 - ②その他工事/消火器格納箱変更 1 台、移動式粉末消火設備 2 台上記①及び②の見積書が共同ネットワークより提出された。①の工事、213,000 円（税別）、②の工事 510,000 円（税別）。①と②を合わせると 690,000 円（税別）に減額となる。（共同ネットワーク）
- 審議した結果、①の早急に修繕が望まれる工事について発注することを承認した。
- 給水ポンプ装置の No.3 インバーター用冷却ファンにおいて異音が発生したため、現在停止中である。業者による調査を行ったところ、冷却ファンの交換が必要とのこと。No.1 と No.2 についても耐用年数が過ぎており劣化しているため交換が必要とのこと。また、インバーター本体も耐用年数を考慮すると交換時期に来ているため、将来的に交換する必要が出て来る。今回は、冷却ファンのみを交換をし、インバーター本体の交換については今後の検討課題としたい。冷却ファン 3 台交換見積金額 84,000 円（税別）（和興機電）審議した結果、冷却ファン 3 台を交換することについて発注することを承認した。

（工事承認案件）

- 9 階の廊下手すりゆがみ、10 階外階段付近フェンスゆがみ、11 階の壁面タイル破損について工事は発注済み、工事日は調整中。
- 電波障害対策会計について、前回理事会で報告された「電波障害対策施設撤去工事完了」の報告書が提出された。
- 防犯カメラシステムについて、リース満了（本年 12 月 31 日）の通知がきた。再リースするか、新しいカメラにするか、来期への引き継ぎ事項としたい。

■第 14 回通常総会について

管理会社から第 14 回通常総会議案書の素案が提出され、内容について検討を行った。議案については次の通り。

開催日：6 月 29 日（日）午前 10 時～

開催場所：グリーンカレッジホール 4 階 ホール A

議案：第 1 号議案 第 14 期事業報告及び一般会計等収支決算報告 承認の件

第 2 号議案 管理委託契約更新 承認の件

第 3 号議案 修繕積立金取崩し 承認の件

第 4 号議案 電波障害対策積立金会計廃止 承認の件（特別決議）

第 5 号議案 第 15 期一般会計等収支予算書（案） 承認の件

第 6 号議案 第 15 期管理組合役員選任 承認の件

- 新役員の役職互選の臨時理事会を 6 月 15 日（日）午後 2 時から開催する。
- 第 15 期第 1 回理事会を総会終了後 午後 1 時 30 分から開催する。

次回臨時理事会は、平成 26 年 6 月 15 日（日）に開催予定