

平成 25 年 8 月 29 日

第 14 期 理事会 議事だより（第 2 回）

平成 25 年 7 月 28 日（日）に開催された第 14 期第 2 回理事会につき以下の通りご報告いたします。

■総務・渉外

- 朝の夏休みラジオ体操が開催されている。参加される子供たちが、飛び出さないよう声掛けをお願いしたい。
- 9 月に志村城山公園祭りが予定されている。

■防災・防犯

- 今年度の自衛消防隊の組織編成表、緊急連絡網を作成した。
- 今年度の防災訓練を 10 月 27 日（日）に開催する。内容は、AED 使用方法説明、消火器訓練を予定している。

■植栽・環境

- 市田樹木匠との契約の打合せを行い、契約を締結することとした（年間 300 万円）。
- 土壌改良工事 734,118 円、カラス巣撤去含む植栽管理 65,100 円 前期理事会で承認済。
- フォレストガーデン 1 階に以前柵があったが、大規模修繕工事以降柵が無くなり子供が遊び等して侵入しているため、柵を設置することとした。
- グリーンボランティアについて、今年改めて募集を行い 1 名増員となり計 12 名で行うこととなった。夏の水やり方法、芝生や中庭のルール作りが検討課題として挙げられている。

■施設

- 前期からの引き続き事項として、防犯カメラの設置場所について検討していくことになった。

■営繕・設備

- 第 1 回大規模修繕工事のバルコニー内工事アンケートを行った。

■フレンドリークラブ

- 今年度のクリスマスイルミネーションを 11 月 30 日（土）に設置し、12 月 1 日（日）点灯式を行い、点灯期間を 2 月 15 日（日）まで延長することにした（LED を使用）。
- フレンドリークラブ会費は年間 250 万円集まり、現在約 960 万円の繰越金がある。再来年にマンションが 15 周年を迎えるため、特別行事を今から計画して行く。

■双日総合管理

- 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。
- 居住者からの要望事項
中庭から神社側に出るゲートをサッカーゴールに見立てて、ボールを当てているのでうるさいとの苦情が寄せられているため、ゲートに注意喚起文を取り付けることとした。
- 手続き関係
代表理事変更に伴う登記変更手続き、および登記変更後に預金口座、すまい・る債、国債、保険の名義変更を行う。
- 共用部不具合報告
 - 消防設備点検指摘項目工事实施
4 月 18 日～20 日に行われた消防設備点検指摘事項の工事が 6 月 8 日（土）に完了した。なお、屋上消火栓補給水槽逆止弁不良について提出された見積書（共同ネットワーク 185,000 円）の内容で修繕工事を行うこととした。
 - 集会室等 エアコン不良
集会室、音楽室のエアコンが故障したことから 2 月 21 日（木）に現地調査が行われた。集会室、音楽室、パーティールーム、シアタールーム、フロントのエアコンについても今後同様な不具合が生じる可能性があること、新しい機種は省エネタイプであることから、全エアコンを交換することとし、見積りが安価で

あった松山電業株（4,150,000 円）へ再度金額交渉を行い発注することとした。なお本件は、修繕積立金会計に 4,895,100 円が計上されており、総会承認を得ている。

・強風時の異音

10 階居住者から北風強風時のエキスパンションジョイントとアルミ手すりの振動音についての投書が寄せられた。アルミ手すりの振動音については、振動を抑えるバー等が設置されていたが、震災により破損していた。カシワバラヘアフターにて対応するよう交渉している。

・F 棟エレベーター機械室漏水によるエレベーター停止調査

4 月 3 日（水）に F 棟エレベーターの天井部から漏水が発生したため、エレベーターを停止して調査したところ、エレベーター機械室からの漏水によることが判明した。対応策について、浅沼組、三菱電機ビルテクノサービス、管理会社にて現地調査を 6 月 27 日（木）に行った結果、機械室西側外壁についているガラリより雨が吹き込み、床に吹き込んだ雨水が数か所より浸入し、エレベーター籠の天井面から水が垂れてきことが判明。今回の漏水はマンション竣工後 13 年間で 1 回しか発生していない事例であることから、シーリング工事等については行わないこととした。

・排水ポンプ異常

排水ポンプの満水警報が発報したため、6 月 12 日・14 日に東洋ユニオンによる緊急対応が行われた。場所は、駐車場区画 255、260 の下。改修方法として、排水ポンプ交換、フロートスイッチ交換工事が考えられたが、排水ピット汚泥清掃（バキューム）清掃（東洋ユニオン 160,000 円）を行い、しばらく様子を見ることとした。

・共用棟 中庭エントランス窓ガラス破損

共用棟中庭エントランス窓ガラスが破損した（7 月 14 日（日））ため、保険申請を行って修繕を行った（南ガラス工業所 140,000 円）。

・ルーフバルコニー特別清掃実施

ルーフバルコニー外側のドレン部等に汚泥詰りや雑草が生えているため、特別清掃を実施することとした。高所作業となるため、業者による清掃作業が必要（共立エコー 31,000 円）。

・防災センターモニター不具合

防災センターに設置されている火災警報器用のモニターが経年劣化により映らなくなってしまったので、モニターを購入した。

・機械式駐車場（神社側）解体・埋戻し工事完了

解体・埋戻し工事が完了し、完了報告書が提出された。埋戻し工事完了後の保守点検見積書が提出承認された。保守点検料は年額 3,252,900 円（税込）で、現行年額 3,982,020 円（税込）より年額約 70 万円の減額となる。

・電波障害対策

東京スカイツリー稼働の電波障害対策地域の調査実施について、電波障害対策会計に調査実施の予算が計上されており、本調査により電波障害対策設備が撤去できることになれば、電波障害対策会計を廃止することができるため早急に実施することとした（スズデン 277,000 円）。

・スカパー切り替え工事

第 13 回通常総会で承認されたスカパーへの切り替え工事実施の居住者向け案内書面を提出した。工事時期については、現行スカパープレミアムを視聴している方の解約手続きが必要となるため、9 月頃の工事を予定している。スカパーへの切り替え工事については、総会決議事項でもあることから速やかに実施することを承認した。

次回理事会予定日は 9 月 15 日（日）