

平成 25 年 11 月 15 日

第 14 期 理事会 議事だより（第 5 回）

平成 25 年 10 月 27 日（日）に開催された第 5 回理事会につき報告いたします。

議事模様

■電波障害対策について

- 当マンションの影響による地上デジタル視聴困難地域について、電波送信が東京スカイツリーに変更となったことに伴い、地上デジタルが視聴可能かどうかの調査を行った。調査した結果、当マンションの影響による電波障害は発生しないことが確認でき、電波障害施設を撤去することが可能となった。そのため、視聴困難対象世帯への施設撤去の周知費および撤去工事費を予算額の 280 万円以内で（株）スズデンへ発注することとした。

■「住まいのお手入れ相談会」開始について

- 管理会社 開発・ライフサポート課小向担当者より、専有部のサービスとして、工事等に関する業務の紹介、相談会（12 月 7 日（土）集会室）を開催したいとの旨説明が行われた。前相談会は、2012 年 1 月に開催されている。審議した結果、相談会開催を承認することとした。

■フレンドリークラブ

- 10 月 27 日（日）フレンドリークラブ運営委員会が開催された。
- クリスマス・イルミネーションについて、11 月 30 日（土）10 時から設営し、12 月 1 日（日）18 時からクリスマス点灯式を行う。
- 10 月 17 日（木）敬老お祝い会が開催され、39 名の参加があった。茶道部による接待、オリンピッククイズ、専門家による口腔ケアの話し等が行われた。費用は、弁当代も含めて約 7 万円。
- 10 月 20 日（日）バスツアーが開催された。場所は那須高原。40 名の申込みがあり、当日参加が 39 名となった。今回、紅葉シーズンで、また、いつものバス会社が手配できなかったこと等から、当初の予算より約 8 万円超過し、約 33 万円の費用がかかった。
- 音楽室にあるメトロノームの速度調整する錘が紛失した。今後は電子タイプのメトロノームを購入し、フロントで預かることとする。費用は 2,536 円。

■会計

- 9 月度の特別な支払は無し。10 月度の特別な支払は共用部エアコン更新工事 420 万円。

■総務・渉外

- 10 月の志村親和町会定例会議に出席した。

■防災・防犯

- 10 月 27 日（日）防災訓練を無事開催することができた。
- 助け合い名簿のメンテナンスがされていないので、メンテナンスを行う予定。
- A 棟 2～3 階の非常階段で発生した迷惑行為のため、防犯カメラ設置後、防犯カメラ設置中の貼り紙をして一か月経過したが、迷惑行為は発生していない。

■植栽・環境

- 台風 26 号（10 月 16 日（水））の影響で、神社側入口樹木の倒木、記念樹の添え木が取れる被害が発生した。10 月 18 日（金）に仮復旧を行った。
- 中庭の雑草の除草作業を行った。色々な種類の雑草が生えており、原因として、鳥の糞によって運ばれてくることが考えられる。
- 自主管理歩道の街路樹の剪定について管理事務室より要望を受けたが、樹木医と相談した結果、剪定しないことにした。過去には、落葉樹であるため葉が落ちたり、葉が舞い散ったりしてクレームが来た際に剪定したことがある。一般的には、交通障害や台風による被害がある場合等に剪定することが通例であるとのこと。クレームがくるようであ

れば、集計して来年度以降どのような管理（剪定）が必要かどうか検討したい。

■営繕・設備

- 第 1 回大規模修繕工事の 1 年点検の指摘項目の補修工事が完了した。
- 10 階アルミフェンスへのフラットバー設置（原状復旧）については、9 月 27 日に完了した。
- 13 階 A 棟と B 棟間のエキスパンションジョイントの隙間について、点検が行われ、隙間については問題ないが調整を行った。無償対応。
- 1 年点検有償工事項目 4 箇所から 2 箇所（B 棟エレベーターホール前床点字タイル貼り替え工事・C 棟中庭出入口土間タイル貼り替え工事）に減らした見積書 99,800 円（税込）が提出された。
- 中庭東門手前のインターロッキングに雨水が溜まる件については、大規模修繕工事の対象外。本件については経過観察することとした。
- 共用棟 5 階出入口天井の雨漏りについてカシワバラによる現地調査を雨天時に行ったが、雨漏りがなかったため経過観察することとした。
- 機械式駐車場の管理について、アサップ担当者と代表理事、担当理事、管理会社で 10 月 13 日に打合せを行った。
 - 以下、減額交渉し工事発注を承認（金額は交渉前の税込見積額）
 - 共用棟 2 階横行ケーブル交換（パレット No.65・66・75・81・85）217,140 円
 - 共用棟 2 階横行モーター交換（パレット No.75）396,000 円
 - 神社側操作ポール破損溶接（パレット No.261・262）46,488 円
 - 大規模修繕工事で指摘されているパレット支柱の錆については、パレット振れ止めローラーが曲がって支柱に当たることにより傷がつき錆が発生することが判明。アサップに対して、補修見積を依頼。
 - 今後の修繕計画をアサップに依頼。参考までに、共用棟 1 ブロックの部品交換工事を行った場合の参考見積 3,953,334 円（税込）が提出された。
 - 駐車場を埋め戻す件については、例えば故障の多い 1 ブロックのすべての車を移動させて、その 1 ブロックを使用しないことも併せて検討することとした。

■双日総合管理

・月間管理業務報告

- 1 年以上の管理費滞納がある対象者へ書面による督促を行うこととし、次回理事会に書面を提示するよう管理会社へ指示した。

・共用部不具合工事承認案件

- 消防設備点検指摘項目工事を 9 月 9 日に行い、完了報告書を提出。
- 集会室エアコン、9 月 20 日～9 月 26 日に掛けて工事が完了。
- 非常照明バッテリー交換工事、9 月 26 日完了。
- 神社側排水ポンプフロートスイッチ交換工事、9 月 26 日完了。

・共用部不具合等報告

- 南側パズル式駐車場の排水ポンプのフロートスイッチ異常により満水警報が発報した（10 月 20 日）。台風 27 号が接近する情報があったため、10 月 24 日に交換工事が行われた。見積金額 168,000 円（税込）東洋ユニオン。
- 共用棟 駐車場車路中間部カーブミラー、台風 26 号（10 月 16 日）の影響で破損。カシワバラより 132,300 円（税込）の見積が提出された。保険申請を行って対応。
- スカパー切り替え工事、9 月 24 日～9 月 26 日に掛けて工事完了。
- 共用棟地下 1 階に除湿器設置の提案が修繕委員会よりあったが、倉庫から壁を貫通させてコンセントを設置しなければならず、費用がかかること、また、除湿器を設置しても効果が見込めないことから電源工事をしないこととした。
- 2 台目自転車登録が完了。施設担当理事と自転車シールが貼られていない自転車の確認を行うこととした。

次回理事会は平成 25 年 11 月 17 日（日）に開催