

平成 26 年 1 月 7 日

第 14 期 理事会 議事だより（第 7 回）

平成 25 年 12 月 15 日（日）に開催された第 7 回理事会につき報告いたします。

議事模様

■総務・渉外

- 12 月 13 日（金）歳末助け合い募金として 1 住戸 100 円の 41,700 円を寄付した。
- 12 月の志村親和町会定例会議に出席した。駅周辺でひったくりが多発しているため、防犯カメラの設置を検討。マンションへの負担金なし。

■営繕・設備

- 共用棟の横行ケーブルとモーターの交換、神社側の操作ポールの溶接については発注済であるが、部品の納期に 1 ヶ月かかることであるため着工は年明けになる可能性あり。
- 共用棟 5 階出入口天井の雨漏りについては、12 月 11 日（水）にシーリングの補修が行われた。今回の補修で完全に止まるかどうか、しばらく様子を見ることとした。
- 機械式駐車場ガイドローラーの歪みの交換について、アサップによる調査が行われ、早急に修繕（交換）した方が良い箇所の見積書 206,030 円（税別）が提出された（主に、南側の昇降式駐車場）。修繕内容は、破損したガイドローラーの交換、および支柱の錆についてはタッチアップによる補修。→理事会として、補修工事实施することを承認。
- 機械式駐車場の解体埋戻しについて、担当理事、管理会社で打合せを行った。総会決議されている解体して埋め戻す方法を行った場合、費用約 350 万円に対して削減できる年間定期点検料金は約 15 万円となり、回収に 20 年以上かかるため、費用の掛からない代替案として次の 3 つを検討している。
 - (1) 1 区画を、何もせず使用しないようする（通電は行わない）。
 - (2) 1 区画の 1 段目だけを使用できるようにする（1 段目だけ固定、扉と高さ制限の看板を撤去、通電は行わない、他のパレットは動かさないようにするなど）。
 - (3) 共用棟パズル式駐車場の 4 段目のみ使用できなくする（通電を止める、パレットを固定化するなど）。現在、上記 3 案に対して、対応可能か、リスク、費用等についてアサップへ確認を行っている。

■植栽・環境

- 12 月 15 日（日）に樹木医と打合せを行った。ウエルカムロードのサクラの木 1 本が立ち枯れてしまった。放置しておく、倒木する危険があるため、伐採することを承認。
- 中庭の刈り込みを、12 月 3 日（火）～20 日（金）で行っている。
- 花の鉢植えをグリーンボランティアと行った。11 月 23 日（土）に花を購入し、12 月 1 日（日）に植え替えを行った。また、落ち葉拾いも合せて行った。
- 自主管理歩道の落ち葉について、近隣住民よりクレームを受けたため、枝切りを行った。併せて、当該住民を訪問し、説明のうえ了承を得た。

■フレンドリークラブ

- クリスマス・イルミネーションの点灯式を 12 月 1 日（日）に行った。
- 12 月 14 日（土）大人向けクラシックコンサートを開催し、休憩時間にワインや軽食を用意した。雰囲気も良く大盛況であった。
- クリスマス関連行事は、あと 12 月 22 日（日）クリスマスケーキ教室、12 月 23 日（月・祝）子供向けクリスマスパーティ、12 月 26 日（木）クリスマス飾り付け撤収作業がある。
- シアタールームの使用時間について、フロントショップから 5 時間を

超えて使用希望する方が少数だがいるとの報告を受けた。シアタールームの使用細則では 1 日当たり 5 時間以内という制限があるが、使用頻度が月に平均 8 件（過去 1 年）と減っているため、5 時間以内という制限を緩和してはどうかとの提案が行われた。審議した結果、制限緩和による支障がないか判断するため、暫定的に 5 時間を超える利用を認める試験運用を開始することとし、次回総会で検討することとした。

■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。1 年以上前の滞納がある対象者へ内容証明郵便にて督促状を 12 月 6 日付で送付した。
- 住宅金融支援機構債権「マンションすまい・る債」の積立について、平成 19 年 1 月から毎年 65,500,000 円を 10 回積み立てることができるようになっており、今回は 8 回目に当たる。「マンションすまい・る債」を購入することについて理事会で確認した。

• 共用部不具合報告

（工事承認案件）

- 排水ポンプ異常について、理事会承認に基づき、排水ポンプフロート工事が 9 月 26 日（木）、10 月 24 日（木）に交換工事が行われたが、報告書については先月に引き続き未着。

（不具合報告）

• 消防設備点検指摘項目

10 月 31 日（木）～11 月 2 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

差動式スポット型感知器 1 個、地区音響ベル不具合 1 個、発信機不具合 1 個、非常スピーカー不鳴動 4 台、避難ハッチ標識不良 3 枚、防火戸ラッチ不良 2 個

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、共同ネットワークよりそれぞれの見積書が提出された。

1 の工事、227,000 円（税別）、2 の工事 510,000 円（税別）。

1 と 2 を合わせると 707,000 円（税別）。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。

• 機械式駐車場点検指摘項目

11 月 18 日（月）～21 日（木）に行われた点検報告書が提出された。指摘項目は長期修繕工事の中で行う。また、1 件の保守契約対象外の緊急作業が行われ、17,400 円（税別）かかった。

• エレベーター床マット

エレベーターの床マットを 2012 年 8 月に交換（142,000 円（税別））してから、洗い替えとしてもう 1 組購入の検討依頼が行われた。現在、保守会社ともう一社に見積を依頼している。

• 共用棟エントランス照明カバー破損

共用棟エントランスで飾り付けを行っている際、照明カバーが落下して破損。業者に確認したところ、13 年前の製品となり同じ物が無いため、同等品を探してもらい見積を依頼。

• 電波障害対策施設撤去工事

- 周知作業が 11 月 28 日（木）から 12 月 29 日（日）にかけて行われている。また、撤去工事については、1 月 24 日（金）から 3 月 15 日（土）にかけて行われる予定。

• 「住まいの相談会」開催報告

- 12 月 7 日（土）に「住まいの相談会」が開催され、その結果報告が行われた。来場者約 25 組、相談内容は 36 件（重複相談）。

次回理事会は平成 26 年 1 月 19 日（日）に開催