

平成 26 年 2 月 9 日

第 14 期 理事会 議事だより (第 8 回)

平成 26 年 1 月 19 日 (日) に開催された第 8 回理事会につき報告いたします。

議事模様

■会計

- ・1 月度の支払いとして、すまい・る債 6,550 万円を予定。

■防災

- ・今年 3 月で期限となる防災備蓄食料 (アルファ米) を例年通り 2 月中旬に、管理事務室に協力いただき各戸に配布する。1 世帯 2 個を予定。

■営繕・設備

- ・機械式駐車場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の工事日が決定した。
 - ・横行ケーブル：2 月 3 日 (月) ~ 2 月 7 日 (金)
 - ・横行モーター：2 月 7 日 (金)
 - ・操作ポール溶接：2 月 8 日 (土)
- ・12 月に発注した機械式駐車場神社側のガイドローラー交換の工事日程については、決まっていない。
- ・機械式駐車場の長期修繕と空き対策について

代表理事、副理事長、担当理事、管理会社で打合せを行った。

前回理事会で報告している通り、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 つを検討した。

- (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)

担当理事として、案(1)の 1 区画を単純に使用できなくする (閉鎖) を考えている。理由は、費用がかからないこと、再度使用する必要が発生すれば修繕後使用することができること、空いている部分を一気に閉鎖すると何かあったときの移動先が確保できないこと、4 段目だけ使用できなくするのはリスクがある等が挙げられる。閉鎖区画としては、B-6 区画を予定。長期修繕計画に基づく修繕工事については、B-6 区画を除く全区画について順次行っていく。B-6 区画については、工事期間中の車両の移動先として使用したいため、個別の修繕工事が終了した後に、空き対策 (閉鎖) を実施。担当理事案としては、4 月に着工し、11 月に修繕工事が完了するように区画を割り振った。理事会で方向性の承認が得られれば、アサップと進め方等について打合せを行うことにしており、場合によっては変更となる可能性がある。全区画の部品を交換した場合の費用は約 9,990 万円、B-6 区画を閉鎖した場合の費用は約 9,500 万円となる。全ての部品交換を行う金額となっているため、既に部品を交換する区画もあることから、多少金額が下がる見込み。

以上の説明後、空き区画対策として B-6 区画を閉鎖すること、長期修繕計画に基づく修繕工事について上記案にて進めていくことについて審議要請があった。

→ 審議の結果、担当理事案にて進めていくことについて承認した。

■フレンドリークラブ

- ・クリスマス関連行事について予算 60 万円に対して、約 55 万円の支出となった。内訳は、コンサート・調律・演奏料・ワイン・軽食代など：約 277,000 円、ケーキ教室講師・材料費 (収入 8,000 円含まず)：

約 72,000 円、子供向けクリスマスパーティ：約 78,000 円、イルミネーション飾り付け：約 68,000 円であった。

- ・マンション入口に設置した門松の費用は、フレンドリークラブで負担。
- ・東京ガスライフバルによるガスコンロや給湯器の展示販売会を、さくら祭などの居住者が集まる時に開催してもよいか理事会に要請したい。
 - 理事会として、開催する方向で進めてもらうことにした。

■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 2 件へ内容証明郵便にて督促状を 12 月 6 日付で送付したが、1 件は受領されたが、1 件は郵便局の保管期間内に受け取らなかったため返送された。
- ・11 月に実施した排水管洗浄の報告書提出。
 - ウェルカムロードの共用枡に植物の根が浸入していたため除去した。

・共用部不具合報告

(工事承認案件)

・排水ポンプ異常

昨年 9 月 26 日 (木) に実施された交換工事の報告書の提出。

・消防設備点検指摘項目

前回理事会承認に基づき、1 月 21 日 (火) 工事予定。工事箇所は、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。

・機械式駐車場点検指摘項目

横行ケーブル、モーター、操作盤溶接割れの交換工事日が、2 月 3 日 (月) ~ 2 月 8 日 (土) に決定した。ガイドローラーの交換工事日については、日程調整中。

(不具合報告)

・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。2 社より見積書が提出され協議した結果、YA 商会 (130,000 円 (税別)) へ発注することを承認した。

・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クリスマスの飾り付けを行った際、照明カバーが落下して破損。業者に確認したところ、13 年前の製品で同じ物が無いため、(有)岡田電機商会に同等品を探してもらった。全 5 箇所交換した場合の見積額 106,000 円 (税込)。審議した結果、保険申請を行って、工事を進めていくことを承認した。

・音楽室テーブル脚破損

音楽室に備えてあるテーブルの脚が天板から取れてしまった。業者より見積書を取得し審議した結果、(株)ムラタにて原状復旧してキャスターを撤去する内容、130,000 円 (税別) で保険申請を行うこととしているが、場合によっては、テーブルが重たく、同箇所の破損が多いことから、新たにテーブルを購入することも検討している。

・電波障害対策施設撤去工事

11 月 28 日 (木) から 12 月 20 日 (土) にかけて行われた周知業務の完了報告書が提出された。問題が無かったため、予定通り撤去工事が行われる。電波障害対策施設撤去後の電波障害対策会計及び毎月徴収している電波障害積立金の扱いについて審議する必要がある。また、電波障害対策の廃止に伴う、東京電力、NTT、総務省等に提出する書類を準備することとした。

次回理事会は平成 26 年 2 月 16 日 (日) に開催