

### 第15期 理事会 議事だより（第10回）

平成27年3月15日（日）開催の第10回理事会につき報告いたします。

#### 議事模様

##### ■総務・渉外

- ・3月8日（日）に予定されていた志村坂上地区合同防災訓練は、雨天のため中止となった。
- ・新入学生（小学生）に町会から記念品が配布される。
- ・3月14日（土）志村親和町会の定例会議に出席した。
- ・5月に町会の総会が開催される。日時は未定。

##### ■防災・防犯

- ・前回理事会で承認された「かご台車」を4台購入した。
- ・かねてより懸案の防災倉庫設置の具体案が示された。  
現案は、幅・奥行1,888mm、高さ2,193mm。費用は約39万円。設置場所は中庭の芝生脇を想定、というもの。  
来期に予算計上して設置する方向で、設置場所等について検討して次回理事会で意見を集約し、決めていくこととなった。

##### ■植栽・環境

- ・センタースクエアの垣根の剪定、自主管理歩道の電線にかかる桜・ケヤキの枝降ろしを行った。
- ・前回理事会で承認された、たぬき山の刈り込みは3月に作業予定。
- ・4月以降の植栽管理について、新たな樹木医にお願いするかどうか検討中であつたが、近隣マンション（サンシティ）に聞いたところ、樹木医は置いておらず問題が発生した場合に限り樹木医に相談しているとのことであった。実際に植栽作業を行っていた山次造園が当マンションを全般的に把握していることから、今後は樹木医を置かず山次造園へ委託することとした。ついては、山次造園へ年間スケジュールを依頼したところ年間スケジュールが提出された。なお、樹木医へは、相談事項が発生した時に相談することとした。

##### ■営繕・設備

- ・機械式駐車場部品工事について、予定通り工事が行われている。

##### ■施設

- ・集会室で使用している長机について、一部破損している机があり、場合によっては怪我をするなどの危険があるとの指摘があり、買い替えについて検討していただきたい。購入台数は10台、購入費用は10万円前後。  
→ 審議した結果、机の角や脚が破損しており危険なため、一般会計予備費で購入することとした。
- ・パーティールームバルコニーある屋外用のテーブルやイス、中庭のイスも劣化しているとの意見があつたため、状態を確認することとした。

##### ■フレンドリークラブ

- ・活動結果と今後の活動予定について  
3月8日（日）スキーバスツアー  
映画上映会（「Bios Cinema」と名称を改めた）  
2月20日（金）「おじいさんと草原の小学校」  
3月20日（金）「舞妓はレディ」  
4月17日（金）「ル・アープルの靴みがき」  
3月24日（火）バラの講習会第1回  
4月4日（土）さくらまつり（管理会社の取材が予定されており、写真撮影が行われるため、掲示版に取材がある旨を告知する。）

##### ■双日総合管理

- ・月次決算報告
- ・月間管理業務報告  
3ヵ月分以上の滞納者について内訳報告。  
一般会計決算見通しの提出。  
定額管理費と設備管理業務費の見直しについて報告。（金額は税込）
  - ・管理委託費（双日総合管理）  
現行 年額45,360,000円  
減額後 年額44,712,000円（年額648,000円の減額）
  - ・消防設備点検（共同ネットワーク）  
現行 年額1,512,000円  
減額後 年額1,458,000円（年額54,000円の減額）

- ・エレベーター保守点検（三菱電機ビルテクノサービス）  
現行 年額5,184,000円  
減額後 年額4,134,240円（年額1,049,760円の減額）  
※エレベーター保守点検をメーカー点検から独立系会社（SEC エレベーター）へ変更した場合 年額2,488,320円（年額2,695,680円の減額）
- ・ダストスクリーパー保守費（新明和工業）  
現行 年額864,000円  
減額後 年額842,400円（年額21,600円の減額）

駐車場使用料の内10%を駐車場積立金会計へ振り替えているが、振替割合を5%と無しにした場合のシミュレーションの提出。

- エレベーター保守点検について、次回理事会に三菱電機ビルテクノサービスとSECエレベーターの両社に出席いただき、話しを聞くこととした。  
次回理事会に本決算が出ることから、削減金額を反映した予算案として作成するよう依頼した。

##### ・共用部不具合報告

###### （工事承認案件）

- ・D棟10階非常階段の壁に直径10cm程度の穴がけられた。2月13・14日（金・土）に補修工事が完了し、完了報告書が提出された。  
共用部に掛けられている損害保険にて対応した。

###### （不具合報告）

- ・中庭渡り廊下屋根の天窓が破損していることが2月26日（木）発見された。危険なため、2月27日（金）に工事が完了し、完了報告書が提出された。共用部に掛けられている損害保険にて対応した。

##### ・非常用発電機 改善事項

昨年10月8日（水）に実施された負荷試験に基づく改善項目の見積書が提出された。改善項目は、消耗品交換（エンジンオイル、オイルエレメント、ファンベルト）、蓄電池交換。3社見積書を取得した。

消耗品交換	協栄メンテナンスシステム	565,000円税別
	弘栄設備	389,880円税別
	共同ネットワーク	209,000円税別
蓄電池	協栄メンテナンスシステム	835,000円税別
	弘栄設備	637,200円税別
	共同ネットワーク	651,000円税別

##### ・自動火災報知設備予備電源 容量不足

自動火災報知設備の予備電源の容量が不足していることが、先の停電点検の際に判明した。交換見積を3社より取得した。

弘栄設備	380,000円税別（古河社製）
共同ネットワーク	570,000円税別（パナソニック社製）
朝霞ワークステーション	611,000円税別（パナソニック社製）

- 非常用発電機と自動火災報知機設備予備電源について、修繕することについては承認することとした。発注業者については、まとめて発注した場合に安価となる業者に発注するよう管理会社へ依頼した。

##### ・神社側機械式駐車場 上段パレット 消火口フタ紛失

機能上問題ないが、躓く等危ないため、交換した場合の見積書を依頼中。

##### ・来期役員について

- 本理事会で次期役員の再任候補者の確認を行った。  
下記スケジュールにて役員の募集、就任依頼を行う。  
立候補募集 4月15日（水）～4月28日（火）  
輪番表に基づく役員就任依頼 5月7日（木）～  
役職内定の臨時理事会 未定

##### ・共用部の鍵について

- 共用部のマスターキー（集会室・パーティールーム・倉庫等の共通キー）を現在3本保有している。使用状況は、管理事務室、警備員、業者への貸し出し用。  
現在の状態だと、例えば管理員がマスターキーを所有して巡回していた時に、次に何か発生した場合や業者に貸し出す必要が出た場合に、マスターキーが無い状態になってしまうため、運営上2本追加作成したいとの要望が管理員よりあつた。  
→ 審議した結果、作成することについて承認した。

次回理事会は、平成27年4月19日（日）に開催予定。