

平成 26 年 9 月 6 日

## 第 15 期 理事会 議事だより（第 3 回）

平成 26 年 8 月 24 日（日）開催の第 3 回理事会につき報告いたします。

### 議事模様

#### ■総務・渉外

- ・9 月 12 日～14 日（金～日）に志村親和町会・熊野神社例大祭が開催される。例年通り、奉納金 10,000 円の支出が承認された。
- ・秋の交通安全週間のパトロールがあり、当マンションの担当は 9 月 27 日（土）となり、副理事長と担当理事が手伝う予定。

#### ■防災・防犯

- ・10 月 26 日（日）の防災訓練について、はしご車の手配はできなくなった。
- ・排水ポンプについて。立駐機地下等の排水ポンプに不具合が発生することがあり、見積を依頼しているが、進捗状況について確認依頼を受けた。  
→点検業者より見積書がまだ提出されていない。点検業者に見積状況を確認する。

#### ■植栽・環境

- ・8 月 24 日（日）樹木医と巡回点検を行った。
- ・8 月 28 日（木）北西自主管理歩道側の街路樹、フェンスの刈り込みを行う。

#### ■施設

- ・神社側等の駐車場上段空き区画の 3 区画の募集を行った。4 名の利用希望者があったが、車高が高い車両を保有していて、なおかつ外部の駐車場と契約をしている方が優先となるため、無抽選で決定した。

#### ■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。

#### ■フレンドリークラブ

- ・8 月 2 日（土）板橋花火大会の開催に伴い、共用棟 3 階クラブサロンと 4 階パーティールームを開放した。
- ・8 月 17 日（日）映画上映会を開催。上映作品は「永遠の 0」。
- ・15 周年事業として予定している「樹木のネームプレート」について、樹木医より業者、費用、設置方法等について提案を受けた。今後も検討していく。
- ・現在、サロンで行われている「エアロピクス教室」のインストラクターから、「背骨コンディショニング」の教室を新たに開きたいとの依頼があったため、内容等について確認を行っている。

#### ■双日総合管理

- ・月次決算報告
- ・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。
- ・手続き関係  
代表理事変更に伴う登記変更手続き中である。
- ・共用部不具合報告

#### （工事承認案件）

- ・火災警報器誤報  
前回理事会で報告した感知器交換（7 月 15 日（火）、25 日（金））の完了報告書が提出された。
- ・自動ドア不具合（前回理事会承認事項）  
前回理事会承認に基づき、センサー交換工事が 8 月 4 日（月）に完了した。
- ・ルーフバルコニー特別清掃（前回理事会承認事項）  
前回理事会承認に基づき、特別清掃を 8 月 6 日（水）に実施した。
- ・ショップ レジ不具合（前回理事会承認事項）  
前回理事会承認に基づき、8 月 6 日（水）に納品され、10 日（日）より使用を開始した。

#### （不具合報告）

- ・建築設備検査不具合  
8 月 13 日（水）建築設備検査が行われ、非常照明バッテリーの容量不足が指摘項目として挙げられたため、改修の見積を依頼している。
- ・宅配ボックス不具合  
8 月 5 日（火）に定期点検が行われ、No.25 ボックスの中継基盤用ハーネスが切断していることが判明し、現在使用を中止している。中継基盤用

ハーネスの交換見積書、1,728 円（税込）が提出された。審議の結果、交換することを承認した。

#### ・ショップ アイスケース不具合

8 月 9 日（土）アイスケースの上段部分の温度が上昇し、アイスが溶けてしまう事案が発生したため、点検・修理が必要となる。点検・修理の費用は 30,000 円程度となる。

なお、ショップ内の備品類は管理組合法人の所有となっており、それをショップ運営会社に貸し出しているため、修理は管理組合法人で行う必要がある。また、平成 20 年 2 月にも故障したため、修理した実績があり、その時の費用は 26,000 円（税別）であった。

審議の結果、点検・修理することを承認した。

#### ・火災警報器誤報

8 月 22 日（金）、共用棟 1 階のゴミ置場脇の倉庫で火災警報器が鳴動した。原因は、何等かの原因で換気扇が停止し、倉庫内の温度の上昇により火災感知器（熱感知器）が誤発報したのと考えられる。

換気扇が故障していることが判明したため、換気扇の修理、または交換の見積を依頼している。

#### ・防犯カメラシステム 契約満了

マンションに設置されている防犯カメラが本年 12 月 31 日に契約満了を迎えるため、満了後の契約をどうするか、10 月 31 日までに返事をする必要がある。

防犯カメラを入れ替えた場合の提案書が、㈱ドッドウエル ビーエムエスより提出された。現在設置されている三菱電機ビルテクノサービス㈱の提案書については、次回理事会で提出する予定。

→既存設置個所のカメラを入れ替えた場合の手続きについて、改めて管理規約を確認することとした。

#### ・住まいの相談会 開催

予定通り、9 月 20 日（土）10:00～12:00 で開催する。

#### ・東洋ユニオン実施工事の未請求案件について

昨年実施した東洋ユニオンが施工した下記工事の内、③の工事のみ未請求であることが判明したため、支払って欲しい旨のお願いを東洋ユニオンより受けている。なお、管理会社から再三、請求書発行の依頼をしていたが、発行されなかった工事であった。

- ① 立駐機（No.260・250・280・270・285 下）排水ピット清掃  
平成 25 年 8 月 28 日実施 168,000 円
- ② 立駐機（No.255～260 下）排水ポンプフロート交換工事  
平成 25 年 9 月 26 日実施 252,000 円
- ③ 立駐機（No.146 下）排水ポンプフロート交換工事  
平成 25 年 10 月 24 日実施 168,000 円

実際に工事が行われていることから、審議した結果、支払うことを承認した。

#### ■専門委員会設置について

代表理事より、下記 2 つの専門委員会設置について説明が行われ、専門委員会を設置、委員の募集を行うことを承認した。

#### (1)エネルギー資源等検討専門委員会

電気受電方法、電気料金削減（電力一括供給、太陽光パネル設置、照明器具 LED 化 等）について理事会を補佐し、必要な答申を行う。

#### (2)管理規約等編纂専門委員会

平成 16 年 7 月に全面変更されてからも、その都度変更を行ってきっており、条文等に統一感が無い状態であるため、改めて全面的な条文等の見直し、変更箇所を反映した管理規約集を再発行する。

なお、専門委員会の設置は、月 1 回の理事会では、日々の管理事項で時間が取られてしまい、継続的な審議事項に対して十分な審議時間が取れないことから、管理規約 60 条に基づき設置し、各テーマの専門知識を持っている、興味のある方を広く居住者から募集する。

募集期間は 9 月 1 日（月）から 9 月 21 日（日）までとし、10 月に専門委員会を立ち上げ、次回総会までに「管理規約等編纂専門委員会」は管理規約の再発行ができるように、「エネルギー資源等検討専門委員会」は、中間報告ができるようにしていただく。

次回理事会は、平成 26 年 9 月 28 日（日）に開催予定