

平成 26 年 10 月 16 日

第 15 期 理事会 議事だより（第 4 回）

平成 26 年 9 月 28 日（日）開催の第 4 回理事会につき報告いたします。

議事模様

■非常用発電機の模擬負荷試験機による負荷試験についての点検業者説明

現在の点検は、関東電気保安協会による無負荷試験で、実際に稼働させようとしたところ、稼働しなかった、火災となった等の事例が発生したため、実際に負荷をかけ稼働させて点検した方が良いとの提案を受け、今期予算化されていた。

点検は 10 月 8 日（水）午前 9 時～午後 2 時までの予定。

■総務・渉外

- ・9 月 6 日（土）志村親和町会定例会に出席、町会からの弔慰金へのお礼を伝えた。
- ・9 月 12～14 日（金～日）に「志村親和町会熊野神社例大祭」が開催された。前回承認された奉納金 10,000 円を奉納した。13 日の子ども神輿、14 日の成人の神輿渡御で休息所の手伝いをし、マンションからも多数お祭りに参加した。
- ・敬老の日の記念品を 9 月 15 日（月）に配布した。
- ・9 月 27 日秋の交通安全週間のパトロールに副理事長と参加した。
- ・夏休みのラジオ体操について、もう少し手伝いをしても良いのではないかと指摘を受けたので、次年度への引き継ぎ事案としたい。

■防災・防犯

- ・10 月 26 日（日）開催の防災訓練の案内を、自衛消防隊と理事に配布した。

■植栽・環境

- ・8 月 28～30 日（木～土）バルコニーの蜂の巣除去、ウェルカムロード他剪定。
- ・9 月 19・20 日（金・土）敷地内の除草作業とクローバーの花植えを、グリーンボランティア 12 名と行った。今年度の水遣りを 9 月第 2 週で終了した。
- ・本年 7 月に刈込した志村小学校側法面の植栽（くず）について、近隣住民より刈込依頼を受けたため、当該近隣住民、管理員、担当役員で話し合いをした。7 月に刈込してから 2 ヶ月で苦情が出たため、植栽業者に相談し、植栽を全面撤去し、撤去した後に芝を植えた方が良いのではないかと提案を受けた。数回に分けて撤去を行う必要があるが、今年度の業務契約範囲内で行っていただけ。

→ 理事会として、撤去する方向で承認した。

- ・防災センター脇の非常階段下に、植栽の備品が置かれているが、照明が無く暗く、懐中電灯で備品の出し入れをしているため、照明の設置を検討して欲しい。見積を取付したところ、岡田電機商会より 58,600 円税込の見積書が提出された。

→ 審議した結果、照明を設置することを承認した。

■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

- ・9 月 26 日（金）映画上映会を開催。上映作品は「大統領の執事の涙」。
- ・15 周年事業「朗読会」を 11 月 29 日（土）に開催する。
- ・東京都交響楽団の首席オーボエ奏者によるクラシックコンサートを 11 月 30 日（日）に開催する。
- ・クリスマスケーキ教室を 12 月 14 日（日）に 2 回開催する。
- ・敬老のお祝い会を 10 月中旬に開催する。
- ・秋のバスツアーは、バス運賃上昇のため参加費を値上げするか、検討中である。
- ・さくらまつりは 4 月第 1 日曜日に固定しているが、志村坂上地区のさくらまつりも同じ第 1 日曜日に固定していくことになったため、4 月第 1 土曜日への変更が提案された。土曜日にずらすと親和町会青年部の屋台出店が期待できる。
- ・新たに教室を開きたいとの依頼を受けている「背骨コンディショニング」の体験を受けた。しばらくはサークルとして単発で活動していくことになった。

■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。
 - ・総会決議に基づき、電波障害対策費残額を修繕積立金会計へ繰り入れ、電波障害対策費会計の廃止手続きを行う。
- ・共用部不具合報告（工事承認案件）
 - ・宅配ボックス不具合

前回理事会承認に基づき、9 月 11 日（水）に交換工事が完了した。

（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され、改修の見積書 210,000 円税込が岡田電機商会より提出された。

→ 審議した結果、発注することを承認した。

・ショップ 冷凍ショーケース不具合

前回理事会承認に基づき、9 月 4 日（木）に点検・修理が行われたが、部品交換が必要となってしまい、メーカーであるパナソニック E S 産業システムより 217,808 円税込の見積書が提出された。

→ 審議した結果、交換費用が高いため保留とし、故障した上段部分で扱っていた商品を、故障していない下段で販売できないか確認することとした。

・煙感知器 不具合

7 月 27 日（水）B 棟 8 階エレベーターホールで火災警報器の誤報があった。煙感知器の経年劣化によるもの。共同ネットワークより煙感知器交換見積書 41,040 円税込が提出された。

→ 審議した結果、故障箇所の交換を発注することを承認した。

・熱感知器 不具合

8 月 22 日（月）共用棟 F C 倉庫で火災警報器が誤報した。後日の調査で熱感知器の経年劣化による故障も原因の一つであることが判明した。

共同ネットワークより熱感知器交換見積書 25,920 円税込、東洋ユニオンより換気扇交換見積書 75,600 円税込が提出された。

→ 審議した結果、発注することを承認した。

・防災 CRT 盤、UPS 装置不具合

9 月 16 日（火）防災センターに設置されている UPS 装置（無停電電源装置）が劣化により電源が落ち、CRT 盤も同時に影響を受け、パソコンの画面が映らない等の故障が生じた。現在、システムのメーカーであるパナソニックへ原因調査、修繕見積について依頼中である。

・修繕積立金会計に計上されている工事項目について

① 排水ポンプ交換

全箇所交換の見積書提出約 448 万円が提出されたが、毎月の設備巡回点検によると不具合が 1 箇所（2 台中 1 台）であるため、故障毎の交換でよろしいかと判断できる。今後の状況を見て見積書を提出していく。

② 非常照明用バッテリー更新 → 不具合発生毎に交換。

③ 誘導灯更新 ④ 階段非常灯更新

③④は消防法改正により計上していたが、改めて消防署へ確認したところ、当マンションは該当外であったため、工事を行う必要がなくなった。

⑤ 移動式消火器更新 ⑥ ダストスクリュウ機械部品交換

⑦ 自動ドアエンジン更新 ⑧ 給水管補修 ⑨ 受水槽補修

⑩ 給水ポンプユニット更新 ⑪ 給気排気ファン更新 ⑫ TV 増幅器更新

⑬ 住宅情報設備更新 ⑭ 照明器具屋外灯更新

・⑤～⑭ 毎回の点検状況で不具合等が発生毎に交換。

・給水ポンプユニット更新は、耐用年数から交換時期に来ている。

・住宅情報設備更新は、各戸と共用部のインターホン設備のことで、劣化による交換、各戸の設備を録画付などにグレードアップすることも検討できる。

・照明器具屋外灯は LED 化も含めて検討できる。

・機械式駐車場工事進捗状況報告

予定通り工事が行われている。

・防犯カメラシステム 契約満了

前回理事会に続き、三菱電機ビルテクノサービス(株)より防犯カメラ入替の提案書が提出された。

また、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したところ、管理規約集「理事会運営細則」によると、リース期間が 5 年以内のものに限り理事会決議が可能である。

→ 現在提出されている見積書が 6 年契約であるため、再度、5 年契約の見積書を提出してもらった上で、次回理事会で決議することとした。

・2 台目自転車登録について

登録受付期間は 10 月 14 日（火）～10 月 25 日（土）。

自転車置場の整理、ラック等の更新について、業者と 9 月 26 日（金）現地で行った。

ラックの間隔やスライド式に変更するなどハード面を更新すれば、使い勝手は良くなるが、駐輪台数が減る可能性がある。そこで、現在必要とされている自転

車の台数の把握、長期的な視点から専門委員会の設置の検討も必要と思われる。

・東京ガス展示会 開催

東京ガスライフバル練馬・板橋北より、「安全PR・ガス何でも相談会、ガス機器展示会」を10月24・25日（金・土）に開催したいと依頼を受けた。

→ 理事会として開催を承認した。

■専門委員会設置について

下記2つの専門委員会の委員を9月1日（月）から9月21日（日）まで募集したところ、立候補の届け出があった。

(1) エネルギー資源等検討専門委員会 : 立候補7名

(2) 管理規約等編纂専門委員会 : 立候補5名

については、10月5日（日）に専門委員会を立ち上げることとし、立候補者、正副理事長、担当理事（総務、施設、営繕）で打合せを行うこととした。

次回理事会は、平成26年10月26日（日）に開催予定