

第 16 期 理事会 議事だより (第 11 回)

平成 28 年 4 月 17 日 (日) 開催の第 11 回理事会につき報告いたします。

■報告事項

1. 総務・渉外担当理事

- ① 3 月 27 日 (日)、小学校新入学児童 5 名に対し、町会からの記念品を贈呈した。
- ② 4 月 2 日 (土)、さくらまつりに町会役員を招待し、4 名の副会長ほか数名が来所された。
- ③ 志村親和町会総会 (5 月 8 日 (日)) に、当マンションより 3 名が出席する予定。
- ④ 4 月 24 日 (日)、城山公園でチャリティーフリーマーケットが開催される。
- ⑤ 町会で設置した防犯カメラの記録映像を、志村警察署より提供を求められた。付近で器物破損や痴漢等が発生しており、検証するためとのことである。
- ⑥ 全国春の交通安全運動については、4 月 11 日 (月) に副理事長と参加した。

2. 防災・防犯担当理事

- ① 4 月 4 日 (月)、南側駐車場で満水警報が発報した。フロートスイッチの不良と思われる。
- ② 4 月 7 日 (木)、非常用自家発電装置から防災センター監視システム中継架へのバックアップについて業者と打合せを行い、当初計画していた簡易的な方法で可能であることが確認できた。工事にあたり、図面や配線ルート等の確認のため、調査費用 50,000 円 (税別) がかかる。工事費は 30 万円前後と口頭で説明を受けており、来期の予算として計上する。
→ 審議した結果、事前調査を行うことについて承認した。
- ③ 助け合い名簿は 45 世帯の登録要請があった。前年からの継続が 5 件、理由が書かれていないものが 18 件、不明が 22 件であったため、個別に確認を行う。
- ④ 6 月 5 日 (日) に行われる志村親和町会の防災訓練で、発動発電機のリヤカーへの積み込み等の訓練を行うため、協力をお願いしたい。
- ⑤ 防災センター監視盤警報ランプが不点灯のため交換が必要。(消防設備点検指摘)

3. 施設担当理事

エネルギー資源検討専門委員会の活動をまとめ文書化した資料が提出された。また、業者が作成した共用部 LED 化の提案書も提出された。LED 助成金制度が 4 月 9 日 (土) 付板橋区広報紙に掲載されていた。申請に必要な書類の準備ができ次第申請する。

4. フレンドリークラブ担当理事

- ① 3 月 6 日 (日)、スキーツアーを開催し、43 名が参加した。予算 240,000 円、実績 160,000 円。
- ② 4 月 2 日 (土)、さくらまつりを開催した (収支は来月報告)。桜は満開だったが、気温が低く寒かった。今後の課題として、招待者 (町会役員) の対応について挙げられる。

5. 双日総合管理

(1) 月間管理業務報告

(2) 月次決算報告

3 ヶ月分以上の滞納者について内訳を報告した。
第 17 期一般会計予算案の提出。

(3) 共用部不具合

(前期工事承認案件)

なし

(不具合等報告)

- ① F 棟 1 階フロアーハッチの枠が歪んでしまい開かないため、中のポンプの点検等ができない状態である。一度開けると閉まらなくなるため、枠の交換が必要となり、交換に際しては新しいタイプのものとなる。交換見積 118,800 円 (税込)
→ 審議した結果、交換工事を発注することを承認した。
- ② 4 月 4 日 (月)、南側駐車場で満水警報が発報した。点検業者による点検の結果、フロートスイッチの劣化による故障であることが判明した。については、交換が必要となる。交換見積 183,600 円 (税込)
→ 審議した結果、交換工事を発注することを承認した。

- (4) 自転車置場漏水について、2 月 24 日 (水) に行われた詳細調査の結果報告書が業者から提出された。集合柵周りのクラックが原因と考えられるが、他の原因 (H 鋼ベースプレート周り等) も考えられるため、原因を特定するための試験施工 1 箇所 (天井からの注入) をさせてほしいとの要請が出された。試験工事費 75,600 円
→ 審議した結果、試験工事を発注することを承認した。
- (5) 防犯センサー不具合について、前回承認に基づき、5 月 14 日 (土) に工事を行うことで当該居住者に案内を行う。防犯センサーの劣化原因は、内部の磁石が 10 年を経過すると弱ってくる、結露の影響等が挙げられる。残りの住戸を工事した場合の見積書については依頼中である。
- (6) コピー機の入替えについて、前回理事会承認に基づき、リコーに解約を申し入れたところ、リコーより減額したリース金額、ランニングコストの金額が提示された。
→ 審議した結果、比較検討した業者より現在設置されているリコーの条件が良くなったことから、リコーにて入替えを行うこととした。
- (7) 共用棟機械式駐車場の 1 区画の点検を中止した場合の見積書が株アサップから提出された。5 月より改定となり、覚書を締結することになる。
現行 2,939,600 円 (税込) 変更後 2,781,200 円 (税込)
- (8) 通常総会について
通常総会について、以下の通り確認した。
① 総会開催日 6 月 26 日 (日) 午前 10 時 00 分～
開催場所 グリーンカレッジホール
議案書配付 6 月 11 日 (土)
決算理事会 5 月 15 日 (日) 午後 2 時 00 分～
決算報告、総会議案書確認、会計監査
② 来期役員について
立候補募集 4 月 11 日 (月) ～4 月 24 日 (日)
輪番表に基づく役員就任依頼 5 月 9 日 (月) ～5 月 15 日 (日)
役職内定の臨時理事会 6 月 19 日 (日) 午後 2 時 00 分
③ 第 17 期第 1 回理事会 6 月 26 日 (日) 午後 1 時 30 分～
- (9) 清掃業務について
管理会社を受託している清掃業務について、求人に見合う人材の確保が困難になってきているため、契約内容の見直しについて変更依頼が出された。
 - ・ 現在、責任者 1 名のみ男性であるが、今後は男性清掃員の勤務も願います。
 - ・ 休憩時間の記載が漏れていたため明記する。
 - ・ 午前中のみの人材確保が難しくなっていることから、シフトによっては午後 4 時まで勤務させる。一日における総勤務時間の変更はない。
- (10) 標準管理規約の改正について
本年 4 月に国土交通省より発表された、マンションの管理の適正化に関する指針、標準管理規約の改正のポイント、主にコミュニティ条項について説明が行われた。本改正は指針であるため、管理規約を改正する必要はない。
→ 審議した結果、内容を確認し、今すぐ管理規約を変更しないことを確認した。

■議事模様

1. 一般会計収支改善WG

代表理事より次の報告が行われた。

- ・ 4 月 10 日 (日) に開催した第 7 回会議の議事内容の報告が行われた。
- ・ 次期一般会計の予算案について次回WGで審議し、次回理事会で決定する。
- ・ 第 8 回の会議は、4 月 24 日 (日) 午前 10 時 00 分から開催する。

2. 長期修繕計画見直しについて

管理会社技術管理課担当者より長期修繕計画見直し (案) の提出・説明が行われた。

3. 総会議案書の内容確認

管理会社より総会議案書の素案 (一部) が提出され、内容について確認を行った。次回理事会にて確定する予定。また、民泊を禁止する管理規約の変更について管理会社より変更案が提示されたが、もう少しシンプルな表現に変更できないかどうか再検討を依頼した。

4. 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。再任希望者は 4 月 29 日 (金) までに代表理事へ申し出ることとする。

次回理事会は、平成 28 年 5 月 15 日 (日) に開催予定