

第16期 理事会 議事だより（第2回）

平成27年7月20日（月）開催の第2回理事会につき報告いたします。

議事模様

■理事会議事進行に先立ち、共用設備等の施設巡回を実施した。

■火災保険契約（中途更改）について

保険代理店である双日インシュアランス㈱より、以下の報告・提案があった。

本マンションが現在契約を締結している共有部分の火災保険につき、引受保険会社である三井住友海上の保険料算定基準が本年10月より大幅に改定されることになった（他の保険会社でも同様の保険料率の改定が実施される予定）。

上記を受け、現行の契約を一旦解約した上で、同内容で再契約を締結することについての提案があった。

- ・ 現行の契約
保険期間 平成23年7月1日～平成28年7月1日
保険料 9,303,510円（1年間当り 1,860,702円）
- ・ 現行契約を満期（平成28年7月1日）まで待って更新した場合
保険期間 平成28年7月1日～平成33年7月1日
保険料 13,079,830円（1年間当り 2,615,966円）
- ・ 現行契約を一旦解約（本年9月30日付）した上で、再契約（現行と同条件）した場合
保険期間 平成27年9月30日～平成32年9月30日
保険料 8,528,650円（1年間当り 1,705,730円）
- ・ 現行契約の解約返戻金（本年9月30日付で解約した場合） 1,395,530円
保険料 1,395,530円
- ・（比較）東京海上日動と契約した場合
保険期間 平成27年9月30日～平成32年9月30日
保険料 9,143,050円（1年間当り 1,828,610円）
- ・（比較）損保ジャパンと契約した場合
保険期間 平成27年9月30日～平成32年9月30日
保険料 9,808,530円（1年間当り 1,961,706円）

→ 現行契約満了まで待って更新すると大幅な保険料の増額となる。本年9月30日で解約し、5年契約で再契約すると総支払額が抑えられる。

以上のことから、今回の提案を受けるとし、本年9月30日で解約をし、同条件にて5年間で契約を締結することとした。

支払いについては、第11回通常総会で修繕積立金より一括して支出し、前払金として会計処理を行い、毎期一般会計より振替を行い費用化することが承認されていることから、今回も同様の会計処理を行うこととする。

■報告事項

1. 会計担当理事

- ① 管理会社から提出される月次決算報告書の内容について確認した。
- ② 7月末の支払いで、特に植栽関係の支払いが多い。

2. 総務・渉外担当理事

- ① 志村親和町会の班長会議に出席した。毎月第2土曜日に開催される。
- ② 少年野球大会、いたばし花火大会の行事が予定されている。
- ③ 板橋区が保有する施設について、今後、改築・改修・機能転換・再編など施設整備に取り組むとのこと。近隣では、志村城山公園内集会所が対象に挙げられている。
- ④ 都営三田線ガード下の耐震工事が2年間かけて始まる。その間、店舗は場所を移すことになるが、今の場所に全て戻ってくるとは限らないとのこと。
- ⑤ 7月19日（日）からラジオ体操が始まり、初日に約150人の子どもから大人までが参加していた。
- ⑥ 9月18・19・20日（金・土・日）に城山熊野神社例大祭が予定されている。今年は、3年に1度の本祭りの年にあたる。

3. 防災・防犯担当理事

- ① 今年度の防災訓練を10月25日（日）10時～12時を予定している。訓練内容は、消火器訓練、AED訓練、通報訓練などのほか、新規取組として、炊き出し訓練（板橋区からアルファ化米100人分（約4,000円予定）を購入）、安否確認訓練を予定している。また、来年度の防災訓練について、希望日

に希望内容（起震車やはしご車等）で訓練を行うには1年前に予約する必要があるため、来年は10月23日（日）で予約をしたい。

→ 審議した結果、訓練日・訓練内容・来年の訓練日について承認することとした。

- ② 今年度の自衛消防隊の組織編成表、緊急連絡網を作成した。
- ③ 防災物置の設置について

前期理事会からの申し送り事項として、防災物置の設置がある。これは、震災等の停電時に、防災センターにバックアップ電源が必要となることから、現在防災倉庫に収納してある発電機や延長電源ケーブル、簡易トイレ等を保管するためのもので、防災センター近隣へ設置し、迅速な対応を図ることができるようにするものである。既に予算計上されており、今期理事会で設置場所を検討の上、設置したい。物置の仕様は、幅1,888mm、奥行1,968mm、高さ2,193mm。費用は422,000円（税込）。なお、先着100マンションに限り、板橋区から10万円の補助金が交付される。担当理事としては、防災センター北側の出入口脇の壁面に設置することとしたい。

→ 審議した結果、設置場所について各理事が確認を行い、景観面や安全の問題等を洗い出し、次回理事会で審議することとした。

- ④ 理事交代に伴う消防計画書、防火対策委員会名簿、防災センター資格者異動、自衛消防編成変更届を志村消防署へ提出する。
- ⑤ 助け合い名簿の本年度の更新を行う。

4. 植栽・環境担当理事

- ① 志村小学校横の白樫等が伸びているとの指摘が小学校からあったため、植栽剪定を行う。（山次造園 270,000円税込）
- ② 志村小学校南側法面のツルが伸びてきたため、刈込を行う。（山次造園 172,800円税込）
- ③ 自主管理歩道のアペリアやサツキが伸びて通行の妨げとなっているため、刈込を行う。（山次造園 120,960円税込）
→ 理事会として、植栽作業実施を承認することとした。

5. 施設担当理事

① エレベーター保守契約について

総会において、三菱電機ビルテクノサービスと保守契約を継続することになったが、保守費用について減額はされてはいるが、もう少し減額できないか交渉したい。

→ 管理会社が交渉した結果では、これ以上減額できないとの回答であったため、次回理事会へ担当者へ出席していただき交渉することとした。なお、8月より減額となる予定。

② 照明器具LED化について

一般会計の収支改善の一つとして、照明器具をLEDへ交換して、電気料の削減を検討していきたい。については、エネルギー資源検討専門委員会と検討していく。

6. フレンドリークラブ担当理事

- ① フレンドリークラブのイベントは運営委員を中心に行われている。
- ② これまでに「七夕飾り」、「フォーク&カントリー」を開催した。
- ③ 今後の予定として、8月1日（土）いたばし花火大会に合わせて、例年通り、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する。その他、映画上映会（Bios Cinema）、ラジオ体操が予定されている。

7. 監事

修繕積立金会計「機械式駐車場機械部品交換」9,396,000円の内容についての確認。

→ 管理会社より、前期より行っている機械式駐車場の機械部品交換の費用で、チェーン、落下防止装置、ガイドローラー、ケーブル、チェーン、軸受け等で、前期理事会で完了確認を行っているとの説明が行われた。

8. 双日総合管理

(1) 自動ドア破損事故について

7月20日（月）午前2時頃、部外者により自動ドアが無理矢理開けられ、モーター、吊り車、コントローラーが破損し、朝までに交換工事が行われた。費用は30万円程度。その他の被害としては、扉が汚れたため塗装工事等が必要となる。

当該部外者は、居住者の通報により、志村警察署へ連行されていた。志

村警察署からは被害届を提出するかどうか確認を求められている。

→ 審議した結果、志村警察署へ被害届を提出することとした。

(2) 月間管理業務報告

(3) 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。

(4) 手続き関係

代表理事変更に伴う登記変更手続き、登記変更後、預金口座、すまい・る債、国債、保険の名義変更を行う。

(5) 共用部不具合

(前期工事承認案件)

① 非常用発電機・自動火災報知設備 改善事項

工事が行われていなかったファンベルト交換については、6月30日(火)に行われ、完了報告書が提出された。

② 消防設備点検指摘項目

前回理事会承認に基づき、6月26日(金)に工事が行われ、完了報告書が提出された。指摘項目は以下の通り。

(修繕が必要)

- ・ 自動火災報知設備 差動式スポット型感知器不動作 1個
- ・ 非常警報 スピーカー不鳴動 1台
- ・ 避難器具 ハッチ上蓋標識劣化 2箇所
- ・ 避難器具 緩降器底部発錆 2箇所
- ・ 自火報 駐車場棟1階で誤報が出る

緩降機については、改めて改修見積書が提出される。

③ 水道メーター廻りより漏水

前回理事会承認に基づき、8月5日(水)に工事が行われる予定。

(不具合等報告)

① 機械式駐車場不具合

・ No.136・138 のところの消火口蓋2枚が紛失している。B-4区画右側のゲートチェーンプロケットの交換と合わせて、53,578円(税込)の見積書が㈱アサップより提出された。

・ D4-2区画の操作ポールが破損しており、21,384円(税込)の見積書が㈱アサップより提出された。保険申請をしたところ、保険金13,661円(税込)が支払われる。

② 自転車置場漏水

自転車置場天井の雨水吊り桁廻りから漏水が見られる。まずは共用棟2階機械式駐車場下の排水柵内を清掃しないと不具合箇所の特定には至らない。ついては、排水柵内清掃と原因調査の見積書162,162円(税込)が㈱カシワバラ・コーポレーションより提出された。

③ ルーフバルコニー特別清掃実施について

ルーフバルコニー外側のドレン部等に汚泥詰りや雑草が生えているため、特別清掃実施の提案が行われた。高所作業となるため、業者による清掃作業が必要となり毎年実施している。㈱共立エコーより31,000円(税別)の見積書が提出された。

④ ダストスクリー指摘項目

ダストスクリー(塵芥処理設備)において、表示ランプ、ベアリングユニットに不具合が発生しており、ベアリングについては放置しておく、設備停止する可能性が高いため、部品交換の提案が新明和工業より提案が行われた。改修見積金額は、1,072,321円(税込)。工事を実施した場合は、修繕積立金会計予算「ダストスクリー機械部品効果」から支出する。

(6) 大規模修繕工事2年アフター点検(有償工事)について

前回理事会承認に基づき、7月21日(火)~8月12日(水)にかけて工事が行われることになった。

(7) NTT-ME設備撤去

インターネットサービスのWAKWAK(2001年2月導入)について、利用者の減少に伴いサービスの継続が難しいとのことから、撤退したいとの意向があり、前期理事会で解約することになっていた。利用者全員の解約が決

まったことから、設備撤去を行うに当たり覚書締結する必要があり、覚書(案)が提出された。

→ 理事会として、覚書を締結することを承認することとした。

(8) J:COMからの提案

ケーブルテレビ会社J:COMより、テレビ共聴設備保守特別プランの提案書が提出され、理事会で説明したいとの要望を受けた。このプランを契約することで、当マンション共用部に設置されているブースターの交換費用、テレビ共聴設備の保守点検費用が全てJ:COMでの負担となる。また、個別の有償契約の一部が値下げとなる。

これにより、修繕積立金会計に予算計上されている「TV増幅器更新」約1,700万円の費用がかからなくなるメリットがある。

ただし、過半数の住戸内テレビ受信状況の調査(電波測定)、サービスの営業、2年に1度の定期電話測定などの条件が必要となる。

このプランで契約するには、総会の決議が必要と考える。

→ 審議した結果、急を要する話でもないため、担当理事がJ:COMより説明を受け、来年の総会に向けて検討していくこととした。

(9) 「快適ライフ」の再配付の検討

最近マナーの悪さが目立つようになってきたため、平成25年6月に全戸配付した「目指そう 快適ライフ」を再度配付した方が良いのではないかとこの居住者からの意見が寄せられている。

→ 審議した結果、内容の確認、追加した方が良い事項などについて検討の上、次回理事会で審議することとした。

(10) ショップからのお知らせ書面配付の確認

ショップより、コーヒー販売など新しいサービスのお知らせ書面を全戸配付したいとの要望が出された。

→ 理事会として、全戸配付・掲示について承認することとした。

(11) 「住まいの相談会」開催のお願い

専有部のサービスとして、リフォーム等に関する業務の紹介、相談会(9月の土曜日)集会室予定)を開催したいとの説明が行われた。

→ 理事会として、「住まいの相談会」開催について承認することとした。

(12) 東京ガス「安全PR・ガス何でも相談会&ガス機器展示会」開催のお願い

東京ガスの専有部のサービスとして、安全PR・ガス何でも相談会&ガス機器展示会(9月5・6日(土・日)5階エントランス)を開催したいとの説明が行われた。

→ 理事会として、「安全PR・ガス何でも相談会&ガス機器展示会」開催について承認することとした。

■議事模様

1. 共用部等不具合について

管理会社より報告が行われた「機械式駐車場消火口蓋・スプロケット交換、操作ポール修繕」「自転車置場漏水調査に伴う清掃」「ルーフバルコニー特別清掃」「ダストスクリー指摘項目改修工事」について審議した結果、交換、改修工事および清掃の実施について承認することとした。

2. 当面の理事会開催日について

理事会開催日について、次の日程で開催することとした。

・ 8月23日(日) 午後2時00分~

・ 9月27日(日) 午後2時00分~

・ 10月25日(日) 午後2時00分~

※ 防災訓練を理事会開催日の午前中に開催する。

・ 11月23日(月) 午後2時00分~

・ 12月20日(日) 午後2時00分~