

## 第16期 理事会 議事だより (第3回)

平成27年8月23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

#### ■エレベーター保守点検会社について

三菱電機ビルテクノサービス㈱担当者から、会社説明、契約金額、防犯カメラの更新について説明を受けた。保守費用について減額できないか理事会として交渉を行ったが、エレベーター設備が15年経過しており本来なら値上げをお願いしたいところであるとの回答を受け、提示されている金額で契約することについて承認することとした。

年額4,134,240円(現在年額5,184,000円)税込、年4回点検・遠隔監視付

#### ■報告事項

##### 1. 総務・渉外担当理事

- ① 9月18日(金)～20日(日)に「熊野神社例大祭」が開催される。本年は3年に一度の本祭りにあたる。例年通り奉納金10,000円を納める。
- ② 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が9月26日(土)となる。副理事長と担当理事で対応する。
- ③ 敬老の日の記念品を70歳以上の方に配付するため、掲示板で呼びかけている。

##### 2. 防災・防犯担当理事

- ① 7月20日(月)深夜に発生した部外者による自動ドアの破損・不法侵入について、7月25日(土)に志村警察署へ被害届を提出した。
- ② 今年度の自衛消防隊の組織編成表を志村消防署へ届出し、受理された。

##### 3. 植栽・環境担当理事(担当理事欠席のため管理会社より報告)

- ① クロアリ駆除剤の散布を8月4日(火)に行った。
- ② 中庭・サウスゲートのコノデヒバ玉ものの刈り込みを行う予定。

##### 4. 施設担当理事

大規模修繕工事2年アフター点検(有償工事)の駐車場No.283前の舗装補修工事を行おうとしたところ、舗装の下路盤面に想定外の穴(30cm四方、深さ2m)が発見された。補修するには、土で埋め戻す転圧工法が必要であり、(株)カシワバラコーポレーションより550,800円(税込)の見積書が提出された。

##### 5. フレンドリークラブ担当理事

- ① いたばし花火大会の開催に伴い、クラブサロンとパーティールームを開放した。
- ② 映画上映会(Bios Cinema)、ラジオ体操を開催した。

##### 6. 監事

修繕積立金会計「消防設備補修費」として、1,558,440円を支払った。内容は、前回理事会で報告のあった非常用発電機と消防設備点検指摘項目の改修工事である。

##### 7. 双日総合管理

- (1) エレベーター2・4・5・6号機の照明がLEDに交換された。(保守点検範囲内)
- (2) 3ヶ月分以上の滞納者について内訳を報告した。
- (3) 代表理事変更に伴う登記変更手続中である。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。また、前回理事会で決議した火災保険の中途更改は、保険申込書と保険変更届出書の手続きを進めていく。
- (4) 共用部不具合(前期工事承認案件)
  - ① 水道メーター廻りの漏水(2箇所)については、8月5日(水)に工事が完了した。予定していた減圧弁3個の交換が必要なくなったこと、工事技術費が減額となったことから、最終金額は129,600円(当初見積金額は398,520円)(税込)となり、最終金額について理事会として承認することとした。
  - ② 自転車置場漏水については、8月5日(水)に共用棟2階機械式駐車場下の排水柵内の清掃と調査が行われた。漏水対策工事案は、次回理事会までに提案してもらう予定となっている。
  - ③ ルーフバルコニー特別清掃(ドレン廻りの雑草撤去等)については、8月11日(火)に作業が完了した。
  - ④ ダストスクリュウ指摘項目(表示ランプ、ヘアリングユニット一式)改善工事については、工事日程を調整中である。

- ⑤ 機械式駐車場不具合(消火口蓋、ゲートチェーンプロケット、操作ポール)改善工事については、工事日程を調整中である。

(不具合等報告)

- ① 消防設備点検指摘事項のうち、緩降機(避難器具)底部錆発生のため、2台交換について、共同ネットワーク㈱より561,600円(税込)の見積書が提出された。
- ② 中庭の大型門扉の戸先が下がり、開閉時に扉どうしが干渉する状態のため、既存の戸車を1サイズ大きいものに交換し、扉の高さを上げる提案を(株)ジェイシーエルより受け、部品の交換・調整を含めて287,280円(税込)の見積書が提出された。
- ③ サブエントランススロープが自動車の接触により破損した。本件は、運転者加入の自動車保険にて対応がされる。
- (5) 7月20日(月)深夜に発生した部外者による自動ドアの破損について、保険金が支払われることになった。損害金額832,680円(税込)、支払保険金986,352円。なお、加害者に対しては保険会社が請求を行う。
- (6) 例年通り2台目自転車登録を実施する。登録受付期間は10月1日(木)～10月15日(木)。自転車シールは、丸型で色は白色。
- (7) 防犯カメラの再リースが本年末に契約満了となるため、再々リースをするかどうか10月末までに回答をする必要がある。2社の比較表と提案書が提出されたため、本年度の資料を入手した上で、契約満了後について検討することとした。
- (8) 住戸で、浴室天井開口部分と浴室乾燥機部分から漏水が発生した。業者を手配し漏水調査を実施したところ、上階洗濯排水口の詰まりが原因であることが判明した。漏水調査については、マンションで掛けている保険の漏水調査費を適用する。洗濯排水口詰まりの洗浄は、上階居住者の負担で高圧洗浄が行われた。当該住戸の被害の復旧工事内容については、改めて調査が行われる。
- (9) 「快適ライフ」の再配付について、前回配付と同内容で配付することを承認することとした。
- (10) 「住まいの相談会」を、9月12日(土)10時～12時に開催する。
- (11) (株)メイスイより、浄水器定期交換に伴う申込用紙回収ポストを防災センターへ設置したいとの依頼があったため、承認することとした。
- (12) 板橋区より、国勢調査のポスター掲示依頼があったため、承認することとした。

#### ■議事模様

##### 1. 物置の設置、簡易トイレ、緊急時の体制(災害対策本部)の充実について

物置の設置目的は、防災センターの監視システムの停電時のバックアップ電源を防災センターの近くに置くことで、被災時の迅速な監視体制を確保するためである。

当初、簡易トイレも保管することにしてしたが、当マンションが保有している簡易トイレは貯留式タイプであり、実際に使用すると尿廃棄が必要となるが、区では回収対象とはならないなどの理由から、物置には保管しないこととする。

物置に保管するものは、発動発電機2台、ガスボンベ6本、延長ケーブル1本、担架1台。簡易トイレを保管しないことにしたため、サイズをワンサイズ小さくして幅2m、奥行1m、高さ2mとし、2社へ見積りを依頼している。物置購入にあたっては、板橋区補助金を活用する。ただし、工事費は対象外で、購入費用の50%、10万円を上限とし、先着100団体までとなる。

簡易トイレについては、自宅で使用可能な家庭用簡易トイレ(袋・凝固剤)を自主的に備蓄するよう奨励することを検討していきたい。

また、緊急時の体制については既に組織されているが、防災備蓄品の使用開始の判断、防災備蓄品の運搬、組立て、配給の実施体制の不整備等が不十分な点として考えられる。発動判断体制、災害対策本部の任務、実施体制について充実させていきたい。

→ 物置設置について、補助金の申請及び認可後に発注すること、防災センター裏壁面に設置することについて承認することとした。家庭用簡易トイレ(袋・凝固剤)については、備蓄倉庫に800枚保管されているとのことから、家庭用簡易トイレの自主備蓄との関連を含めて確認することとした。

##### 2. 駐車場陥没補修工事について

駐車場No.283前の陥没補修工事について審議した結果、転圧方式で補修工事を実施することを承認することとした。

##### 3. 共用部等不具合について

管理会社より報告が行われた「緩降機2台交換」「中庭門扉改修」について審議した結果、交換及び改修工事の実施を承認することとした。

なお、緩降機2台交換については、減額交渉することとした。

次回理事会は、平成27年9月27日(日)に開催予定