

第16期 理事会 議事だより (第4回)

平成27年9月27日(日)開催の第4回理事会につき報告いたします。

■報告事項

1. 防災・防犯担当理事

① 今月の活動報告

- ・ 簡易トイレのし尿回収について区へ粘り強く交渉した結果、回収してもらえることになった。ただし、避難所が優先となるとのこと。(8/31)
- ・ 防災センター設備のバックアップ体制について、事実関係を確認した。(9/11)
- ・ 早朝の震度5強の地震でEVが停止し、復旧まで4時間程かかった。(9/12)
- ・ 防災訓練の実施について、消防署と打合せを行った。(9/16)

② 防災センター監視システムの電源バックアップと物置設置の見直しについて

電源バックアップは最長でも2時間で、消防法等の基準を満たしているが、長時間の停電時の対応には不十分と考え、対策案を検討した。担当理事としては、「中継架、GR受信機盤架内の蓄電池容量を増加させるため蓄電池を増設する。架内への増設可能性の確認、増設不可の場合は外付けが必要。」の案が、安価で対応可能な対策案であると考え。物置設置については、発動発電機を近傍に置いても使用に耐えないことから、物置の設置を取りやめたいと考える。

→ 審議した結果、担当理事の案を採用することとした。なお、蓄電池の容量を増やすことが可能か確認するよう管理会社へ依頼した。

③ トイレ防衛袋の今後の扱いと家庭用簡易トイレの自主備蓄について

現在、トイレ防衛袋40セットを防災倉庫に保管しているが、消臭・凝固剤が添付されていないことから、これを40セット分購入(約50,000円)することにした。家庭用簡易トイレについては、各家庭で自主備蓄することで対応していく。ショップで簡易トイレを含む防災用品の注文販売受付を行う。については、備蓄している食料や飲料水の内容・数量、発電機の使用、簡易トイレの自主備蓄を呼びかける案内を作成する予定。災害時の簡易トイレ設置場所については、中庭に3~4基が設置できることを確認した。簡易トイレ運搬用のリアカーの購入を検討する。

→ 審議した結果、担当理事説明通りで進めることを確認した。

④ 防災訓練実施要領と協力をお願い

10/25(日)開催の防災訓練の実施要領、当日までの準備について説明が行われた。

→ 訓練内容、準備、役割分担について確認を行った。

⑤ 大規模災害への備えと自主備蓄をお願い

→ 書面の素案を審議した結果、本書面にて居住者に案内を行うこととした。

⑥ 管理員より、防災センターでの携帯電話の電波受信状態が悪いとの報告があり、調査することとした。

2. 総務・渉外担当理事

① 熊野神社例大祭の奉納金として、10,000円を納めた。

② 7~9月分の町会費を納めた。一世帯150円、3ヶ月分で187,650円。

③ 板橋区社会福祉協議会に、一世帯100円相当として40,000円を寄付した。

④ 9/18(金)~20(日)に「熊野神社例大祭」が開催され、多数が参加された。

⑤ 「東京防災」が各家庭に配付された。

⑥ 敬老の日のお祝いとして、70歳を迎える方へ記念品を贈呈した。

⑦ 秋の交通安全週間パトロールがあり、副理事長と担当理事で対応した。

⑧ 志村坂上地区のスポーツ大会が10/12(月・祝)に開催される。

⑨ 10/17(土)~18(日)に区民まつりが開催される。

⑩ 11/29(日)に区のクリーン作戦が開催される。

3. 植栽・環境担当理事

予定の植栽作業のほかに、ウェルカムロードの桜の枯れ枝の伐採が必要。また、熊野神社の枝が越境し、駐車車両への汚れや枝の落下など大事になる恐れがある。桜の枯れ枝の伐採のみだと18万円、熊野神社側の両方を伐採した場合は73万円(要高所作業)である。なお、熊野神社から越境している枝の伐採については、管理規約上、管理組合法人の費用負担となっている。

→ 審議した結果、駐車車両に影響が出る前に伐採しておく方が良いとの判断から、両方伐採することとした。熊野神社には、伐採を確認することとした。

4. 施設担当理事

① 駐車場No.283前の埋戻し工事については9/11(金)に完了した。

② 神社側駐車場上段が2区画の空きは、上位優先順位の方に無抽選で決定した。

5. フレンドリークラブ担当理事

- ① 11/4(水)に65歳以上の方及び家族の方を対象として、敬老の日のお祝い会を開催する。
- ② 秋のバスツアー、ケーキ作りのイベントを予定している。

6. 監事

中途更改した共用部火災保険の保険料を8/27(木)に振り込みを行った。

7. 双日総合管理

(1) 月間管理業務報告

(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、預金口座の名義変更が完了した。

(4) 共用部不具合

(前期工事承認案件)

① 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)改善工事は、10/1(木)・2(金)に予定。

② 機械式駐車場不具合(消火口蓋、ゲートチェーンスプロケット、操作ポール)改善工事は、部品調達の関係で10月中旬に工事が行われる予定。

③ 中庭門扉不具合は、10月初旬の工事予定。

④ サブエントランススロープ破損工事が9/11(金)~16(水)に完了した。本件は、運転者加入の自動車保険にて対応された。

⑤ 消防設備点検指摘事項(避難器具 緩降機交換)の工事日程は調整中。見積金額561,600円(税込)について、日程の調整で若干金額の変更があるが、518,400円(税込)で調整している。

⑥ 自動ドア破損に伴う塗装工事等が9/4(金)に完了した。

(不具合等報告)

① 共用棟2階機械式駐車場の排水桝内の清掃と調査が行われ、防水層が剥がれた箇所・破断した箇所から水がまわり、階下の自転車置場へ漏れ出したことが判明した。排水桝周辺の防水を再度施工する。工事費用として、132,840円(税込)の見積書が提出された。→工事実施を承認することとした。

② 8/27(木)、GR受信機の電源ユニット故障により火災警報未警戒が発生。緊急であったため、8/31(月)に電源ユニットの交換工事を行った。工事費用は、456,300円(税込)。また、今回交換した部分以外に、防災システム制御パソコン(防災CRT)が竣工時からのものであるため、交換の推奨見積書(1,258,200円(税込))が提出された。→GR受信機電源ユニット交換工事費用は承認した。防災CRTについては、平成31年に防災センター監視設備の修繕や更新が予定されていることから、しばらく様子を見ることとした。

③ 建築設備検査により非常照明のバッテリーの容量不足が指摘され、交換見積書234,400円(税込)が提出された。本工事は、修繕積立金会計に予算計上されている。→交換工事の実施を承認することとした。

④ 11階1号機EVホールの内壁に穴が開けられた。本件は保険で対応する予定。

(5) 駐車場前陥没補修工事は予想以上に土が必要となったため、当初見積金額550,800円(税込)が572,400円(税込)へ増額となった。→承認した。

(6) 8/15(土)に発生した浴室からの漏水について、調査費21,600円(税込)及び階下の損害復旧工事費132,400円(税込)は、保険で対応した。

(7) ショップで予約販売する防災用品について、チラシとサンプル展示にて注文を承る。2週間の受注期間を設定し、ショップで一括納品・支払いを行う。また、防災訓練時にサンプルを展示する予定である。→承認した。

(8) 一般社団法人マンション管理業協会保証機構「平成27年度保証委託契約受託証明書」の提出。

(9) 本年9/1(火)、双日(株)から双日(株)100%子会社の双日新都市開発(株)が100%株主となる。社名、業務内容、連絡先等の変更はない。

(10) 管理会社の業務提携先が行っているベビーシッターサービスと家事代行サービスの業務紹介とショップへのチラシ設置の依頼。→承認した。

(11) 住まいの相談会を9/12(土)に開催し、8組の来場があった。

■議事模様

防犯カメラの再リースが本年12/31に契約満了を迎えるため、再リースをするかどうか10/31までに回答をする必要がある。2社から交換した場合の提案書と見積書が提出された。審議した結果、現在防犯カメラシステムに不具合がないこと、交換した場合の予算が計上されていないことから、再度再リースすることとした。

なお、来期に向けて予算計上・交換の必要性について検討していくことを確認した。