

第 16 期 理事会 議事だより (第 5 回)

平成 27 年 10 月 25 日 (日) 開催の第 5 回理事会につき報告いたします。

■報告事項

1. 副理事長

前回理事会で調査することになった携帯電話の電波状態について、NTTドコモに確認した。フォーマ、クロッシィとも音声品質を改善する計画は無いとのこと。ドコモレピータという電波状態を改善する機器類の貸し出しを行っており、一部屋は改善するのではないかと。中庭等全体を改善することはできない。ソフトバンクやauには未確認。

→ 防災センターで使用する携帯電話は、緊急時に館内へ見回りに行く際に携帯電話を持つもので、常に防災センターで電話を受けるものではないため、ドコモレピータを設置しないこととした。

2. 総務・渉外担当理事

- ① 10月18日(日)、班長会議へ出席。
- ② 10月20日(火)、志村警察署主催のインターネット犯罪防止セミナーへ出席。
- ③ 9月21日(月・祝)から9月30日(水)まで、秋の交通安全週間のパトロールが行われた。安全週間内の交通事故件数が今年の6件から本年は4件に減った。
- ④ 「熊野神社例大祭」の反省会を行った。当マンションから祭りの騒音についての苦情があった。

3. 防災・防犯担当理事

- ① 本日、防災訓練を無事開催することができた。78世帯の参加があった。
- ② 防犯カメラの録画装置(ハードディスク)異常(電源が切れ再起動する)が3回発生したため、担当理事(施設)においては交換も含めて検討して欲しい。
- ③ 防災センター監視システム中継架へのバックアップ内蔵蓄電池の容量アップについて、充電回路の見直しなど現行システムへの改造が必要であると管理会社より報告を受けた。現行システムの改造に相当費用がかかると想定されることから、非常用自家発電装置からの供給システムの追加工事を行った方が良いのではないかと考えられることから、配線工事の見積を行うこととした(双日に依頼)。
- ④ 板橋区への防災用品助成金の申請については、次のもので検討している。追加要請がなければ、これで申請することとした。
 - ・組立式リヤカー 約9万円
 - ・自家発電装置から防災センターの放送設備へ供給を行うための耐熱仕様電源リール(30M) 約45,000円
 - ・ホンダ発電発電機2台の平行運転を行うための並列コード 約4,500円
 - ・合計 約14万円

4. 施設担当理事

10月18日(日)、「エネルギー資源等検討専門委員会」が開催され、専門委員・代表理事・担当理事・管理会社が出席した。昨年発足してから全く審議がされていなかったため、基本的な目的について次の通り確認した。

- ・共用部電気の使用量を削減する
- ・電気を自前で発電可能か検討する
- ・電力自由化について

当面は、年間約600万円の共用部電気使用料を減らすことを課題として取り組んでいくこととし、共用廊下各住戸前の照明の寿命が2年も持たないことから、LED化及び照明器具の削減について検討していくこととした。

また、マンションで電力を一括受電した場合についても検討することとした。

次回開催は12月の予定。

5. 営繕担当理事

10月18日(日)開催の「エネルギー資源等検討専門委員会」に出席した。

6. フレンドリークラブ担当理事

- ① 10月後半に映画上映会(Bios Cinema)を開催した。
- ② 11月4日(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。
- ③ 11月29日(日)に秋のバスツアーを実施。よこはま動物園ズーラシアへ行く。
- ④ 12月5日(土)・6日(日)にクリスマスケーキ作り教室を開催する。
- ⑤ クリスマス飾り付けのお手伝いをしてくれる方を募集している。

7. 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。6ヶ月以上の滞納者については内容証明郵便で督促状を送付する。

(3) 共用部不具合

(前期工事承認案件)

- ① ダストスクリー指摘項目(表示ランプ、ベアリングユニット一式)改善工事は、10月1日(木)・2日(金)に工事が完了した。
- ② 非常照明バッテリー容量不足は、10月5日(月)に工事が完了した。
- ③ 中庭扉扉不具合は、10月9日(金)に工事が完了した。
- ④ 11階1号機エレベーターホール内壁破損は、10月16日(金)に工事が完了し、完了報告書が提出された。なお、保険申請した結果、見積金額136,080円に対し、151,196円の保険金が支払われることになった。
- ⑤ 機械式駐車場不具合(消火口蓋、ゲートチェーン sprocket、操作ポール)改善工事は、10月27日(火)に行われる予定。
- ⑥ 消防設備点検指摘事項(避難器具 緩降機交換)の工事日程については、専有部工事となるため調整中。
- ⑦ 自転車置場漏水対策工事は、工事日程について調整中。

(不具合等報告)

- ① 廊下側エキスパンション壁側パネル上部破損
10月8日(木)、D棟とE棟間13階廊下側エキスパンションの上部パネルが外れかけていた。現在は安全確保のため撤去している。台風23号による強風が原因と思われる。従って、共用部で掛けている保険の風災として申請する予定。業者へ見積を依頼している。
- ② 共用棟駐車場出入口 自主管理歩道ポール破損
居住者が運転する車の接触事故により破損。居住者の自動車保険で対応することになる。

(4) 大規模修繕工事 2年アフター点検(有償工事・陥没復旧工事)

既に工事が完了しているが、工事完了報告書・請求書について作成中とのことで、次回理事会に報告する予定。

(5) 防犯カメラシステム ハードディスク不具合発生

防犯カメラの記録装置であるハードディスクの電源が再起動し、画面に「防犯カメラ記録異常発生」と表示される事象が発生。原因は経年劣化によるものだが、現在は復旧している。業者より、ハードディスクの交換見積書540,000円(税別)が提出された。アナログレコーダのため、デジタル用より金額が高額である。

→ 審議した結果、ハードディスクについては現在復旧していることから様子を見ながら使用することとし、交換しないこととした。なお、防犯カメラシステムについては、前回理事会で再リリースすることにしたため、引き続き、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。

(6) 一般会計 管理費見直し検討資料作成

現在の管理費は平成17年に減額改定されているが、入居時の金額へ戻した「一般会計の試算表」が提出された。戻すことにより一般会計の収支が改善される。本資料を基に、一般会計の収支見直しについて検討いただきたい。

→ 過去の収支実績(推移)を基に継続検討することとし、収入と支出の見直し案について複数案のシナリオを提案するよう管理会社へ依頼した。

(7) 杭施工業者について

当マンションの杭の施工会社は、大亜ソイル㈱であった。

→ 理事会として確認した。

■議事模様

車路でのボール遊びに対する投書

F棟と熊野神社側の3段式駐車場の前の車路でボール遊びをしている子どもがおり、バルコニーにサッカーボールが飛び込んできた。窓ガラスは割れず、洗濯物の一部が汚れてしまった。なお、誰もボールを引き取りに来なかった。ついては、窓ガラスが割れると大変危険であること、車も通る場所で事故が起こる可能性があるため、ボール遊びを全面禁止として欲しいとの投書が寄せられた。

審議した結果、当該場所は車路であるため、ボール遊びだけではなく、遊ぶこと自体禁止となっている場所であることから、注意喚起文を作成し掲示することとした。