

第16期 理事会 議事だより (第7回)

平成27年12月20日(日)開催の第7回理事会につき報告いたします。

■報告事項

1. 代表理事

- ① 一般会計収支改善WGを12月5日(土)、12月12日(土)、12月20日(日)の3回開催した。収支の現状把握、警備費や管理委託費の減額要請、駐車場の収入拡大について検討している。
- ② 再リリースを決定した防犯カメラ設備のハードディスク(録画装置)が壊れ、録画不能な状態となってしまった。12月5日(土)に関係者が集まり審議した結果、新しい防犯カメラ設備へ入れ替えることにした。本理事会で承認をお願いしたい。
- ③ イルミネーションの点灯時間について、中庭が深夜0時まで、エントランスが24時間点灯しており、電気使用料がかかることから、点灯時間の短縮と12月中に撤去すべきとの匿名の投書が寄せられた。本理事会で審議をお願いしたい。

2. 総務・渉外担当理事

今後の行事として、1月11日(月)に「成人式」(板橋区対象者は男性146人、女性161人)、1月17日(日)に「たこあげ大会」、4月3日(日)に「さくらまつり」が予定されている。

3. 防災・防犯担当理事

防犯費用の削減について、12月13日(日)に㈱スリーエス、12月19日(土)にセコム㈱の担当者と打合せを行った。㈱スリーエスは、過去に減額しているとのことであった。セコム㈱は、防災センター警備員が警報対応しており、警報信号のみをセコムへ送信していることから警備業務の半分の削減を検討したが、1階住戸(31戸)に防犯センサー受信機(セコム製)を設置しているため、見直しは難しいとのことであった。

4. 施設担当理事

- ① 12月2日(水)、サブエントランスの自動ドアが、鍵がなくても開いてしまう不具合が発生した。センサーロックが原因で、当日に修理・調整してもらい復旧した。
- ② 防犯カメラ設備については、12月末で再リリースが満了となり、1月から再リリースを予定していたが、11月初旬よりハードディスク(録画装置)の不具合が発生し、その都度様子を見てきたが、11月28日(土)以降ハードディスクに加えてコントローラーの不具合も発生するようになり、書き込みができないことから録画を停止している。三菱電機ビルテクノサービス㈱、管理会社と打合せを行い、ハードディスク(録画装置)の交換を検討した。現設置のカメラに合わせて交換となるとアナログ機器専用となり、今後修理が必要となった場合、デジタル機器が主流となった現在では部品調達ができなくなる可能性がある。については、防犯カメラ設備一式の入れ替えの承認をお願いしたい。リース料は、月額75,000円(税別)まで減額してもらった。
 - 審議した結果、防犯カメラ設備一式の入れ替えについて承認した。

5. フレンドリークラブ担当理事

- ① 12月5日(土)、イルミネーション点灯式、クラシックコンサートを開催した。
- ② 12月23日(水・祝)に子ども向けクリスマスパーティーを開催する。
- ③ 投書のあったイルミネーションの点灯時間等について、審議をお願いしたい。
 - 審議した結果、イルミネーションの点灯時間等については次の通り確認した。
 - ・イルミネーションの点灯時間は16時30分～23時30分までとする。塾等で遅く帰宅する子ども達もいることから23時30分までとした。また、タイマーの時間設定について確認する。
 - ・クリスマス関連のイルミネーションは、クリスマス終了後に撤去する。それ以外のイルミネーションは、1月中旬まで点灯することで検討する。

6. 広報担当理事

BIOS通信を発行するにあたり、広報専門委員より各理事へ確認をお願いしている。

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対し、内容証明郵便で督促状を送付した結果、先月約100万円あった未収残が約24万円まで減少した。内容証明郵便で督促状を送付することで一定の効果があった。

(3) 共用部不具合

(前期工事承認案件)

- ① D棟とE棟間13階廊下側エキスパンションの外れかけていた上部パネルを安全確保のため撤去していた件については、12月24日(木)に工事が行われることになった。
- ② 自転車置場漏水対策工事について、補修予定箇所の排水柵以外のクラックからの漏水対策は、現在対策案を検討中である。
- ③ 12階3号機エレベーターホール右下壁に穴がけられていることについては、共用部で掛けている保険にて対応することとし、11月27日(金)に修繕工事が完了した。見積金額136,080円(税込)、支払保険金151,296円(不具合等報告)

① 消防設備点検 指摘事項(10月29日(木)～10月31日(土)点検)

- ・非常用スピーカー不鳴動 5箇所
- ・誘導灯バッテリー不良 1箇所
- ・防火戸 上部枠当たりのため閉鎖しない 1箇所
- ・消火器格納箱変形 1箇所

上記見積金額 140,400円(税込)

→ 審議した結果、上記改修工事について発注することを承認した。

・避難器具 緩降機底部発錆 2箇所

→ 発注済み。専有部工事となるため、居住者と日程調整中。見積金額561,600円(税込)、日程で若干金額が変わるが518,400円(税込)で調整している。

② シアタールームの換気扇ファンベルト破損により異音が発生しているため、現在停止している。見積金額32,400円(税込)

→ 審議した結果、上記改修工事について発注することを承認した。

(4) 予備電源等

- ・防災センター設置の受信盤の予備電源について、今回の消防設備点検で指摘はなかったが、1999年製品や5年経過製品の交換の提案を業者より受けている。対象は6台で、見積金額が864,000円(税込)。
 - 審議した結果、来期以降予算を計上して実施する方向とした。
- ・非常用発電機からの電源供給に関して、業者へ見解を依頼したところ、技術的には可能であるが、詳細についてメーカーへ確認中とのこと。
 - 本件については、防災・防犯担当理事、業者、管理会社と打合せを行うこととした。

(5) ショップでの防災グッズ販売状況は、11月30日現在、27件・380,620円であった。好評であったため、今後とも継続して実施していきたい。

(6) コピー機入替の検討については、前回提案したコピー機のスペックを落とした見積書(リース)が提出された。

- ・35枚機(1分間に35枚印刷)15,660円税込/月額(前回16,200円)
- ・25枚機(1分間に25枚印刷)13,608円税込/月額
- ・20枚機(1分間に20枚印刷)11,880円税込/月額

※ 機能自体の差は無いが、コピースピードに差がある。1枚のコピーではスピードの実感が無いが、纏めてコピーする場合はスピードの違いが分かるようになる。

→ 審議した結果、他社からも見積りを徴収して、施設担当理事を中心に検討していくことを確認した。

■議事模様

一般会計収支改善WG

これまでに開催した3回の議事内容の説明が行われた。

収支の現状把握と見直しについて確認している。代表理事からの冒頭報告の通り、警備費や管理委託費の減額要請、駐車場の収入拡大について検討している。管理会社に対し、管理委託費の減額と駐車場の外部貸出についての検討を依頼した。

なお、第4回目の打合せは、1月16日(土)15時から開催する。