

第16期 理事会 議事だより (第8回)

平成28年1月24日(日)開催の第8回理事会につき報告いたします。

■報告事項

1. 代表理事

- ① 本理事会開催前に施設担当理事とJ:COMより保守特別プランの説明を受けた。マンションにとって修繕費が削減できるなどのメリットがあるため、総会議案上程を考えている。ついては、次回理事会でJ:COMに出席いただき、説明を受ける。
- ② 一般会計収支改善WGを1月16日(土)に開催した。管理委託費・警備費の削減、駐車場の集約による支出削減、管理費引き上げのシミュレーション、駐車場外部貸しについて検討している。

2. 副理事長

駐車場の解約が2件発生した。

3. 総務・渉外担当理事

1~3月分の町会費を納める。@150円×417世帯×3ヶ月=187,650円。

4. 防災・防犯担当理事

- ① 板橋区の防災用品助成金で購入した、組立式リヤカー・耐熱仕様電源リール・発動発電機用の並列コードについて、領収書および保管状況の写真を区へ提出した。助成金で購入した物品を使用して、近隣と一緒に防災訓練を実施する必要があり、町会が主催する訓練に当該物品を持って参加する方向で検討することとした。
- ② 12月28日(月)、D棟10階の火災感知器の誤発報が発生した。センサーの劣化によるもので、1月23日(土)に交換工事が行われた。
- ③ 1階住戸に設置されている防犯センサーが故障し、防犯セットができないとの報告を受けている。修理および定期点検の検討をお願いしたい。
- ④ 防犯カメラ設備入替工事が、1月下旬から2月上旬に行われる予定。
- ⑤ 警備費の減額について各社と打ち合わせを行った。
 - ・スリーエス(株)(防災センター警備員) 過去に減額しておりこれ以上は難しい。
 - ・セコム(株)(機械警備) 年額18万円、8.3%の減額
月1回の警備員との打ち合わせを3ヶ月に1回に変更。
- ⑥ 区に起震車を予約していたが、10月23日(日)に決定となった。ついては、防災訓練を10月23日(日)に実施する。
- ⑦ 備蓄食料としてアルファ米の購入を検討していく。また、備蓄している乾パン500食分の期限が本年3月までと迫っていることから、居住者への配付を行う。
 - 1月31日(日)に開催されるもちつき大会で配付することとした。
- ⑧ 助け合い名簿の更新について、3月を目処に行う予定である。
- ⑨ LPG(ガスボンベ)の保管場所からの移動時や使用時の注意事項について、フレンドリークラブ担当理事と打ち合わせを行っている。

5. 施設担当理事

防犯カメラ設備入替にあたり、当初から設置されていた録画装置の電源を供給していたブレーカーの場所が特定できないため、撤去できない状態である。ブレーカーを落とさないと録画装置を撤去すると、ショート等が発生するなど、どこに影響が出るのか不明である。元施工主に確認中であるが、いまだ返事はない。

また、エレベーター内の防犯カメラはアナログ機種となる。デジタル機種は製造されておらず、エレベーター部品の一つとして考えられており、今後も製造を続けていくとのことである。

→ 当日までに元施工主に確認することとし、確認ができない場合でも録画装置を撤去することを、理事会として確認した。

6. フレンドリークラブ担当理事

- ① イルミネーション点灯期間について、前回理事会での審議内容を運営委員に伝えたが、1月31日(日)の撤去日まで設置したいとの意向である。また、点灯時間は三田線終電時まで行っており、電気料は1日約104円とのことである。
 - 現在、経費削減の検討していることもあり、理事会として早期の撤去を再度要請することとした。
- ② 1月31日(日)もちつき大会、2月6日(土)バレンタインデーチョコレート教室を開催予定。

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。
- (3) 共用部不具合

(前期工事承認案件)

- ① 廊下側エキスパンションジョイントパネル上部破損は、12月24日(木)に工事が行われ、完了報告書が提出された。
 - ② 消防設備点検指摘項目
 - ・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 → 1月20日(水)工事完了。
 - ・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。
 - ③ シアタールーム換気扇ファンベルト破損は、1月20日(水)工事完了。
 - ④ 自転車置場漏水対策工事は、現在漏水対策案を検討中である。
- (不具合等報告)
- ① 12月28日(月)、D棟10階で感知器の汚れによる誤発報が発生した。製品代みの請求で14,000円(税別)。工事は1月23日(土)完了した。
 - ② 1階住戸に設置されている防犯センサーが故障し、防犯セットができないとの報告を受けているため、該当の住戸に不具合発生有無のアンケートを実施し、まとめて修繕を行う。
- (4) 前期第12回理事会で承認された連結送水管耐圧試験・屋内消火栓ホース交換が、12月4日(金)・12月15日(火)に完了した。
 - (5) 防犯カメラシステム入替工事は、2月2(火)・3日(水)に実施の予定。
 - (6) 管理委託契約について、更新時に月額80,000円、年額960,000円の減額。管理委託契約仕様の変更はない。
 - 理事会として、減額案について承認した。

■議事模様

一般会計収支改善WG

- ・ 管理委託費の見直しに関し、管理会社上位ランクの2社に相見積を依頼したが、大型マンションのため、概算でも簡単には出せないとのことであった。つまり、現行管理会社に問題があり変更することが前提にないと、見積書は作成できないとのこと。 → 理事会として確認した。
- ・ 駐車場外部貸しについて管理会社より報告が行われた。業者が一括して借り上げ(賃料保証)、それを外部へ貸すことになる。例えば、空き区画のうち、20台を貸し出すことにした場合、月額賃料単価6,480円、賃料計129,600円で業者と契約。業者が募集から契約まで行い、実際に貸し出す場合の賃料は10,000円程度となり、居住者の使用料金よりだいぶ安くなる。年間約150万円の収益となるが、一部収益事業となり、税務申告を行う必要があり、手元に残る額は約60万円前後となる。
 - 共用棟の駐車場を貸し出す場合、利用者の導線が車路のスロープとなり危険であること、居住者との使用料金の差が発生し不公平感があることなどを考えると、外部貸しは難しいのではないかと判断する。
- ・ 共用棟駐車場の使用区画の少ない台数を集約することで、駐車場点検費用の削減が可能となる。1基(12区画)分閉鎖で、年間475,200円の減額が可能。
 - 審議した結果、1基分閉鎖する方向で集約することとした。
- ・ エネルギー資源専門委員会では、電気代が年間800万円かかっていることから、電気料金削減を目的として共用廊下の照明器具約400か所・ダウンライト約90か所を中心に照明器具のLED化工事の検討をしている。交換工事を行うことで、共用部電気料金が年額約149万円下がる見通しである。
- ・ マンションで専有部と共用部を一括受電すると、現在と比較して電気料金が年間約35%下がる見込みである。一括受電にする場合、全戸から書面を提出してもらう必要があり、家庭用電気的自由化もあることから一括受電は難しいと思われる。一括受電については、次回のエネルギー資源専門委員会で結論を出す予定。
- ・ 1月16日(土)に開催した第4回会議の議事内容の報告が行われた。管理費引き上げのシミュレーション、支出低減施策の経過報告、駐車場の集約、支出低減策とリスクを検討した。
- ・ 第5回目の打ち合わせは、2月14日(日)16時から開催する。

次回理事会は、平成28年2月21日(日)に開催予定