

第 16 期 理事会 議事だより (第 9 回)

平成 28 年 2 月 21 日 (日) 開催の第 9 回理事会につき報告いたします。

■ J:COM テレビ共聴設備保守特別プラン

J:COM 担当者より、「テレビ共聴設備保守特別プラン」の説明を受けた。当プランを契約することで、マンション共用部に設置されている増幅器・分配器、専有部に設置されているテレビ端子の障害発生時における交換費用がすべて J:COM の負担となる。管理組合の費用負担はなし。交換した増幅器・分配器の所有は管理組合、テレビ端子は各区分所有者のままで、これまでと変わりはない。

契約を締結することにより、長期修繕計画に予算計上されている「TV 増幅器更新」約 1,700 万円の費用がかからなくなるメリットがある。

ただし、契約締結時に、過半数の住戸においてテレビ電波受信状況の調査(電波測定)、保守内容変更の説明、有料サービスプランの説明、2 年に 1 度の定期電波測定などを受けられることが条件となる。

また、個別契約(有償)の一部について、特別割引価格が適用されるメリットがある。

→ 審議した結果、管理組合にとってメリットがあることから、当プランを締結することとした。なお、契約締結時に過半数の住戸で電波測定を受けることが必要になることから総会議案とすることとし、6 月の通常総会に議案を上程することとした。

■ 報告事項

1. 総務・渉外担当理事

- ① 区の助成金で購入した物品を活用した近隣との防災訓練実施について、6 月 5 日(日)に実施する町会主催の訓練に参加する方向で、今後打合せを行っていく。
- ② 資源物の持ち去りを防ぐため、区では古新聞を入れる赤い袋を配付する。赤い袋を見かけた場合は注意をお願いする。赤い袋は、当マンションは配付対象外となる。
- ③ 小学校新入学児童に、町会から記念品が贈られる。
- ④ 歳末助け合い募金が、町会として 223,580 円集まった。
- ⑤ 4 月 3 日(日)、志村坂上地区のさくらまつりが開催される。

2. 防災・防犯担当理事

- ① 備蓄していた乾パン 500 食分の配付が、2 月 6 日(土)に完了した。
- ② 備蓄食料の入替え分として、アルファ米と保存水を例年通り購入する。
→ 審議した結果、購入することを承認した。
- ③ 1 月 28 日(木)、非常発電機からの防災センターへの電源バックアップについて業者と打合せを行った。場合によっては、調査費用がかかるとのことである。
- ④ 2 月 2 日(火)・3 日(水)、防犯カメラ設備の入替えが完了した。
- ⑤ 2 月 13 日(土)、B 棟 14 階の防火扉がラッチの不具合が原因で閉じてしまった。現在は復旧しているが、次回発生した場合は交換が必要とのこと。
- ⑥ 6 月 5 日(日)の町会防災訓練に参加し、区の助成金で購入した物品を活用する。
- ⑦ LPG(ガスボンベ)使用にあたっての手続き、保管管理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合せを行い、管理規則(案)を策定した。
→ 審議した結果、理事会として本管理規則(案)の内容について承認した。
- ⑧ 本年度の「防災助け合い名簿」更新の案内を配付する。
→ 審議した結果、理事会として書面の内容を確認し、配付することを承認した。

3. 施設担当理事

- ① 防犯カメラ設備の入替えにあたり、当初懸念していた録画装置へ電源を供給していたブレーカーは問題なく落とすことができた。
- ② エネルギー資源等検討専門委員会では、照明器具 LED 化の検討を行っている。非常階段の非常照明(24 時間点灯)については、消防法に合致した LED が出発点であり、高額な交換費用と年間削減額の費用対効果を鑑み、見送ることとした。その他の場所については、LED 化を進めることとしている。
- ③ マンション電力一括供給について、エネルギー資源等検討専門委員会で検討を行った。417 全世帯から同意書を回収する必要があること、電力小口自由化も始まることから、電力一括供給は見送ることとした。
→ 審議した結果、電力一括供給を見送ることについて承認した。
- ④ 駐車場集約のための駐車場の移動について、対象の方から了承をいただいた。

4. フレンドリークラブ担当理事

- ① 1 月 31 日(日)もちつき大会を開催した。餅は 160 世帯に配付。予算は

150,000 円で、112,300 円を支出した。このほか、2 月 6 日(土)バレンタインデーチョコレート教室、2 月 20 日(土)寄席を開催した。

- ② 3 月 6 日(日)、スキーツアーを開催。
- ③ 本年度のさくらまつりを 4 月 2 日(土)に開催する。

5. 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 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)に工事完了。
- ・避難器具 緩降機底部発錆 2 箇所 → 1 住戸は完了。もう 1 住戸については居住者と日程調整中。

② 5 階シアタールーム換気扇ファンベルト破損は、1 月 20 日(水)に工事が完了し、工事完了報告書が提出された。

③ 防犯センサー不具合について、防犯センサー設置住戸 31 件にアンケートを行ったところ、3 件で不具合があった(未提出 2 件)。改めて業者による調査を行い、見積書を徴収の上、修繕を行う。

(不具合等報告)

① 宅配ボックス・14 番ボックス不具合について業者が調査したところ、電気錠の故障であることが判明。保守契約を締結しているため、経費を除いた電気錠本体のみの見積書 9,720 円(税込)が提出された。

→ 審議した結果、改修工事について発注することを承認した。

② 11 階廊下の手すり格子の間を無理やり広げられたようであるため、保険申請し修繕を行う。見積金額 75,600 円(税込)。

→ 審議した結果、改修工事について保険申請して発注することを承認した。

(4) 自転車置場漏水について、業者による調査が 2 月 15 日(月)に行われ、機械式駐車場のベースプレート周りの防水破断や床と壁の取合い防水の膨れ・破れが数箇所確認できたとのこと。2 月 24 日(水)に詳細調査を行う。

(5) 防犯カメラ設備入替は、2 月 2 日(火)・3 日(水)に完了した。エレベーター前上部モニターの交換は、2 月 29 日(月)に行われる。

(6) 通常総会について、以下の通り確認した。

① 予定 総会開催日 6 月 19 日(日)午前 10 時～(候補日)

開催場所 グリーンカレッジホール

議案書配付 6 月 4 日(土)

② 来期役員 立候補募集 4 月 11 日(月)～4 月 24 日(日)

輪番表に基づく役員就任依頼 5 月 9 日(月)～5 月 15 日(日)

(7) マンション名が印刷された長 3 封筒が残り少なくなってきたため、補充についての説明が行われた。1,000 枚、見積金額は 10,800 円(税込)

→ 審議した結果、補充することを承認した。

(8) 東京ガスより、ガス機器展示相談会と安全 PR イベントの開催の提案書面が提出された。開催日は 3 月 26 日(土)・27 日(日)、午前 10 時～午後 4 時。

→ 審議した結果、例年開催されていることもあり、開催を承認することとした。

(9) 株メイスイより、浄水器定期交換における申込用紙回収ポスト設置の依頼文が提出された。設置期間は 3 月 23 日(水)～27 日(日)。設置場所は管理事務室前。

→ 審議した結果、ポスト設置について承認することとした。

■ 議事模様

一般会計収支改善 WG

- ・ 2 月 14 日(日)に開催した第 5 回会議の議事内容の報告が行われた。
- ・ 管理会社や警備会社との減額交渉、照明器具 LED 化による共用部電気料金の削減を踏まえて、5 年間繰越金をプラスで維持するための管理費の試算を行った。
- ・ 値上幅の縮小ができないか継続して検討し、必要なら関係者と協議することとした。
- ・ 第 6 回目の打合せは、3 月 6 日(日)午前 10 時 30 分から開催する。