

## 第 17 期 理事会 議事だより(第2回)

平成 28 年 7 月 24 日(日)開催の第2回理事会につき報告します。

## 1. 由木 代表理事

## ① 大規模修繕工事計画の見直し

大規模修繕工事計画(長期修繕計画)の見直し時期となっている。  
次回理事会で管理会社より説明を受ける予定。

## ② 駐車場問題

使用率が下がってきており、年 5 台の解約見込みで会計を試算してきた。

このまま下げ止まりとなるのか、使用率UPの施策を検討する。また、駐車場の大規模修繕の対応から、駐車場収入から修繕積立金への繰入率の見直し是非について検討を行う。

## ③ 管理費削減の検討

前期では管理委託費、警備費の削減を行ってきた。

前期減額交渉を行わなかった、植栽保守費、その他の点検費(消防設備点検等)の削減を行っていく。

## ④ 民泊問題

前期では民泊を禁止する方向で管理規約変更の検討をしてきたが、まとまらなかった。国交省が民泊に関する規約の見本を作成していることもあり、結論を出していく。

## ⑤ フレンドリークラブの運営管理

理事会とフレンドリークラブ運営委員との関わり方を見直していく。

## ⑥ 自転車置場運用ルール変更(施設担当理事)

現在、1 台目が無償で、2 台目以降が有料となっている。1 台目と 2 台目の区画を分けて管理しているが、所有者の管理が不適切なこと、本来の駐輪場が空いているにもかかわらず資源ゴミ置き場に多数の自転車が置かれていることから、1 台目を有償化することによる飽和状態の改善の可能性とスペースの有効利用について検討を行う。

## 2. 宮澤・植付 副理事長

## ① 民泊問題を今期まとめる。

## 3. 若林 総務・渉外担当理事

## ① 7 月 9 日(土) 志村親和町会の班長会議に出席した。

## ② 9 月 16・17・18 日(金・土・日)に城山熊野神社例大祭が予定されている。

## ③ 9 月に秋の交通安全週間のパトロールが予定されている。

## ④ 夏休みラジオ体操が始まった。

## 4. 太田・鼓 防災・防犯担当理事

## ① 今年度の防災訓練を 10 月 23 日(日) 10 時～12 時で予定している。訓練内容は、消火訓練、通報訓練、AED 講習、起震車による地震体験、炊き出し訓練、防災服写真撮影を予定している。詳細については、今後検討し、理事会に報告していく。

## ② 今年度の自衛消防隊の組織編成表、緊急連絡網を作成し、配布する。

## ③ 現況届の更新について、平成 22 年以降行っていないため、更新の必要がある。

総務・渉外担当理事に業務が移管されているようなので、打合せをお願いしたい。

## ④ 防火用品の販売斡旋について、前期消防訓練に合わせて実施した。

高齢者等ネット販売や生協共同購入利用が難しい居住者もいるので、必要に応じて 2 階のショップで販売を行っていきたい。また、各住戸へ防災用品等の備蓄の呼びかけ案内を行う。

管理会社から、防火用品の在庫を構えての販売はできないが、年数回のキャンペーンを行うことは可能との説明が行われた。

→ 審議した結果、販売斡旋について、防災訓練が開催される秋と春の年 2 回開催することとした。

## ⑤ 親和町会防災訓練に本年度は参加し、区の防災関連Webに掲載された。来年度の訓練参加可否については、別途、審議をお願いしたい。

## 5. 川口・佐々木 植栽・環境担当理事

## ① 山次造園の年間作業スケジュールの確認をした。

## ② 花の植替えを、7 月 10 日(日)に有志の方と実施した。

## ③ 植栽作業の年間予算が 400 万円となっているが、適正な予算額なのか確認していきたい。

## 6. 中村・佐藤 施設担当理事

## ① 照明器具LED化について、8 月に契約締結をする予定。

また、共用廊下で間引きしている(電球を抜いている)箇所が 56 箇所あり、LED化をしても間引きしたままとする。については、見積金額の修正を依頼している。

## 7. 奈雲・田中 営繕・設備担当理事

## ① 施設担当理事と照明器具LED化工事の打合せを行った。

## 8. 室田・重松 フレンドリークラブ担当理事

## ① 運営費の会計監査を行っていく。また、親睦を深めていくイベントの検討、参加率の低いイベントの精査を行っていく。

## ② 理事会との接点を見直していく。

## ③ 「七夕飾り」を開催した。予算 30,000 円、実績 30,000 円。

## ④ 7 月 9 日(土)「フォーク&amp;カントリー」を開催した。予算 150,000 円、実績 160,000 円。

## ⑤ 今後の予定として、8 月 6 日(土)いたばし花火大会に合わせて、例年通り共用棟 3 階クラブサロンと 4 階パーティールームを開放する。

## 9. 伊丹 広報担当理事

## ① B I O S 通信の原稿のチェックの仕方、理事会関係の内容の確認について広報委員と調整する。

## 10. 田中 監事

## ① 備品リスト(フレンドリークラブ含む)の整備、棚卸しを担当理事に実施していただきたい。

## 11. 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) 手続き関係

- ① 代表理事変更に伴う登記変更手続きを行う。
- ② 預金口座、すまい・る債、共用部火災保険の名義変更は、登記変更手続き後に行う。
- ③ 管理委託契約書の締結を行う。

(4) 管理費改定

総会で承認された管理費改定に伴う通知を行う。

(5) 共用部不具合

(工事承認案件)

- ① F棟1階フロアハッチ(点検口)開かない  
前回理事会完了報告に基づき、完了報告書が提出された。
- ② 消防設備点検(4月14日(木)~16日(土))指摘項目
  - ・非常スピーカー不鳴動1箇所
  - ・誘導灯不点灯1箇所
  - ・避難ハッチ標識劣化2箇所
  - ・屋上補給水槽逆支弁不良1箇所
  - ・移動式粉末消火設備 容器損傷腐食1箇所
  - ・緩降機支柱底部錆腐食1箇所

現在、工事が6月13日(月)・30日(木)、7月14日(木)・28日(木)にかけて行われている。

なお、前期第3回理事会で発注した緩降機底部錆腐食による交換2箇所について、1件は完了しているが、もう1件については未実施となっていた。(518,400円(税込))連絡をしていたが、これ以上連絡が取れないため、一旦締めたいとの要望が業者よりあり、1件分の工事金額(259,200円(税込))で請求となる。

- ③ 神社側駐車場 消火器格納箱落下  
7月14日(木)に完了した。費用については、消防設備点検指摘工事の中で行っていただくことになり、無償となった。
- ④ ウエルカムロード マンホール廻り土留め腐食  
前回理事会承認に基づき発注しているが、工事日程について調整中である。
- ⑤ ウエルカムロード 南門排水溝詰まり  
前回理事会承認に基づき発注しているが、工事日程について調整中である。
- ⑥ 渡り廊下 防災天井側天井からの漏水
- ⑦ 渡り廊下屋根水溜り解消
- ⑧ 共用棟5階 共用トイレクロス破損
  - ⑥⑦⑧は前回理事会承認に基づき発注しているが、工事日程について調整中である。
  - 共用トイレクロス破損について保険会社に確認したところ、保険金が支払われることになった。
  - ⑧見積金額 37,800円(税込) 支払保険金 33,360円
  - なお、⑥と⑦の見積金額は 318,600円(税込)

(不具合報告)

① 南側駐車場 排水ポンプ不具合

7月14日(木)夕方、南側駐車場No.291下の排水ポンプから異状警報が発報した。東洋ユニオンによる調査を行ったところ、2台あるうちの1台が起動しないとのことであった。ついては、交換が必要となる。

- ・見積金額 334,800円(税込) 東洋ユニオン
- ※ 平成27年1月に実施したNo.250下排水ポンプ交換工事と同額
- 審議した結果、排水ポンプ交換工事を発注することを承認した。

② 共用棟駐車場出入口 回転警告灯不具合

稼動する時と稼動しない時がある。メーカー(小糸工業)に確認したところ、事業撤退のため、対応できないとのことであった。ついては、更新も含めて業者を探す。

(6) 防犯センサー不具合

不具合住戸3件の内2件が5月14日(土)に工事が行われた。未実施の1件について、6月27日(月)を連絡の期限と定めていたが、連絡が無かったため2件で工事完了とする。

(7) 自転車置場漏水について

前回理事会承認に基づき、工事が7月25・26日(月・火)に行われる。

(8) 非常用自家発電装置から防災センター監視システム中継架のバックアップについて

前回理事会承認に基づき、工事が8月18日(木)に行われる。

電源工事後の試験の内容について確認をする。

(9) J: COMテレビ共聴保守特別プラン

総会承認に基づく追加覚書を締結する。また、追加覚書の締結後、速やかに点検の案内を行う。

→ 理事会として、追加覚書を締結すること、点検を行うことについて承認した。

(10) 「住まいの相談会」開催のお願い

専有部のサービスとして、リフォーム等に関する相談会(9月17日(土)・集会所予定)を開催したいとの説明が行われた。

→ 理事会として、「住まいの相談会」開催について承認することとした。

(11) 斜面調査に伴う敷地立入りについてのごお願い

板橋区機器管理室防災危機管理課より、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき、土砂災害のおそれがある場所の調査を平成28年から翌年3月にかけて行われるとのこと。当マンションはAB棟西側が対象。

→ 理事会として、事前に日時の確認をし、当該居住者にお知らせすることとし、調査について承認することとした。

次回理事会は、平成28年8月21日(日)に開催予定