

平成 28 年 9 月 27 日

第 17 期 理事会 議事だより(第3回)

平成 28 年 8 月 21 日(日)開催の第 3 回理事会につき報告します。

- 由木 代表理事
 - 長期修繕計画見直しについて
本理事会で、長期修繕計画書見直しの説明を管理会社より受け、検討委員会を立ち上げて、検討を行いたいと考える。
 - 非常用自家発電装置から防災センターへのバックアップ配線工事について、工事自体の試験確認方法や、非常用発電装置の起動時の電源供給確認方法について具体的手順の提示をする様、双日から共同ネットワークに確認すること。
- 宮澤・植付 副理事長
 - 今後の理事会開催日時について
前回理事会で決めた理事会開催日時について、管理会社より会場の予約の都合等で時間の変更の依頼が出されたことから検討した結果、次の通りに変更した。
 - 9月19日(月)午前10時～ → 午後2時～に変更
 - 10月16日(日)午前10時～ → 午後2時～に変更
 - 11月20日(日)午後2時00分～(変更なし)
 - 12月18日(日)午後2時00分～(変更なし)
- 若林 総務・渉外担当理事
 - 「敬老の日」該当者リスト
 - 「交通安全」の出席者 由木、若林 8月31日提出書類
- 太田・皛 防災防犯担当理事
 - 8月2日(火)自衛消防隊編成のお知らせ等を各住戸へ配付。
8月4日(木)志村消防署志村坂上出張所へ自衛消防訓練通知書を提出。
8月9日(火)志村消防署へ消防計画変更書を提出。
 - 非常用トランジスターメガホンについて
防災センター警備員より、2台中1台が壊れているため使用できない状態になっていると報告を受けた。防災センター評価申請基準において最低2台の配備が必要とされており、新規1台の購入が必要であると考える。
 - 審議した結果、現在のメガホンの出力が10Wと低いため、出力の大きい物を購入することとした。管理会社から提出された防災備品カタログに記載のあった、ショルダー型メガホン(15W)定価28,000円を購入することで承認された。金額については、多少減額になるとのこと。
 - 非常用自家発電装置からの電源切り替え工事
8月18日(木)共同ネットワークによる工事が行われたが、悪天候のため9月7日(水)に改めて行われることになった。なお、工事完了後の試験方法について確認を行う。
 - 防災訓練
10月23日(日)10時00分から開催する防災訓練の詳細については、次回9月19日(月)の理事会で提案、承認をお願いする。
- 川口・佐々木 植栽・環境担当理事
 - 花への水遣りや植替え等、グリーンボランティアメンバーを中心とした当番制で行っていただいているが、少数のメンバーが固定化されている現状から対応が難しくなっている。今後のあり方について検討していく必要がある。また、植栽費用の削減については担当で個別検討し理事会に報告することとなった。
- 中村・佐藤 施設担当理事
 - 照明器具LED化工事の契約締結を本理事会終了後に行う。
また、本理事会終了後に、工事業者のワイジャストと打合せを行う。
- 奈雲・田中 営繕・設備担当理事
 - 本理事会終了後に、施設担当理事を照明器具LED化工事の打合せを行う。
- 室田 フレンドリークラブ担当理事
 - 年間スケジュールの報告が行われた。
直近では、8月にいたばし花火大会に合わせて共用施設を開放した。9月にバスツアーを予定している。
 - 年間予算に対する収支実績の報告が行われた。
 - さくらまつりについては、本来理事会主催の行事であるが前期は理事会メンバー全員が新人ということもあり、その意識に欠ける場所があった。今期は理事会を主体としフレンドリークラブとの連携を強化して進めることを確認した。
 - LPGガスボンベの保管方法について説明が行われた。
「さくらまつり」「もちつき大会」の他、防災訓練(炊き出し訓練)で使用している。また、個人的な用途やマンション外での使用での貸し出しを禁止している。
 - フレンドリークラブ倉庫の棚卸しを、整理も兼ねて10月頃に実施する予定。
 - 新規イベント企画の募集をお願いします。
 - 部外者が参加しているバスツアーがある様なので、参加の是非や費用負担の在り方についてフレンドリークラブ運営委員会で検討してもらうこととした。
- 桧山 書記担当理事
 - 第1回、第2回理事会議事録を作成し、確定版を代表理事に送付した。
- 田中 監事
 - 非常用自家発電装置からの電源切り替え工事の試験方法の手順書等、分かりやすい資料を管理会社へお願いする。
 - フレンドリークラブ備品の棚卸し、防災倉庫の棚卸しについて引き続きお願いする。
 - フレンドリークラブの各イベントについて理事会での話し合いをお願いしたい。

1 1. 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。

滞納分の消込順や規約にて決まっている遅延損害金(14.6%)について請求していない実態があることから、今後の方針について双日に検討を依頼した。

- 手続き関係
 - 代表理事変更に伴う登記変更手続きを行う。
 - 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。
- 共用部不具合(工事承認案件)
 - 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箇所工事が6月13日(月)・30日(木)、7月14日(木)・28日(木)に完了した。次回理事会に完了報告書を提出する。
 - ウエルカムロード マンホール土留め腐食
工事が8月5日(金)に完了した。
 - ウエルカムロード 南門排水溝詰まり
清掃作業が、7月29日(金)、8月4日(木)に完了した。
 - 渡り廊下 防災センター天井側からの漏水
 - 渡り廊下屋根水溜り解消
 - 共用棟5階 共用トイレクロス破損
④⑤⑥の工事が、8月8～10日(月～水)に完了した。次回理事会に完了報告書を提出する。
なお、④⑤について、当初、改修用ドレンに変更することになっていたが、交換すると口径が既存より小さくなり、位置が高くなり、さらに水はけが悪化する可能性があったため、交換はせずに隙間を作り少しでも排水できるように変更した。従って、見積金額318,600円(税込)が91,800円(税込)と減額となった。
 - 南側駐車場 排水ポンプ不具合
前回理事会承認に基づき、7月28日(木)に工事が完了した。次回理事会に完了報告書を提出する。(不具合報告)
 - 共用棟駐車場出入口 回転警告灯不具合
稼動することもあるため、しばらく様子見としたい。
 - フロントショップエアコン故障
フロントショップのエアコンが故障したため、8月1日(月)業者に見てもらったところ、ドレンパン(水滴を受け取る皿)に埃等が付着していたため、除去して完了。37,692円(税込) 桧山電業
- 自転車置場漏水について
工事が7月25・26日(月・火)に完了した。次回理事会に完了報告書を提出する。
- 防災センターの販売斡旋について
昨年同様に、10月23日(日)開催の防災訓練に合わせて斡旋販売をする。
防災訓練時に、見本品を展示するかどうか審議をお願いしたい。
 - 審議した結果、見本品を展示すると購入しやすくなることから、展示することとした。

議事模様

- 長期修繕計画見直しについて
管理会社技術管理課担当者より長期修繕計画見直し(案)が提出され、見直しのポイント、長期修繕計画作成の前提について説明が行われた。
今後は、施設、営繕担当理事を中心に検討委員会を立ち上げ、今期予定されている工事実施の判断、工事項目の周期の見直し、改良工事の計画等について審議していくこととした。(参加メンバー：由木、宮澤、植付、岩崎、中村、佐藤、南雲、田中(栄)、田中(靖))
- 収支改善の検討について
前期かなり検討しているので、植栽費用の削減などについては担当理事の個別検討結果を報告してもらうこととした。
- 防災備蓄倉庫に保管している保存水について
防災備蓄倉庫に、期限が切れて飲料の目的以外に保管している保存水のペットボトルがベコベコになっており危険なため、処分した方が良いのではないかと施設担当理事より提案が行われた。
審議した結果、現状を確認の上、希望者に水遣りの水として配付するなど、処分することとした。(注：理事会終了後、代表理事より防災担当理事に、期限切れのペットボトルは非常時の処理水用で保管しているものなので、保管継続可能なものと廃棄すべきものを区分けしてもらう様要請した。)
- 照明器具LED化工事について
工事業者のワイジャストより、工事受注の挨拶、工事工程について説明が行われた。
工事は、9月5日(金)着工、9月21日(水)完了予定。日曜と祝日は工事を行わない予定。

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は午後4時05分、閉会を宣した。

次回理事会は、平成 28 年 9 月 19 日(日)に開催予定