

第 17 期 理事会 議事だより(第4回)

平成 28 年 9 月 19 日(日)開催の第4回理事会につき報告します。

■報告事項

1. 由木 代表理事

① 大規模修繕計画検討会

9月19日(月)10:00から12:00に大規模修繕検討会を理事7名、管理会社2名で開催した。長期修繕計画書見直しの意識合わせ、駐車場建替え計画の確認をした。

修繕項目の周期は、マンションにおいては一般的に12年毎に計画されている。業界的には15年が平均で、URは18年周期としている。当マンションの周期を変更するかどうか検討した。当初の計画した周期を大切にす観点から延ばす理由が見当たらないとの意見が多数だったので、周期は現状通り12年周期とすることとした。

1回目の大規模修繕工事の劣化診断では、当初想定した以上の劣化は無く、予算の範囲内で済んでいることだが、予算と費用について確認をする。

長期修繕計画上の工事原価を16%アップとし、消費税は10%とした。それによって、現在平米単価186円が、来期より平米単価206円となる試算となっている。

先送りできる工事項目がないかどうか、再確認するよう管理会社へ依頼した。

今期に計画されている給水ポンプユニット更新について、平成18年に3台のポンプのオーバーホールを行い、平成20年に1台のポンプを交換している。(※給水ポンプの交換を行っているか確認ください)今期の修繕方針(オーバーホールまたは交換)について検討する。

又インターホン設備更新についても、今期計画となっているが要否判断を行うこととした。

光配線の敷設についてNTTへ費用を安価でできないか検討を依頼している。

機械式駐車場の建替え費用が1.5億円(概算)かかるとのことで、1回目は建替え可能と考えているが、2回目以降分の立替え余裕はないことから、駐車場収入の一般会計予算への繰入率の見直しについても検討課題と考えている。また、電気自動車用の充電装置の検討も行うこととした。

2. 若林 総務・渉外担当理事

① 熊野神社例大祭の奉納金として、10,000円を納めた。

② 板橋区社会福祉協議会に、40,000円の寄付金を納めた。

③ 秋の交通安全週間のパトロールがあり、副理事長と担当理事で対応する。

④ 歳末助け合い募金として、一世帯100円の41,700円の寄付金を寄付する予定。

3. 太田・鼓 防災・防犯担当理事

① 非常用トランジスターメガホンについて

防災センターで使用しているメガホンの故障した1台について、新規一台を購入した。正常動作を確認済。

・カタログ金額 28,000円(税別) 購入金額 21,000円(税別) ・購入先 双日防災

② 非常用自家発電装置切替工事

8月18日(木)の作業が悪天候のため作業中断したため、9月7日(水)に続きの工事を行おうとしたが、雨天のため中止となってしまった。再作業日程について調整中である。

③ 防災訓練に関する内容について

防災訓練は10月23日(日)10:00～12:00を予定。

訓練内容は、消火訓練、通報訓練、AED講習、地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。炊き出し用のアルファ米は9月下旬から10月初旬に発注予定。

各理事に防災訓練の参加のお願いと役割分担(炊き出し訓練、備蓄食料配布、当日挨拶)を決めた。

炊き出し訓練は、フレンドリークラブ担当理事をチーフとし、理事6人(フレンドリークラブ担当理事を含む)の協力依頼。

備蓄食料配布は、副理事長及び監事をチーフとし、理事4人(副理事長及び監事を含む)の協力依頼。

4. 川口・佐々木 植栽・環境担当理事

① 植栽イベントとして、花の植替えと落ち葉拾いを12月4日(日)に予定している。

次回理事会で詳細について審議する。

5. 佐藤 施設担当理事

奈雲・田中 営繕・設備担当理事

① 照明器具LED化工事について先週打合せを行った。工事も終わりに近づいているが、雨天が続いたため工事が多少遅れている。

LEDに交換しなくても良い場所がある。1階エントランスブロックの樹木用ライト2本で、現在カバーが壊れており使用していない。放置しておく

と漏電の恐れがあるため、今回撤去する。中庭のしだれ桜の足元のライト。当初はエノキ用だったが、エノキが枯れたため現在は使用していない。こちらも撤去する。

ダストシュートの取り出し口の天井。低い天井に3箇所、高い天井に6箇所あり、脚立では届かず足場を必要とするため、高い天井部は今回交換しない。

1階エントランスのソファーのあるシャンデリアは、今まで明かりセンサーで点灯していたが、今回の工事で手元スイッチに変更した。全体の工事が終わった時点で、スイッチについてお知らせする予定。

6. 室田・重田 フレンドリークラブ担当理事

① 9月3日(土) バスツアーを開催、支出27万円、収入8万円、19万円の収支。また、居住者以外の方の参加の可否や参加費用の負担率については来年予定しているスキーツアーに向けて検討することとしている。

② 10月6日(木) 敬老の日のイベントを予定。

③ 10月23日(日) 防災訓練の炊き出し訓練の協力。

④ 倉庫の棚卸しについては、11月にずれ込む予定。

7. 伊丹 広報担当理事

① 代表理事より、広報と書記の業務が重なっている部分もあるため、協力もしくは兼任してはどうかとの意見が出された。ついては、検討することとする。

8. 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。

→ 11月分の管理費等の振替の時に(振替日11月1日)、滞納している未収分もまとめて振替える手続きを進めている。長期滞納者に対しては未払い分の請求のお知らせに、所定の期日までに払い込まない場合は延滞金を請求する旨明記する方針とした。

(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。必要書類を司法書士に9月9日(金)に提出した。

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。

(4)共用部不具合

(工事承認案件)

① 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

前回理事会での完了報告に基づき、完了報告書が提出された。

② 渡り廊下 防災センター天井側からの漏水

③ 渡り廊下屋根水溜り解消

④ 共用棟5階 共用トイレクロス破損

②③④前回理事会での完了報告に基づき、完了報告書が提出された。

⑤ 南側駐車場 排水ポンプ不具合

前回理事会での完了報告に基づき、完了報告書が提出された。

(不具合報告)

① 機械式駐車場不具合

定期点検および緊急対応で以下の指摘が挙げられている。(アサツブ)

1)キーシリンダー2個交換(D7-2区画、D8-1区画) 104,662円(税込)

2)操作ポール溶接補強(D1-2区画) 43,956円(税込)

3)操作盤基盤交換(D1-2区画) 132,462円(税込) (D-7区画) 134,956円(税込)

4)昇降モーター入れ替え(B-9 No.133パレットモーターと使用停止区画モーターとの入れ替え) 62,964円(税込)

※ まとめて発注した場合、作業費が圧縮されるため見積金額が減額となる。基盤については、多少納期に時間がかかる可能性がある。 → 審議した結果、機械式駐車場の指摘項目改修工事を発注することを承認した。

② 建築設備検査

建築設備検査で、非常用バッテリーの容量不良との指摘があり、現在見積を依頼している。

1)非常照明 不点灯 バッテリー容量不良 5台 2)避難誘導等 不点灯 バッテリー容量不良 3台

(7)自転車置場漏水について

前回理事会での完了報告に基づき、完了報告書が提出された。

数箇所より漏水が発生しているため、工事業者カシワバラ・コーポレーションへ確認を依頼している。

(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への電源工事について

8月18日(木)の作業が悪天候のため作業中断したため、9月7日(水)に続きの工事を行おうとしたが、雨天のため中止となってしまった。

再作業日程について調整中である。

工事完了時の点検手順は次の通り。

① 電線引き換え後、導通確認を行う

② 自家発ブレーカーに接続後、ブレーカーをONにして、通電確認を行う

③ ブレーカーの動作確認

④ 自火報およびアンプ電源切り替え実施での動作確認を行う

⑤ ブレーカー断 をして、内蔵バッテリーへ切り替え確認を行う

今後の点検について

現行の自家発の3年に1回の点検(電源を落として自動に発電機が稼動するか確認)では、自家発からの電源が各設備へ届くかどうかを電流値で確認するまでで、実際に各設備が稼動するかまでの試験は行っていない。

この為、次回の自家発点検にあわせ自家発を稼動させて実際に各設備が動くかどうかの点検(通し点検)を行うこととした。但し、共同ネットワークに立会を要請することとしたが、その際は追加費用がかかる。

(9)2台目自転車登録について

例年通り2台目自転車登録を実施する。登録受付期間は10月1日(土)～10月15日(土)。自転車シールは、今年は楕円型に変更し、色は水色。

(10)一般社団法人マンション管理業協会保証機構「平成28年度保証委託契約受諾証明書」の提出。

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3時20分、閉会を宣した。

次回理事会は、平成 28 年 10 月 16 日(日)に開催予定