

第 17 期 理事会 議事だより(第5回)

平成 28 年 10 月 16 日(日)開催の第 5 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

10月16日(日)13:30から15:00に大規模修繕検討会を理事8名、管理会社2名で開催した。

・ マンション内光回線の敷設について、10月13日(木)にNTT東日本による調査が行われた。2年前の調査では縦系の配線工事が困難との結果であったが、今回防火ダクトの専門業者を同伴させて調査が実施された。調査の結果、施工上かなり難しい部分はあるが概ね可能との判断。今回の調査を踏まえて、NTT内で方向性を整理した上で、費用負担割合も含めて提案を受ける予定。提案結果を受けて、当マンションとして光回線を敷設してもらうかどうか、必要性も含めて検討を行うこととしている。

・ 今期長期修繕計画書に計画されている工事の内、給水ポンプユニット更新工事、インターホン設備更新工事の要否検討を行った。両方とも現在不具合が発生していないため、今期の工事については見送ることになった。

・ 駐車場のEV車対応の充電システム導入については、EV車の普及状態とガソリンスタンドや大規模ショッピングセンター内駐車場での設置も拡大してきていることを考えると、現時点ではマンションに固有に設置する必要のない設備と判断している。

・ 長期修繕計画書の主要工程を分かりやすく纏めるよう、管理会社へ依頼している。

② 理事会とフレンドリークラブの活動との連携をよくするために役員と運営委員会メンバーとの意見交換の場を設けたいとの提案が行われ、具体的にはフレンドリー担当理事が調整することになった。

2. 若林 総務・渉外担当理事

10月8日(土)開催の班長会に出席した。

① 熊野神社例大祭、秋の交通安全週間のパトロールのお礼が行われた。

② 歳末助け合い募金袋を11月1日にいただく予定。

3. 太田・鼓 防災・防犯担当理事

① 非常用自家発電装置切替工事

悪天候で延期となっていたが、10月3・4日(月・火)に完了したが、一部配線工事が残っている。

② 防災訓練参加について

防災訓練参加のお願いを9月26日(月)に配付し、10月7日(金)に参加お願いの回答回収。

10月11日(火)に2回目の参加のお願いを配付し、10月14日(金)に参加お願いの回答回収・結果、参加87名、不参加244名、未回答86名となっている。

③ 防災訓練実施について

10月23日(日)開催の防災訓練の実施要領、当日までの準備について説明が行われた。当日の備品準備、自衛消防隊役割、炊き出し訓練、備蓄食料配布、助け合い名簿登録者への連絡方法についての確認を行った。

なお、当日予定していた防災備蓄品の展示については、サンプル品が間に合わないとのことから、ショップでの展示販売となる旨、管理会社より説明が行われた。

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(中庭)と落ち葉拾いを12月4日(日)10:00から行う。花の購入と当日の飲料代として30,000円の支出の予定。準備として、開催案内を掲示、花の購入はグリーンボランティアの協力を得て、松澤園芸で購入予定。

5. 中村・佐藤 施設担当理事

① 居住者より、コーヒーカップ、グラス、皿などの食器類の寄贈の申し出があり、パーティールームに備え付けることにした。

② 照明器具LED化工事がほぼ終了した。備蓄倉庫のLED化工事だけが残っており、10月21日(金)に行う予定。また、使用しなくなった蛍光灯の在庫があり、専有部内(洗面所、トイレ)で使用可能なため、次回の防災訓練を利用して希望者に配付することとした。

③ ウェルカムロード、エントランスに設置されている駐車禁止の立て看板の文字が薄くなって見にくい状態であるため、塗装または交換することとしたい。管理会社に対応策を検討要請した。

④ 防災倉庫に備蓄しているペットボトルがベコベコになっている状態について前回処分を依頼したが結果はどうなったか?防災・防犯担当で緊急対応する様、依頼した。

6. 室田・重松 フレンドリークラブ担当理事

① 10月6日(木) 敬老の日のお祝い会を開催。予算内。今後の課題として、参加したくても参加できない方の対応を考えていきたい。

② 12月1日(木) イルミネーション点灯。

③ 12月5日(月) チェロのコンサート、12月18日(日)クリスマスケーキ教室 12月23日(金) クリスマスパティーを例年通り予定している。

④ 11月に備品の整理、予算の確認を行う予定。

7. 伊丹 広報担当理事

広報と総務・渉外の連携については進めていくとの報告が行われたので、ヴィオス通信への掲載内容の精査など理事会議事録との関係整理など、より具体的な連携について検討していくこととなった。

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。振替えができない場合、払い込みされない場合は延滞金を請求する。

(3) 手続き関係

① 代表理事変更に伴う登記変更手続きが完了した。

② 預金口座、すまい・る債、共用部火災保険の名義変更は、10月の支払が完了後に行う。

(4) 共用部不具合

(工事承認案件)

① 機械式駐車場不具合

1) キーシリンダー2個交換(D7-2区画、D8-1区画) 2) 操作ポール溶接補強(D1-2区画)

3) 操作盤基盤交換(D1-2区画)(D-7区画)

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) 前回理事会承認に基づき発注したが、工事日程について調整中。

(不具合報告)

① 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、現在見積りを依頼している。

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

見積書提出:138,240円(税込)共同ネットワーク 修繕積立金会計 非常照明用バッテリー部品交換より支出

→ 審議した結果、共同ネットワークへ発注することを承認した。

(5) 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

悪天候で順延していた工事が10月3・4日(月・火)に完了した。

電源工事が完了しているが、中継架電源の監視信号に異常が出るため(図面と違う)追加調査を行い、必要により追加工事を行う予定。

工事業者(共同ネットワーク)から追加費用の要求がでているが、双日からは元契約の中で対応する様要請している。

(6) 住戸内消火器、ガス感知器交換工事の検討

長期修繕計画に予定されている住戸内消火器、ガス感知器交換工事について、有効期限が5年となっているため交換が必要となる。

見積書提出:4,935,000円(税込) 桧山電業(株)(過去2回の交換実績)

→ 審議した結果、有効期限があることから桧山電業へ発注することを承認した。

(7) 防災備蓄品の斡旋販売について

10月23日(日)の防災訓練で予定していたサンプル品の展示について、間に合わないため、ショップでの展示販売となる。 → 理事会として承認した。

(8) ショップ運営について

毎年の総会でショップ運営の要否論がでるためショップの運営費用について説明が行われた。ショップの運営費用は、管理委託費の中に含まれており月額485,000円(税別)となっている。また、ショップの売上販売(平均2万円/月の売上)の手数料として売上の3%が管理組合法人へ支払われる。ショップの役割としては、商品の販売の他に、共用施設の予約受付、鍵の受け渡し、宅配便の取次サービス等も行っている。

→ 理事会として売上自体は少ないが、マンション住民の利便性の要素が大きいことから、総会時の対応としてはこの観点からの存在価値を訴求していくスタンスを確認した。

9. その他

フレンドリークラブ担当理事より次の提言が行われた。

・集会室の図書コーナーの管轄はどこか。

・本の貸し出しを行っていることの周知方法。

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40分、閉会を宣した。

次回理事会は、平成 28 年 11 月 20 日(日)に開催予定