

平成30年3月18日(日)開催の第10回理事会につき報告致します。

■報告事項

1.由木 代表理事

- ①本理事会開催前(午後1時00分～)に開催した「第8回收支改善検討会」の報告が行われた。
駐車場契約数の推移と一般会計の収入の構成比の推移の説明の後、駐車場建替え案の整理について説明が行われた。過去の試算との違いは駐車場契約数の減少により未使用となるブロックの撤去や平置きする費用を見込んだという点。平置き化の方法は、「機械式駐車場を撤去した部分を碎石等で埋め立てる」と「機械式駐車場を撤去、鉄筋コンクリートのスラブで床を造る方法」で検討した。また、1回目の建替え(第25期)から2回目の建替え(第50期)までの2サイクルの総費用を試算し、適正な振替率を算出した。
- ②比較する建替え案は、第12期の計画と同等(共用棟・神社側のそれぞれで建替え・平置きを実施)の案と、台数が多い「神社側」「共用棟」のどちらかを建替え・どちらかを平置きする事で150台を構成する案の計3案で比較を行った。比較の結果は、「神社側を建替え・共用棟を平置き化」する案が一番安価で、懸念される様な大きなデメリットも無かった。
- ③試算した費用を前提に駐車場積立金を精査したところ、来期(第19期)より駐車場会計への振替率を5%から10%に戻す事で対応が可能との試算結果が得られた。来期(第19期)より駐車場会計への振替率を10%に変更した場合の管理費への影響は、一般会計繰越金が赤字となるタイミングは第25期と予測され、第24期より管理費単価を現在の123円から134円に、第28期より141円に値上げが必要となる試算結果となった。値上げ時期や値上げ幅については、今後の収支や駐車場の利用状況の推移の精度を高め、赤字時期の見通しをふまえ、更に精査していく必要がある。

2.重田・長田 副理事長

- ①管理規約第30条(駐車場積立金)の規約内容を改正する。改正内容は「〇%を駐車場積立金として積み立てる」を「必要な割合を駐車場積立金として積み立てる」という表現への変更と、「必要な割合の変更については、総会の特別決議にて決定する」という記載を追加する2点である。これらは、「来期から駐車場会計への振替率を5%から10%へ変更する議案」とは別で上程する

3.坂井・竹本 防災・防犯担当理事

- ①備蓄用食料の発注と納品が完了した。
アルファ米(個袋タイプ/わかめごはん、山菜おこわ:各500食)、ミネラル水(1.5ℓ:504本)
- ②「安否確認マグネットシール」の使用にあたって大規模災害時の防災対策マニュアルの整備が必要であり、マニュアル全てを直ぐには作成出来ないため、ポイントをピックアップして提示する。

4.篠崎・松旭 施設担当理事

- ①自転車置場の新運用ルールに向けて。
総会では「平置き駐輪場の狭隘対策」「幅広自転車への対応」という問題点について説明を行い、それぞれの問題点の解消の流れを説明していく。実際の運用については、1台目の利用登録の実施と利用状況の確認後に、2台目の利用登録を受付する。2台目の利用登録後に、駐輪スタンド・平置き駐輪場の利用状況調査を行なう。

5.双日総合管理

- (1)月間管理業務報告
- (2)月次決算報告
- (3)共用部不具合
(工事承認案件)
 - ①塵芥処理設備(ダストスクリー)駆動部腐食:3月26日工事完了予定
 - ②エレベーターホール壁破損:3月15日工事完了
 - ③消防設備点検(10月26日~28日実施)指摘事項:2月22日工事完了
 - ④来客用の駐車場の操作盤のカギ不良:3月26日工事予定
 - ⑤インターホン呼び出しの不具合(エントランス)発生:2月20日工事完了(不具合報告)
 - ①非常階段室壁破損:3月16日工事完了
 - ②給水ポンプNo2のインバータの故障
 - ③給水ポンプNo3での異音(大)の発生
 - ④510号インターホン不具合:3月15日復旧工事完了

6.通常総会について

- ①総会開催日:6月24日(日)午前10時~
開催場所:グリーンカレッジホール
理事会予定:5月20日(日)午後2時30分~:決算報告、総会議案書最終確認、会計監査
- ②上程議案について
(通常議案)
 - ・第18期事業報告及び一般会計等収支決算報告 承認の件
 - ・管理委託契約更新 承認の件
 - ・修繕積立金取崩し 承認の件
 - ・第19期一般会計等収支予算案 承認の件
 - ・第19期管理組合役員選任 承認の件
(付加予定議案)
 - ・管理規約第30条(駐車場積立金)の改定
 - ・駐車場会計への繰入金振替率の変更
 - ・自転車置場に関する運用ルール変更
(報告事項)
 - ・4K8K対応について
 - ・大規模修繕工事の責任施工による15年周期化へのコメント
- ③来期役員について、立候補募集、輪番表に基づく募集について確認
再任候補者について確認を行った。
(今後のスケジュール案)立候補募集【4月9日(月)~22日(日)】
輪番表に基づく依頼【5月7日(月)~一次締切り5月13日(日)】
役職内定の臨時理事会【6月10日(日)午後2時~】

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5時00分、閉会を宣した。