

平成29年12月17日(日)開催の第7回理事会につき報告致します。

■報告事項

1.由木 代表理事

本理事会開催前(午後1時30分～)に開催した「第5回収支改善検討会」の報告が行われた。

- ①今まで収支予測や駐車場建替試算について、駐車場契約台数が第22期に150台程度まで減少するケースで試算してきた。しかし駐車場契約台数の実績データでは「12期までの減少傾向」と「12期から18期の減少傾向」で若干異なり、緩やかになっている傾向である為、減少傾向が少し緩やかに推移するケースでの試算もし、駐車場の確保台数を「高低2パターン」で試算を行う事とした。この試算に応じてどこの駐車場区画を残す事がベターか議論して行く。
- ②「高低2パターン」の試算を踏まえ、今後の車の利用計画のアンケートが必要であれば、今期中に実施する事も検討する。

2.篠崎・松旭 施設担当理事

駐輪場についての問題点と対応方針について

<問題点>

- ①平置スペースの狭隘化の解消
- ②一部居住者の方から、隣接自転車との接触トラブルについての改善要望がある

<対応方針>

- ①駐輪区画の再割り当て(駐輪スタンドの空区画の活用)を行い、平置スペースの駐輪台数を減らし、狭隘化を緩和する。
- ②駐輪スタンドから平置スペースへ大型車などを移動する事で、自転車の出し入れを行い易くする。
- ③今期総会にて今回の対応策の内容説明を丁寧に行う。
 - ・1戸に1台の駐輪スペースは確保される点に変更はない事。規約では1戸に1台は自転車置場を無償にて使用できる=場所は指定されていない。
 - ・毎年1台目から自転車登録を行う事で、区画の継続使用を確認していく事。登録を更新しない場合には駐輪場の場所が変わるが、駐輪場に自転車を置く権利自体は確保されることを確認した。
- ④新しい運用ルール(案)を今期理事会で作成し、総会に付議する計画となった。
- ⑤駐輪場についてのアンケートは、新しいルールで運用してから、状況を見て実施検討する。
- ⑥駐輪スペース確保のために、有料化をふまえた対策案を懸案事項として前期理事から引き継いでおり、今期は未利用スタンドを活用して狭隘化の解消を図り、その効果を見極めてから有料化の必要性を議論することとした。
- ⑦幅広自転車対応の駐輪スタンドの新設は駐輪場の運用改善を行った後に必要かどうか議論を行う。

3.金田・斎喜 営繕担当理事

- ①屋上及び駐車場防水工事の相見積を取得した。

1023号室に続き、1418号室においても天井から漏水が発生したとの報告を受け、防水工事を実施する事とし、実績がある(株)カシワバラ・コーポレーションと最終的な減額交渉と工期についての説明を受けて最終決定した。

- ②給水管補修の診断結果の所見は、「配管内面は錆瘤など確認できず健全な状況」「配管接続部のパ

ッキンに表面劣化を確認」「逆止弁に汚れを確認」「減圧弁において設定圧力よりも若干高い圧力値を確認」というものあり、提案内容は、部分更新工事(給水減圧弁の更新+エア抜き弁20系統の更新)と配管洗浄であり、優先度では部分更新工事の方が高いとの見解であった。協議の結果、不具合が発生したのは417戸中2戸のみという現状と、減圧弁の設定値に対して上昇幅がさほど高くないことから、緊急性が高いとまでは言えないと判断し、来期以降に先送りする方針を決定した。

4.北村・竹田 フレンドリークラブ担当理事

- ①今後の予定

2/17(土)にわんわんクラブによる犬のごはん教室を開催。

5.双日総合管理

(1)月間管理業務報告

(2)月次決算報告

- ①滞納者について内訳の報告を受けた。

(3)共用部不具合

(工事承認案件)

- ①建築設備検査(8月8日実施)指摘事項

→12月14日(木)・15日(金)工事完了

- ②塵芥処理設備(ダストスクリー) 駆動部腐食

→日程調整中(2018年1月~2月予定)

- ③神社側駐車場フェンス破損

→12月11日(月)・12日(火)工事完了

(不具合報告)

- ①エレベーターホール壁破損

→工事の発注を承認した

- ②消防設備点検(10月26日~28日実施)指摘事項

- ③ウェルカムロードのポールコーン(緑色)について

→正常7本・使用可43本・劣化4本・撤去済11本、15本について交換を要するものと考えている

→見積を依頼中

- ④来客用の駐車場の操作盤のカギ不良

→操作盤のカギ不良による、誤作動事故防止を考慮し、使用不可とする事とした。

6.その他

- ①大規模修繕工事5年目点検について

・(株)カシワバラ・コーポレーションより「修繕工事後5年目点検計画書」が提出、実施内容を確認し承認した。

- ② 管理規約集(500部)の見積取得

→改訂内容の確定まで保留とした。

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30分、閉会を宣した。