

平成30年1月21日(日)開催の第8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00分～)に開催した「第6回收支改善検討会」の報告が行われた。

- ①駐車場繰入率を現状の5%のまままで推移した場合、一般会計の繰越金が赤字となるタイミングは16期理事会の試算と比較して、2年～6年後ろ倒しとなった。一方で、駐車場繰入率5%のままでは駐車場の建て替えについて行き詰る検討結果が出た為、早期に見直しの実施を行った方が良いという結論となった。詳細については理事会にて協議を行い、駐車場繰入率の上昇幅を確定させ、今期の通常総会で上程を行う方向で進めて行く。
- ②報告会の結果を受け、理事会では駐車場繰入率は当初の20%から10%を経て、現状は5%となっている経緯の資料を確認し、駐車場の建て替えや、2回目の建て替え費用の積み立てを考慮すると、早い段階で繰入率を上げて未来への負担を減らすシナリオを提案していくことが話し合われた。

2.坂井・竹本 防災・防犯担当理事

- ①賞味期限が近付いていた備蓄用食料を福祉活動を行っているNPO法人『子ども食堂「ののはな」(日本基督教団王子教会気付)』へ寄贈し、感謝状を頂いた。

3.篠崎・松旭 施設担当理事

駐輪場の新運用ルールについて

- ①駐輪場の平置きスペースの狭隘化を受け、理事会で「使用されてないスペースの再割り当て制」の案が出ている。6月開催の通常総会にて運用ルールを説明、賛同を得た後、9月の登録時から運用を開始する。次回理事会でルール案を提示し、18・19期の理事会にて上程する準備を進める。

4.金田・斎喜 営繕担当理事

- ①屋上及び駐車場防水工事について、(株)カシワバラ・コーポレーション担当者が理事会に出席し、工程等の説明を行った。工期は3/1～5/31の約3ヶ月間で、A～C棟の屋上工事を進めた後にD～F棟の工事を進めていく手順で、それぞれ3～4週間の工期を予定している。駐車場の防水は夜間に実施。2日間程度で実施でき、防水加工は5分程度で通行可能となる為、車両の出し入れは実施できる。バイク置場・身障者駐車場は一時移動を依頼することになる予定。
- ②(株)ジェイコムイーストによる各戸内の分配器の型番確認の結果報告を受けた。分配器/テレビ端子ともに周波数帯域が2,150MHzまで対応の機器であった為、4K/8K放送に対応するには分配器/テレビ端子の全交換が必要との内容であった。大規模修繕時にジェイコムイーストとの特別保守プランを結ぶことにより、共同視聴系の設備更新費用をJ:COMで負担するとの経緯を踏まえ、設備交換対象品目分の中にTV端子や分配器などの費用が含まれているかを確認し、ジェイコムイーストが負担すべき部分と管理組合の負担となる部分の確認、価格交渉を行うように管理会社に指示した。
- ③現在使用中のインターホンの部品確保についての在庫状況について報告を受けた。部品によって供給中のものと供給終了のものがあるが、故障の際は工場への持ち帰り、可能な限り修理対応を行うが、修理が出来ない案件が出てくるとの報告であった。理事会より、メーカー以外の修理対応サービスを行っている会社の調査を管理会社に依頼した。

5.北村・竹田 フレンドリークラブ担当理事

- ①今後の予定
・3/11(日)にスキーバスツアーを予定
・4/7(土) さくらまつりを予定。

6.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塵芥処理設備(ダストスクリー) 駆動部腐食
→日程調整中(部品生産遅れにより2018年3月上旬に交換予定)

②エレベーターホール壁破損

- ・10月26日 12階1号エレベーターホール壁のヒビを確認
→1月中の実施で日程調整中

③消防設備点検(10月26日～28日実施)指摘事項

- ・B棟5階 EV前 煙感知器(1個)→誤報により取り外し中
- ・128号室前、D棟EVホール前通路 スピーカー不鳴動(計2個)
- ・1315号室 ハッチ内はしご巻き上げ部破損
- ・1階サブエントランス前 レリーズ不良
→2月22日実施予定

- ④ 来客用の駐車場の操作盤のカギ不良
→部品取り寄せの為、工事日程調整中

(不具合報告)

①ウェルカムロード ポールコーン(緑色)

- 見積依頼中(現地調査1月予定)(株)カシワバラ・コーポレーション

②ビジネスホン主装置の故障

- ・防災センターの電話親機から発信が出来ない状況

- 主装置に外線を通さずに直接電話機と接続する工事だが、主装置も残る工事内容であり、今後の対応に支障をきたす可能性がある。ネット回線の変更も含めた形で見積をとることにした。

7.その他

- ①2016年に工事を実施した「自動火災報知設備の非常時電源」の計画停電に合わせた非常電源の確認が出来ていない状況であった。2月に関東電気保安協会による「3年に1度の共用部を計画停電して行う点検」が行われる為、工事を実施した共同ネットワーク(株)へ、確認を行う様に依頼した。
- ②災害時に玄関ドアの外に貼るマグネットシール(「無事」「救助求む」)を配付しているマンションがあり、実物を確認した。ヴィオスでも配付を検討してみてはどうか?という意見が出された。

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50分、閉会を宣した。