

## ■報告事項

## 1. 黒澤 小野寺 防災・防犯担当理事

- ① 自衛消防隊編成について15階で変更があり、15階のみ案内を再配布した。
- ② 本日の理事会前に防災マニュアル作成委員会を開催した。委員について公募からの立候補者はいなかったため、防火管理者の松島氏や前期・今期理事会役員で構成されている。本日は「問題意識のすり合わせ」「今後の進め方」について意見交換した。
- ③ 10月21日(日)の防災訓練の実施内容を見直し、有識者の講演会の開催も検討している。

## 2. 栗原・関口 施設担当理事

- ① 自転車置場の1台目登録を開始しており、昨日までで179台(全体の43%)の登録が進んでいる。

## 3. 橋本・松旭 営繕設備担当理事

- ① アンテナ(4K8Kテレビ放送対応)についての情報整理を再度行なう。
- ② 自転車置場にてパンク等のいたずらが発生した。今後の状況によっては防犯カメラ増設の検討も考えられるため情報共有する。また、現在のカメラ設置状況なども確認する。

## 4. 竹田・恵 フレンドリークラブ担当理事

- ① 8月4日のいたばし花火大会に合わせて共用棟を開放する企画を実施し、多数の利用があった。
- ② 8月24日に映画上映会を開催する。
- ③ 9月1日に演奏家を招いてのコンサートを開催する。

## 5. 安楽 広報担当理事

- ① 専有部分修繕工事の居住者への告知方法について次回理事会にて提案を予定している。
- ② マナー啓発ポスター案を次回理事会にて提案を予定している。役員の方のアイデアも募りたい。

## 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 機械式駐車場不具合

・D1-1区画 No250連 制御基板不良

・D1-2区画 No252連 右前落下防止装置不良

・見積金額:139,212円(税込) (株)アサップ

・工事日:8月29日実施予定

<不具合報告>

- ① 中庭連絡通路の雨水管破損

大雨時の排水が悪い(水が溜まる)事から調査を実施し雨水管の破損が確認できた。

雨水管が重量で圧迫された可能性が高い(=経年劣化のため、保険は使えない)。

・見積金額:691,200円(税込) (株)サンコウ設備

・見積価格:810,000円(税込) (株)富士ライフサービス

→ 審議の結果、大雨が増える季節を考慮し修繕工事を実施することとした。相見積の結果、費用が抑えられる(株)サンコウ設備に依頼することとした。また今後は修繕の依頼会社選定方針についても検討し、費用だけでなく実績(品質)等も含めた選定が出来るようにすることとした。

- ② 自転車置場の漏水対応

雨天時に自転車置場にて雨漏りが発生しているため工法の異なる二つの対処法を検討した。

1)機械式駐車場下の集水升補修を行う

漏水の原因(入口)と想定される箇所(集水枡全8箇所中5箇所)へのシール工事

(あくまで原因と推定される箇所への対応で、原因が他の箇所の場合は再度検討が必要)

・見積金額:199,800円(税込) 日本防水工業(株)

2)自転車置場側の集水枡と天井に塗装を行う

漏水の出口を塞ぐ事による対応(集水枡と周辺天井への塗装工事)

・見積金額:162,000円(税込) (株)麻布 ※1箇所での実験工事

・見積金額:972,000円(税込) (株)麻布 ※全8箇所への工事

→ 参考情報として、機械式駐車場側(漏水の入口)の全面防水工事を行なうと概算でも200万円以上の費用がかかることが判明したことから、(全面防水工事ではなく)上記の2工法(2社)から選定する。

①漏水の原因(出口ではなく入口)と想定される箇所への対策であること

②駐車場の建替え時期も視野に入ってきており、その際には防水工事実施も検討することになること

③費用面が安価であること

上記の点を踏まえて今回は、「1)機械式駐車場下の集水升補修」を行う工法を採用することとし、同工法の施工実績がある日本防水工業(株)に工事を依頼することとした。

- ③ 階段非常灯のバッテリー不良

設備巡回点検にて階段非常灯6箇所がバッテリー不良との指摘を受けた。

(階段非常灯全112箇所中、前期に不良5箇所をLED器具へ交換実施済み)

・見積金額:503,280円(税込) (株)ワイジャスト ※6箇所LED器具へ交換

・見積金額:8,456,400円(税込) (株)ワイジャスト ※107箇所LED器具へ交換(全箇所)

<今回の追加情報>

・前期(第18期)に5箇所交換した非常灯(今回の見積と同製品)は人感センサー搭載の製品で、人がいない時は消灯する機能が付いており節電できる。

現在の蛍光灯からLEDに変更による消費電力の抑制と合わせて、消費電力は99%削減できる試算である。(1日30分程度の点灯時間とした場合)

全箇所(107箇所)交換の場合、消費電力削減の効果を金額試算すると年間約65万円となり、約12年で投資金額回収の見込みとなる。

・政府は2020年をめどに白熱灯・蛍光灯の製造中止・輸入禁止を進める発表をした。

・LEDへの変更で蛍光灯の交換作業と費用は削減できる。

・消費税8%から10%に上がると約15万円支出が増える。

・6箇所の交換と一斉交換(107箇所)を比較すると、約52万円のコストダウンになる。

→ 費用面のメリットだけでなく、LED化+人感センサーにより、非常灯としての機能(発災時等に、停電の状態ですべての点灯が可能と想定できるか?)がどう向上するのか、などの情報も含めて検討を継続することとした。

- ④ ダストスクリー室シャッター破損(事故)

7月23日に郵便配達車両の運転ミスによりシャッターに衝突する事故が発生した。

・文化シャッターサービスにより応急修理実施(巻き上げて固定中)

・修理については加害者側の保険にて対応

・工事日:8月30日実施予定

## ⑤ 減圧弁不良(2件)

2ヶ所で減圧弁(受水槽からの圧力が強いいため室内に給水される前に圧力を調整する弁のこと)の不良が発生した。

### 1) 203号室

・応急処置費用:4,320円(税込)(株)ホシナ設備 ※実施済み

・交換見積金額:74,520円(税込)(株)ホシナ設備 ※依頼済みで日程調整中

→ 居住者の生活に関わる為、工事依頼を事後承認した

### 2) F棟廊下の共用栓

・見積金額:74,520円(税込)(株)ホシナ設備

→ 現在の清掃作業は「他の棟の共用栓」にホースを付けての作業のため、現在は影響がないことから、他の不良箇所が発生した際に同時に修理することとした。

## ⑥ エレベーター扉の内側シート

5号機の扉内側のシートに大きな破れが有るため、修繕の見積を取得した。

・見積金額 [対象エレベーター]

5号機のみ 5・6号機 1～6号機全て

内側のみ 86,400円 151,200円 464,400円

内外両面 367,200円 702,000円 3,888,000円 ※費用は全て税込

・工事内容:ダイノックシートの貼り替え

・工事業者:(株)カシワバラ・コーポレーション

→ 次回大規模修繕でも検討対象となる箇所でもあり、費用面も考慮して傷が目立つ5号機の内側のみ貼り替え(86,400円(税込))を実施することとした。

## ⑦ ショップの飲料ケース不良

飲料用の冷蔵庫が冷えなくなったため、業者へ原因追及と修理を依頼した。

・原因はコンデンサー部分の汚れであり洗浄清掃作業を実施済み

・見積金額:15,800円(税込) パナソニック産機システムズ(株)

→ 商品への影響を考えて当日処置したことを事後承認した。

## ⑧ 給水ポンプ3号のオーバーホール

設備巡回点検で異音の報告を受け、見積を取得した。

<オーバーホール費用>

・見積金額:2,073,600円(税込)(株) ※1台実施の費用

・見積金額:4,968,000円(税込)(株) ※3台実施の費用

→ 現在の給水ポンプは耐用年数をすでに経過しており、費用が高額なオーバーホールの実施は費用対効果が悪いいため見送ることとした。

現在、給水ポンプは3台共に稼働している状況だが、今後のトラブル発生時に迅速に交換判断を行なえるように、他社製の給水ポンプユニットも含めた見積を取得し、交換方針(事後保全・予防保全など)を準備しておくこととした。

## (4)その他

### ① 管理規約集の発行

原稿については管理規約等編纂専門委員会のチェックが終了し、製本に入る段階である。

配布については誤って捨てられる可能性のあるポスト投函ではなく、案内文を出して管理室・防災センターにて受け取る方法とすることとした。

## ② KDDIよりイベントの提案について

10月21日の防災訓練の内容変更に伴い、同日の実施は見送ることとした。

また、次回のさくらまつりへの出店の形でKDDIには打診することとした。

## ③ 防災センターのインターネット回線について

フレッツADSLサービスが2023年に終了することに伴い、現在契約している(株)DTIより「DTI光」への乗り換えの案内が届いた。

<案内内容>

・DTI光の月額料金:3,600円(税抜)

・2018年9月30日までに申し込みれば工事費最大18,000円が無料

・最低利用期間や違約金もなし

・現在使用しているメールアドレスの変更もなし

<現在の契約>

・ADSLの月額料金:3,673円(税抜)

→ 協議の結果、現行のメールアドレスが継続使用できる点、現行よりも費用が安くなり高速回線となる点、工事費用を負担してもらえる点、解約についての問題もない点を踏まえて、「DTI光」への乗り換えをおこなう方針とした。

## (5) 次回以降の理事会スケジュールについて

・第4回理事会 2018年9月23日(日) 14:30開始

・第5回理事会 2018年10月21日(日) 14:30開始

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35分、閉会を宣した。