

■日 時:2018年10月21(日)午後2時30分～午後4時20分

■場 所:コミュニティ棟3階 集会室(東京都板橋区志村2-16-33)

■報告事項

1.田中 会計担当理事

① ショップの冷凍庫など設備の修理費が発生することがあるが、設備は組合の所有のものであるため費用負担が発生している。

2.小野寺・黒澤 防災・防犯担当理事

① 本日午前中に防災訓練を実施した。② 備蓄用食料の賞味期限切れが近付いているため、入れ替えの準備を行なっている。東京都の推奨する食料備蓄量が「3日分」から「7日分」に変更される点も踏まえて、購入量についても検討する。③ 防災マニュアル委員会で検討する内容について意見を募集している。委員の方は、防災センターへの提出を忘れない様をお願いしたい。

3.小口・井角 植栽・環境担当理事

① 「花の植え替え」「落ち葉掃き」を11月18日(日)の午前10時から12時で行う。メンバー募集のポスターも掲示しており、役員の方の参加もお願いしたい。② 10月1日の台風で影響の出た樹木の枝の剪定などが終了した。③ 居住者より要望の出ていた高木の剪定も終了し、お礼の文書が届いた。

4.栗原・関口 施設担当理事

① 自転車置場の2台目登録を開始し、現在88台の登録状況で例年並みの進捗である。登録が落ち着いた段階で状況を確認し、来期以降に向けての課題などの検討を行なう。1台目未登録自転車の撤去案内文書を該当者へ配布したが、トラブルなどは特にない。② 防災講演会で提案のあった「電気自動車の充電設備」「太陽光発電設備」について、東京都の補助金の制度も含めて情報収集を行なう。

5.橋本・松旭 営繕設備担当理事

① 「4K8Kテレビ放送受信」「インターホン更新」「防犯カメラの増設」「階段非常灯の更新」について見積や情報を収集中である。→ 防災訓練の放送が住戸内で聞こえ辛かったこともあり、インターホン更新の優先順位を上げて良いのではないかという意見もあった。

6.竹田・恵 フレンドリークラブ担当理事

① 10月25日に敬老お祝い会を実施予定(70歳以上の方が対象)。② 秋のバス旅行について計画中である。③ 年末に向けてクリスマスイベントを準備中である。

7.双日総合管理

(1)月間管理業務報告

① 駐車場契約数が10月1日現在で172台まで減少した報告を受けた。前回の総会からまだ半年ほどの期間のため、駐車場については進捗状況の様子を見ることとした。

(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 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 ・見積価格:691,200円(税込) (株)サンコウ設備 ・工事日:10月9日～12日工事完了 ② エレベーター扉の内側シート ・5号エレベーターの扉内側のシートに破れ有り ・見積金額:86,400円(税込) (株)カシワバラ・コーポレーション ・工事日:調整中 ※現在使用しているダイノックシートは廃番のため、近似のサンプルから選定した。③ 防犯カメラ不具合 ・共用棟5階エレベーターホールの防犯カメラが故

障により映像が映らなくなる ・見積金額:86,400円(税込) 三菱ビルテクノサービス(株) ・修理中。現在は代替品(9/10交換)で作動中。④ 機械式駐車場不具合 ・B-4区画にてキーを入れるも電源が入らない症状(⇒サーキットブレーカー不良)現在は応急処置でB-11区画(使用停止区画)と入替対応中 ・見積金額:62,000円(税込) (株)アサップ ・工事日:調整中(不具合報告)

① 消防設備不具合 ・光電式スポット型感知器、感知器ベース 各2箇所 ・非常スピーカー 1台 ・ラッチ 5箇所 ・防災センターCRT盤の予備バッテリー不良 ※前回報告事項 ・見積金額:395,280円(税込) 共同ネットワーク(株) → 必要な工事と判断し、実施を承認した。② 連結送水管・(ホース)耐圧性能試験 ・前回の耐圧試験から3年が経過したため、再度試験が必要 ・連結送水管ホースの交換推奨年数は10年だが、10年経過後は3年ごとに耐圧試験が必要 ・現在のホースは過去に交換の履歴が無く19年目である <連結送水管試験+ホース交換> ・見積金額:1,146,960円(税込) 共同ネットワーク(株) <連結送水管試験+ホース耐圧試験> ・見積金額:358,560円(税込) 共同ネットワーク(株) → ホース耐圧試験通算3回実施でホース交換費用を上回ることや耐圧試験で不備が出た場合は耐圧試験費用とホース交換費用が二重にかかること、安全面も考慮してホース交換を実施することとした。相見積を取得し、次回理事会で最終決定することとした。③ 台風24号による影響 ・B棟C棟間の10階14階15階のエキスパンションジョイントの手すり下のカバーが変形 → 変形を元に戻し、機能的に問題はない状態を業者が確認した → 防災講演会で提案のあった「エキスパンションの落下防止策」について調査することとした。

(4)その他

① 今年7月に板橋区良質なマンション管理等の推進に関する条例が施行され届出書の提出依頼が来た。提出予定の届出書の内容を確認した。② 防災センターのインターネット光回線について 10月5日に光回線引き込み工事の再現地調査を行い、特段の開口などは必要なく、配線を引き込むだけの工事に対応可能であることが確認できたため、手続を進めていく。③ 旧管理規約集の処分 旧管理規約集25部が防災センターに残っていたが、2部を残して他は処分することとした。④ 駐輪場シール追加購入 ナンバーなしシールが不足したため追加発注の報告を受け、了承した。 ・見積金額:12,420円(税込) (有)スマートプランニング ⑤ 防災センター内のパソコン(管理組合所有)で不具合発生 現在使用しているパソコン(2010年3月購入)で不具合が発生しているため買い替えの依頼を受けた。希望する商品のネット通販での最安値は136,000円であり、購入を了承した。

8.その他

①台風24号によるバルコニー物品の飛散被害について 台風時にバルコニーに置かれていた物品が破損し、ガラス片が周りの住戸に飛散して被害が発生した事案があった。天災は原則、加害者側に責任を追及することができないため、保険金がおりる可能性は少ないが管理組合で加入している共用部の損害保険で対応できないか、被害者が希望すれば確認を取ってみることとした。再発防止策としては、台風などの災害が予測される際に、より具体的な注意喚起を行なうこととした。

②長期修繕計画について 長期修繕計画の見直し(大規模修繕工事の周期)について、大規模修繕工事を実施する前の診断結果を見なければ建物などの状況を確認できない。周期を延ばせるのか短縮の必要があるのかの判断も行なえないことから、5年に一度の見直し(次回は22期前後を予定)を行いながら、建物診断を行なった後のタイミングで具体的な周期などの検討を行なうべきとの結論となった。

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20分、閉会を宣した。