

■日 時: 2018年11月18日(日)午後2時30分～午後5時00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. 佐々木 代表理事

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について、居住者に注意喚起(掲示)の必要があるかどうか提議された。→ 掲示しない。

2. 平岩 総務・渉外担当理事

① 歳末助け合い募金を次回12月の班長会で納めるため、金額の確認があった。→ 管理会社より、例年1住戸100円換算で40,000円を納めているとの説明があり、今年も40,000円を納めることとした。

3. 小野寺・黒澤 防災・防犯担当理事

① 防災マニュアル委員会では、問題点を洗い出し、居住者にわかり易い簡易的なマニュアルを作成していくことにしている。

4. 小口・井角 植栽・環境担当理事

① 本日午前中「花の植え替え」「落ち葉掃き」を開催し、30名程の参加があった。② ウェルカムロード保存樹木が台風で枝が折れたため、剪定費用について区へ補助金申請をしている。

5. 栗原・関口 施設担当理事

① 2台目の自転車登録が完了したため、今後の自転車ラックをどうするのかについて、様子を見ながら検討していくことにしている。

6. 橋本・松旭 営繕設備担当理事

管理会社技術管理部担当者(①②③④)、およびJ:COM担当者(⑤)より説明が行われた。

① 給水ポンプ更新 給水ポンプについて不具合については修繕工事をしているが、今後故障した場合に供え、ユニット全体を交換した場合の見積書を取得した。・テラルテクノサービス(株) 9,720,000円(税込)断水有 無断水工法もあり見積書を依頼している。・川本サービス(株) 11,340,000円(税込)断水有。和興機電(株) 12,927,600円(税込)断水有 ※ 現設置メーカー → 給水ポンプについては、故障が発生した場合、設置時期から判断すると修理よりユニット全体を交換することで準備しておくこととした。無断水工法が可能なのはテラルテクノサービスのみであるため、無断水工法の見積を取得することともに、各社の保証の有無について確認することとした。

② 階段非常灯のLED化 特別避難階段の照明券非常灯は24時間点灯しているため、LED化すると電気料金が年額50万程度下る試算が出ている。今までは、不具合が出たその都度交換をしている。(5箇所) まとめて交換すれば、電気料金削減の効果が見込めるため、見積書を取得した。・(株)ワイ・ジャスト 8,931,600円(税込) ※24時間点灯ではなく、人がいない場合に消灯できないか(人感センサー)検討したが、避難時に暗いと危険な恐れがあるため、人がいない場合は25%減のひかりで点灯している仕様としている。(消防暑確認済み) ※今まで交換してきた5台については、居住棟最上階にまとめる。→ 年間の電気料金が安価となるため、まとめて交換することとし、相見積を取得することとした。また、今まで交換してきた5台については、共用棟にしてもいいのではないかとの意見があり、移設可能か確認することとした。

③ 防犯カメラ増設、更新について 防犯カメラの増設の提案が、(株)JCLより提出された。見積書については、現設置会社の三菱電機ビルテクノサービスにエレベーター停止の調整をしなくてはな

らないため、遅くなっている。→ パーティルーム、ラウンジにも追加した場合で再提案を受ける。

④ インターホン更新について カメラ付き、非接触キーシステムにした場合の見積書を依頼している。次回理事会にデモ機を持参して説明を行う予定。マンション用のインターホンのメーカーは、パナソニックとアイホンの2社しかなく、火災感知器がパナソニック製品であるため、パナソニック製に限定されてしまいます。アイホンを選択した場合は、火災感知器の交換も必要となる多額の費用がかかる。

⑤ 4K8K対応について 当マンションのテレビ受信設備は、屋上のパラボラアンテナ(BS/C S)とJ:COMからの地上放送の再送信(BS/C S)で構成されている。4K8Kに対応するには、屋上のパラボラアンテナの交換とブースターの調整が必要となる。(概算130万円)しかしながら、J:COMの説明によると、本年12月1日に放送開始となるBS右旋(NHK4K・民法4K)は、現在の設備で受信できるとの見解であった。また、2年後にインターネットの増速を予定しているため、ブースターを無償でJ:COMで交換していただけるとのことである。保守特別プランの契約をしているため、住戸電波測定に合わせて、4K・8K放送の視聴に関するニーズ調査を実施してはどうかとの提案もあった。→ ついては、まずJ:COMによる無償のブースター交換を依頼する。その後、テレビの受信状態を見て、問題があるようであれば、屋上のパラボラアンテナを交換することとした。また、ニーズ調査についても実施することとした。その上で、どのレベル(BS左旋一部・CS左旋)まで当マンションで受信可能とするか検討していくこととした。その場合、専有部内の分配器やジャックの交換も必要となる。

⑥ 防災関係 次の項目について、資料等を準備するよう管理会社へ依頼することとした。・ 備蓄倉庫の備蓄品を運搬するのが大変なため、居住棟の例えばエレベーターホールに置けないかどうか、消防法上問題ないかどうか確認する。また、置くとしたらどのような物があるかどうか。・ 専有部内のブレーカーを落とせば、発報するのかどうか。→ 発報する。・ 簡易トイレを中庭のどの場所に設置できるのか。・ 専有部内のトイレ等が使用できるか確認する手段の確認。・ エキスパンションジョイントの落下防災策。・ 管理会社より、本年「都市防災組織」なる部署が設置されたため、次回委員会で活動内容について報告する。

7. 竹田・恵 フレンドリークラブ担当理事

① 今後の予定。映画会(11月23日)、クラシックコンサート(11月25日)、中庭イルミネーション飾り付け(12月1日)、イルミネーション点灯式(12月2日)、お菓子教室(12月16日)、子供向けクリスマスパーティ(12月23日)

8. 安楽 広報担当理事

① マンションマナー広報「目指そう 快適ライフ」について マナー委員会より、マナー向上のため、「目指そう 快適ライフ」の再配付をしたらどうか提案を受けて、もう少し体裁を良くしたものを来年6月の配付に向けて検討している。今までは、管理会社のコピー機でコピーしたもので紙も薄く捨てられる可能性があるため、印刷屋へ依頼してもう少し厚手の紙で配付すれば、手元においてももらえるのではないかと。デザインについてもデザイナーに依頼して体裁を整えたい。次回理事会に見積書を提出する。

8. 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 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 ・工事日:11月

8日工事完了 ・共用部の損害ということで保険申請したところ、保険金が支払われることになった
・見積金額 :86,400円(税込) (株)カシワバラ・コーポレーション ・支払保険金:91,680円 → 張り替えた後に、扉が擦るようになったこと、また、扉上部の枠の右端の張り方があまいため、確認するよう、場合によってはやり直すよう管理会社へ依頼した。

② 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) ・工事日:11月8日工事完了

③ 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)と入替えて対応中 ・見積金額:62,000円(税込) (株)アサップ ・工事日:調整中

④ 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) ・工事日:12月18日予定 (不具合報告)

① 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 ・前回理事会審議に基づき<連結送水管試験+ホース交換>で相見積を取得した ・見積金額:1,146,960円(税込) 共同ネットワーク(株) ・見積金額:982,800円(税込) 弘栄設備(株) → 審議した結果、安価な弘栄設備(株)に発注することを承認した。なお、弘栄設備(株)は、当マンションで過去に防犯センサーの交換工事の実績があり、消防設備点検の実施業者ではないが問題ないと管理会社より説明があった。

② 台風24号による影響 ・6階バルコニー物品飛散で、窓ガラスと網戸が破損した ・保険申請をした結果、風災害で認定された ・見積金額 :61,020円(税込) (有)南ガラス工業所 ・支払保険金:61,224円 → 保険支払いの認定を受け、発注することを承認した。

③ 機械式駐車場緊急作業 ・10月14日操作ポールが少し傾いたため、保守点検業者を手配して対応した ・現在は問題ない ・緊急対応費用:16,040円 (株)アサップ → 理事会として事後承認した。

④ エントランスガードポール ・10月30日エントランスのガードポールがトラックにより傾いた
・11月3日加害者の負担にて工事完了 → 理事会として事後承認した。

⑤ インターホン不具合 ・サブエントランス・エントランスとショップとの間で画像が映らなくなった ・業者を手配し、11月13日工事が完了した ・27,810円(税込) パナソニックエコソリューションズテクノサービス(株) → 理事会として事後承認した。

⑥ エレベーター床マット劣化 ・エレベーター床マットが劣化してきているため交換の提
・164,160円(税込) Y A 商会(前回交換業者) ・色:グレー → 劣化してきているため、エレベーター床マットの交換を発注することを承認した。

(4)その他

① 防災センター内のインターネット回線について 防災センター内の光配線工事が11月1日に完了した。

② 防災センター内のパソコン(管理組合所有・2010年3月購入)不具合発生 来年1月購入予定で機器選定等準備をしている。

③ 近隣マンション建設について 当マンション南側(児童館裏側)に「(仮称)板橋区志村2丁目マンション」お知らせが(株)シノケンハーモニーよりあり、居住者への周知方法(投函、掲示等)の確認依頼がき

ている。 → 当マンションへの日照権等の影響がないため、掲示で周知することとした。

10.その他

① 中庭連絡通路の雨水管破損工事について 10月9日~12日に行われた中庭連絡通路の雨水管破損工事において、復旧したインターロッキングに段差ができていたため大変危険である。ついては、確認のうえ、再度やり直すよう管理会社へ依頼した。

② 門松設置について エントランスの門松について、今年はどうするか代表理事より提議された。昨年費用は約8万円。審議した結果、今年についても設置することを承認した。

③ 降雪時の雪かきについて 降雪時の雪かきについては、気がついた役員が雪かきをすることで確認をした。

④ マンション敷地内の標識について 共用棟2階スロープに居住者でない車両や工事車両、人が迷って進入してくるため、標識を設置してはどうかと出席役員より提案があった。本件、過去に検討し、居住者だけが解ればいいのではないかとこのことで、設置を見送った経緯があると管理事務室より説明があった。しかしながら、実際問題居住者以外が侵入してくるため、検討することとし、文言等検討するよう管理会社へ依頼することとした。