

■日 時: 2018年12月16日(日)午後2時30分～午後4時50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 居住者からの投書: 共用棟機械式駐車場第B7区画契約者から駐車中の車に多数の傷を付けられたため、区画を特定して注意喚起文を掲示して欲しいとの要望が出されたが、区画を特定せずに一般的な掲示を行った。

② 志村小学校防災訓練開催: 11月24日志村小学校で防災訓練が開催された。招待状が来たため、竹田理事、橋本理事、松島防火管理者の3名が参加をした。

③ 火災感知器誤報: 12月9日1階3号機エレベーター前廊下火災感知器より誤報が発生した。感知器を清掃して一旦は復旧したが、翌10日に再度発報したため、消防設備点検業者を手配し、感知器の故障とのことで交換が必要であるとのことで、見積書を取得し、代表理事に承認のもと、12月18日に予定されている消防設備点検指摘改修工事と合わせて行う。 ・共同ネットワーク(株) 30,240円(税込)

2. 小野寺・黒澤 防災・防犯担当理事

① 防災マニュアル委員会報告 ・ 災害時に居室の水道関係(特にトイレ)が使用できるかどうか配管を確認する方法として、ボールと白い粉を入れて排水口まで流れれば使用可能という提案が管理会社よりあった。(1個 1,500円) どの程度使えるか事前に試してはどうかとの意見もあり、購入するかどうか審議したが、マニュアルが完成する頃に改めて検討することとした。

3. 小口・井角 植栽・環境担当理事

① 居住者より、防災センター前の竹垣が壊れているので、直して欲しいとの連絡を受け、植栽業者より見積書を取得した。 ・山次造園 189,200円 → 審議した結果、金額が高めであることから、自分達でできる方法を検討することとした。

4. 橋本・松旭 営繕設備担当理事

管理会社技術管理部担当者、物件担当者より次の項目(④を除く)についてより説明が行われた。

① 階段非常灯のLED化:(株)ワイジャストより再度見積書が提出された。 1) 8,931,600円(税込) 100%-25%:107台 100%-0%:0台 (前回提出見積書) ※ 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) 2) 8,877,600円(税込) 100%-25%:97台 100%-0%:10台(センサー付) ※ 100%点灯を今後の仕様変更ができるようにセンサー付にする。 3) 8,688,600円(税込) 100%-25%:97台 100%-0%:10台(センサーなし) → 審議した結果、3)センサーなしで進めることとし、相見積を取得して検討することとした。

② 防犯カメラ増設、更新について:(株)JCLよりパーティールーム、ラウンジに追加した提案書と見積書が提出された。 1) 増設16台:リース(6年) 84,672円/月(税込) 買取購入 5,292,000円(税込) 2) 既存16台入替+増設16台 リース(6年) 117,504円/月(税込) 買取購入 7,344,000円(税込) 買取とした場合の保証期間も、リースと同じ6年とデメリットない。担当理事としては、非常照明器具更新の予算1,400万円から工事予定金額の900万円を差し引くと500万円余るため、その金額で防犯カメラ更新を行っても予算的に問題ないのではないかと考えている。ついては、現在設置されている三菱電機ビルBTS(株)より見積書が提出されてから審議することとした。

③ インターホン更新、ノンタッチキーシステム導入について:(株)弘栄設備より、デモ機を用いたイン

ターホン更新、ノンタッチキーシステム導入の説明が行われた。 → 審議した結果、インターホン更新とノンタッチキー(ハンズフリータイプ2個、かざすタイプ1個、電子錠化されていない入口(駐車場神社側の鉄扉、および自転車置き場からの入口)の電子錠化を含む)で見積を依頼することとし、来年の通常総会で議案上程できるよう進めることとした。また、来年に新型が発売される予定なので、比較するために見積を合わせて依頼することとした。

④ 4K・8K対応について: 前回理事会承認に基づき、JCOMによる住戸電波測定と4K・8K放送の視聴に関するニーズ調査が12月20日より行われる予定。ブースターの無償交換は来年1月に行われる予定。住戸電波測定の案内を読んだ居住者に誤解を与える表現となっているため、任意である旨を掲示することとした。

⑤ 給水ポンプ更新: 給水ポンプ更新の見積書を各社取得した。 ・ テラルテクノサービス(株) 9,720,000円(税込) 断水有 既設盤類残置 9,990,000円(税込) 断水有 既設盤類撤去 10,476,000円(税込) 断水無 既設盤類撤去 ・ 川本サービス(株) 11,340,000円(税込) 断水有 既設盤類残置 ・ 和興機電(株) 12,927,600円(税込) 断水有 既設盤類残置 ※ 現設置メーカー → 審議した結果、テラルテクノサービス(株)に、断水無しの工法で、既存盤類撤去で発注することとした。

⑥ 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、前回理事会決議に基づき、『居住者専用駐車場出入口 一般車は出入り出来ません!』という掲示をした。

⑦ 防災関係 ・ 備蓄倉庫を各階の居住棟内(例えば各階のエレベーターホール)に置けないかどうかについては調査は終えており、次回の委員会にて説明できる予定。 ・ 簡易トイレを中庭のどの場所に設置できるのかについても調査が完了しており、次回の委員会にて説明できる予定。 ・ エキスパンションジョイントの落下防止策については、防災業者では対応できないとのことであった。不要な部分を撤去する方法を含め、引き続き検討していく。

5. 竹田・恵 フレンドリークラブ担当理事

① 今後の予定について説明があった。 クラシックコンサート(バイオリン)(11月25日)、ピアノ調律(11月24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)、新年会(1月5日)、バレタインチョコレート教室(2月10日)

② イルミネーション点灯期間について: イルミネーションの点灯期間について、クリスマス物については12月26日に撤去をして、それ以外の物について昨年1月8日まで点灯していた。なお、もう少し長く点灯して欲しいとの意見もあり、毎年理事会の判断で前後しているよう。 → 審議した結果、今年は1月末まで点灯することとした。

③ 敬老会での意見 敬老会(10月25日)において、独居老人は天井の蛍光灯の交換が難しく、他の居住者に交換の協力をしてもらえるような仕組み(有償)を検討できないかとの意見があった。 → 理事会としては、参考意見として頂戴することのみとした。

④ 志村小学校防災訓練: 志村小学校防災訓練が開催されたため参加してきた(11月24日)。アルファ米試食、簡易トイレ組立設置、簡易テント組立設置、汚水桝の場所確認、志村小学校防災備蓄倉庫の確認を行った。訓練用備品は区より貸し出されていた。

⑤ 防災ガイド配布: 区より防災ガイドが配布され、マンション内で物資を確保すべきではないかと考える。

⑥ 志村小学校餅つき大会: 志村小学校で餅つき大会が開催されるため(1月19日)、当マンションか

ら杵とうすを貸し出す。

さくら祭で開催するかどうかF C運営委員会で確認することとなった。

6. 笹川 書記担当理事

- ① 遅第5回・第6回理事会議事録の確認を行っている。

7. 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:印刷等の参考金額を提示した。 ・二つ折りパンフレット(A5) 500部 14,980円(税別) ・三つ折りパンフレット 500部 14,980円(税別) ・紙の種類 光沢紙(他の選択はできない) 紙面構成を考慮すると三つ折りがベストではないかと考える。次回理事会に、書いて欲しいものを箇条書きにして提示する。

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 ・張り替えた後に扉が開閉の際にシートが擦るようになったこと、扉上部の右端の張り方があまいことについての、やり直し工事が11月28日に完了した。

- ② 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)と入替にて対応中 ・見積金額:62,000円(税込) (株)アサップ ・工事日:調整中

- ③ 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C R T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

- ④ 連結送水管・(ホース)耐圧性能試験 ・連結送水管試験+ホース交換 ・見積金額: 982,800円(税込) 弘栄設備(株) ・工事日:12月25日または27日予定

- ⑤ 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 ・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 ・工事日:11月28日完了

- 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案 ・見積金額:164,160円(税込) Y A 商会(前回交換業者) ・色:グレー ・工事日:11月29日完了

(不具合報告)

- ① 1階3号機エレベーター前廊下火災感知器より誤報 ・(1)代表理事報告で説明済み。
- ② 消防設備点検指摘事項(10月25日~27日点検) ・12月18日工事項目以外について見積を依頼
- ③ 3階メーターボックスからの漏水 ・メーター手間から漏水(パッキン不良) ・12月13日業者を手配して、その場で対応。 ・見積金額:8,640円(税込) (株)星名設備

→ 理事会として事後承認をした。

9. 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おり大変危険であるとの指摘を受けたため、瑕疵対応としてやり直し工事を11月30日に完了した。

- ② K D D I イベント開催について:K D D I よりイベントのコラボ開催の提案書が提出された。