

■日 時:2019年2月17日(日)午後2時30分～午後5時10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 管理会社より毎月提出されている月次決算報告書について確認事項があるため、後ほど確認を行いたい。

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:内容確認をお願いしていた「防災ガイド」の内容について委員会内で修正し、「防災ガイド」と避難時に玄関扉にはる「無事プレート」(ラミネート又は厚紙)を作成した場合の見積書を次回提出する。「防災ガイド」「無事プレート」は4月中に作成し、5月中に配付する予定。

3.小口・井角 植栽・環境担当理事

① 防災センター前の竹垣の破損について:2月上旬にサンシティに設置方法を確認に行く予定だったが、先方の予定が3月に延びたため、3月に見学する予定となった。

4.関口 施設担当理事

① 自転車置場使用細則について:自転車置場使用細則第3条について、昨年の総会で承認された実態に合わせて変更する必要があるため、次回第19回通常総会で変更案を上程する。

(現状) ・第3条(登録):使用者は、自転車置場を使用する前に、様式1に定める自転車置場使用届出書により、使用する自転車を管理組合法人に登録しなければならない。 2.使用者は、前項の登録と同時に管理組合法人より発行されるステッカーを、その使用する自転車の見やすい箇所に貼付しなければならない。

(変更案) ・第3条(登録):使用者は、自転車置場を使用する前に、様式1に定める自転車置場使用届出書により、使用する自転車を管理組合法人に登録しなければならない。 2.使用者は、前項の登録と同時に管理組合法人より発行されるステッカーを、その使用する自転車の見やすい箇所に貼付し、管理組合法人から指定された場所に駐輪しなければならない。 → 審議した結果、変更案を議案上程することとした。

② 今後の課題(管理規約の変更):管理規約では駐車場、バイク置場、自転車置場は専用使用部分となっており、本来専用使用部分(使用者に専用使用権があるもの)である窓枠、窓ガラス、郵便受け、バルコニー等、と同様の扱いとなっているため、将来的に問題が発生する可能性があるかどうか検証し、必要があれば管理規約(別表3『専用使用部分の表示』)の変更を検討すべきである。ついては、変更が必要かどうか確認するよう管理会社へ依頼することとした。

③ 第18回通常総会での質問事項:第18回通常総会において、来客用スペースやキッズスペース、洗車場、共同物置の設置等の質問があり、次回理事会までに確認を行い、検討することとした。ついては、どのような質問があったかどうか確認するよう管理会社へ依頼することとした。

5.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についてより説明が行われた。

① インターホン更新、ノンタッチキーシステム導入:i.インターホン更新 本年秋頃に発売予定の新型インターホンのデモ機が提示され、説明が行われた。主な変更点は、画面が5型から7型へ大型化、通話ボタンを押さなくても呼出側の声が聞こえる、留守の場合録音するかどうかアナウンスが流れる等である。また、埋め込みの機種もあるとのこと。既に提案いただいている機種(新型ではなく現行機種)は、

あと2～3年は販売が継続される見込みとのこと。新型機種での見積書が提出された。 ・弘栄設備(株) 新型機種 52,617,600円(税込) ※現行機種 50,673,600円(税込) 秋頃の新発売のため、消費税が10%となるが、本年3月までに契約(仮契約)すれば8%のままとなる。 → 審議した結果、インターホン更新については、新型インターホンで更新することとした。なお、既に総会で予算承認を得られているため、本年3月末までに仮契約することとした。

ii.ノンタッチキーシステム導入 インターホン更新予算(5,890万円)内で、インターホン更新工事を行い、残額の中でノンタッチキーシステム導入を検討していた。インターホン更新を、新型で実施する場合、当初検討していた非接触キー(ラクセスキー1個/戸、ノンタッチタグ1個/戸)の各戸配付を含めた導入は、残額の中では実施困難であることが判明した。ノンタッチキーについては、インターホン予算の残額の中でインフラを整備し、非接触キーについてはオプション(各戸に必要な個数を各戸負担で購入)にするかどうか要検討課題とし、オプションにした場合の見積書を取得することとした。

② 防犯カメラ増設、更新:各社防犯カメラの見積書が揃った。 ・増設16台+ダミーカメラ更新 (株)ジェイシーエル リース86,400円(税込)/月6年 買取 5,400,000円(税込) ※買取でも6年間のメンテ付 ダミーカメラ抜きリース 84,672円(税込)/月 6年 ・三菱電機ビルBTS(株) リース146,880円(税込)/月6年 買取無し ダミーカメラ抜きリース 136,188円(税込)/月 6年 ・既存16台+増設16台+ダミーカメラ更新(既存カメラリースアップ 2022年1月) (株)ジェイシーエル リース117,540円(税込)/月6年 買取 7,344,000円(税込) ※買取でも6年間のメンテ付 ・三菱電機ビルBTS(株) リース226,800円(税込)/月6年 買取無し

③ 4K8K放送:JCOMによるブースター交換後、4K8K放送が視聴可能かどうか現状確認を行いたい。

④ アンケートの実施について:ノンタッチキーシステム導入、防犯カメラ増設・更新、4K8K放送視聴については、居住者アンケートを取得し、詳細を決めることとした。

⑤ 居住者説明会開催について:インターホンデモ機による説明、先進的防災マンション視察報告、防災マニュアルの内容について、総会開催前に居住者説明会を開催することとし、次回理事会で案内書面について確認することとした。日程については、次の通りとする。 ・5月25日(土)10:00～ 共用棟3階クラブサロン ・5月26日(日)10:00～ 共用棟3階クラブサロン

6.竹田・恵 フレンドリークラブ担当理事

① イルミネーションの点灯について:イルミネーションの撤去作業を1月26日に行っていたところ、点灯期間が長いとの投書を寄せられた方が手伝いにこられ、状況について説明を行い了承いただいた。

② さくらまつりについて:前回理事会で4月7日(日)と説明したが、4月6日(土)に訂正。親和町会会長を招待するので、総務渉外担当理事に招待状の案内をお願いしたい。

③ 活動結果、今後の予定について ・活動結果 お菓子作り教室(2月10日)、映画上映会(2月15日) ・活動予定 スキーバスツアー(2月24日:越後湯沢方面)、バスツアー(3月24日:栃木方面 町会のバスツアーと重なっているが、特段配慮する必要もないとの見解から開催する)、さくらまつり(4月6日)

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:改訂版について確認をお願いしていた「目指そう 快適ライフ」について良ければ、デザインに入る。

8.佐々木 代表理事

① 総会議案、総会報告について:各役員の今期の実績報告、引継ぎ事項について、次回第10回理事会で発表をお願いしたい。また、総会議案書案については、管理会社にて作成して欲しい。

9. 平岩 総務・渉外担当理事

- ① 町会のバスツアーが3月24日に開催される。(イチゴ狩り)
- ② 新一年生を対象としたお祝い品が配付される。

10. 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 ・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:1月28・29日完了 完了報告書提出
- ② 消防設備不具合 ・消防設備点検(11月25日～27日点検分) ・指摘事項の内、一部は12月18日に工事実施 ・消火器格納箱 変形 屋外駐車場 No.248横、No.283横 計2台 ・移動式粉末消火器格納箱 変形 屋外駐車場 No.252横、No.294横 共用棟2階 出入り口横、No.55横、No.58横 計5台 ・非常スピーカー不鳴動 計5台 ・避難ハッチワイヤー劣化 はしご降下不良 1箇所 ・避難ハッチ巻上げハンドル未設置 2箇所 ・共同ネットワーク 1,491,480円(税込) ・1階エントランス、ラウンジ、エレベーター前火災感知器より誤報 ・見積金額:113,400円(税込)共同ネットワーク(株) ・前回理事会審議通り、見積書を分割した。 ・移動式粉末消火器格納箱:1,158,840円(税込) ・その他:446,040円(税込) ・工事日 調整中

(4)修繕工事について

- ① 給水ポンプ更新工事:2月14日～3月1日にかけて行われ、給水ポンプ本体の交換は2月27日に行われる予定。
- ② 階段非常灯のLED化工事:2月21日～28日に行われる予定。
- ③ 4K8K対応について:JCOMによるブースター交換工事が1月23日～25日の予定だったが、部品調達が遅れており、延期となり、代替日程についてまだ決まっていない。

(5) 共用部電気料金削減の提案

2017年6月からの1年間で試算した削減額について提示があった。

- ・(株)エナリス (代理店 双日建材(株)) 年間350,424円の削減(削減率6.36%)
- ・KDDI(株) 年間239,806円の削減(削減率4.35%)
- ・昭和シェル石油(株) 年間137,692円の削減(削減率2.5%)

エナリスの代理店は管理会社のグループ会社となる。

また、契約は(株)エナリスと管理組合となる。

→ 審議した結果、電気料金が安価となることもあり、総会で上程する方向で審議を進めることとした。また、電気会社を変更するに当たり、管理規約上問題ないかどうか確認することとした。

(6) NTT東日本 NTT固定電話・光アクセス装置収容回線切り替えと装置撤去:第18期第12回理事会(2018年5月20日)で承認した本工事について、2月26日13:00から17:00に工事を行いたいとの連絡がきた。 → 理事会として、工事を承認した。

(7) 警備会社(株)スリーエスからの値上げの要請:警備会社(株)スリーエスより、昨今の人件費の高騰等で

の値上げの要請がきた。 ・現行 月額900,000円(税別) 972,000円(税込) ・値上げ 月額1,167,360円(税別) 1,260,749円(税込) ・差額 月額236,360円(税別) 288,749円(税込) 年額 2,836,320円(税別) 3,464,980円(税込) → 理事会としては、管理費徴収額に直接的に影響することも想定され、即許容できる提示ではないため、(株)スリーエスへの減額要請と、他社より見積を取得するよう管理会社へ依頼した。

(8) 通常総会について

- ① 総会開催日:第一候補 6月23日(日)午前10時00分～ 第二候補 6月30日(日)午前10時00分～ → 会場の抽選会は4月1日(月)に実施:開催場所 :グリーンカレッジホールA又はB

議案書配付:総会開催の2週間前、議案書入稿:議案書配付日の1週間前

② 上程議案について

(通常議案)

・第19期事業報告及び一般会計等収支決算報告 承認の件 ・管理委託契約更新 承認の件 ・修繕積立金取崩し 承認の件 ・第20期一般会計等収支予算案 承認の件 ・第20期管理組合役員選任承認の件

(付加予定議案) ※今後の理事会審議によって変更あり ・非接触キーシステム導入 ・自転車使用細則変更 ・共用部電力会社変更

③来期役員について、立候補募集、輪番表に基づく募集について確認:再任候補者の決定 → 立候補の募集 → 輪番表に基づく就任依頼 役職内定(臨時理事会) (スケジュール案)立候補募集(4月8日(月)～4月21日(日))、輪番表に基づく依頼(5月7日(火)～一次締切り5月12日(日)、役職内定の臨時理事会(6月9日(日)午後2時～)

(9) その他

① 3号エレベーターカゴ内部の汚れ:油の汚れと思われるため、次回(2月19日)点検時に確認するよう依頼している。

② 5号エレベーターの扉内側のダイノックシート張り替え:前回でまた擦れてきたとの指摘を受けたため、2月12日に(株)カシワバラ・コーポレーションが調査を行い、3月4日に再度やり直し工事を行う予定。

③ 管理員大平について:管理員大平が体調不良より長期休みを取得しているため、代行管理員にて対応している。復帰については3月を予定している。

11. その他

① 役員選任、任期について:代表理事より、今期役員の中から再任する意向の有無の確認を行った。役員任期について、半数改選(2年任期)にしたかどうかとの意見が出席理事よりあった。半数改選については、管理規約の変更が必要となるため、次回以降審議することとした。