

- 日 時：2019年10月20日（日）午後2時00分～午後4時45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）

トは無償だが、導入費用（付属機器設置 50 万円（定価））がかかる。防災センターのパソコンで作成した文章をインターホンの画面で全館通知することが可能になるが、次回理事会で資料確認の上、最終決定する。

■報告事項

1. 石野・(内田) 副理事長

① 収支改善策について

代表理事より、事前に各理事から集約された収支改善策が一覧表として提出された。一般会計予算マイナス 520 万円に対して、約 180 万円（下記(13)～(18)の計）の改善策が挙げられているが、これらを共有して残り 340 万円の改善に向けて協議をしていく。

2. 竹内・松島 防災・防犯担当理事

① 本日午前中に防災訓練を実施した。

実物の消火器を使用した訓練を実施したが、もう少し本数が多ければよかった。訓練の写真を集約する。

3. 井角・(藤井)・大山 植栽・環境担当理事

① 「花の植え替え」「落ち葉掃き」を 11 月 17 日(日)の午前 10 時から行う。メンバーは、グリーンボランティア、居住者有志、役員の方にも参加をお願いしたい。

② 防災センター前の竹垣について

防災センター前の竹垣の破損の復旧について、自前で行うのは難しいため、山次造園（見積り 18 万円）に依頼する方向。竹の工事は冬場の方がいいとのこと、今年中に行いたい。

4. 崎山・小倉・松旭 宮繕設備担当理事

① インターホン更新工事・ノンタッチキー工事に伴う非接触キー配付・購入について

- ・工事業者：弘栄設備(株)担当と管理会社技術担当から説明が行われた。
- ・工事期間 2019 年 12 月 2 日（月）～2019 年 12 月 15 日（日）
- ・工事時間 午前 9 時～午後 5 時
- ・工事期間中のオートロックの運用について確認

確認事項（セコムとの連動）

- ・警報が発報した場合、警備会社セコムへ部屋番号の信号が送信されていたが、工事後は、異常信号は送信するが、部屋番号は送信されなくなる。但し、防災センター設置の親機には部屋番号が今まで通り表示され、警備員が確認できる。セコムへ部屋番号の信号を送信するには、制御盤を交換する必要があり、概算で 70～80 万円かかる。
- 24 時間警備員がいること、現状でも、基本的には発報があればセコムから確認のために防災センターに連絡があり、警備員が対応していることから、セコムへの部屋番号の送信はしない仕様とすることとした。

確認事項（掲示板機能）

- ・住戸内のインターホンにお知らせ等の掲示板機能があり、2 年間のランニングコス

ノンタッチタグ・ラクセスキーの案内

- ・賃借人は必ず不動産管理会社を通じて区分所有者の許可を得てから申込みを行うこと。
- ・紛失した場合は管理事務室へ届け出ること。
- ・初回購入金額で年数回キャンペーンを行うよう検討を依頼した。

② 宅配ロッカー更新について

更新した場合の見積りについては手配中で、次回理事会に提出する。非接触キーで連動が可能かどうか確認する。

5. 城・(倉科)・竹田 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。

- ・秋のバスツアー（10 月 22 日） 江ノ島・横須賀方面 参加者 48 名 参加者にはアルファ米を配付する予定
- ・敬老のお祝い会（10 月 24 日）
- ・クラシックコンサート（11 月 24 日） チューバ奏者を予定
- ・イルミネーション点灯式（12 月 1 日）
- ・クリスマス用の子供向けお菓子教室（12 月 15 日） ※同日、理事会（忘年会を予定）
- ・子供向けクリスマスパーティ（12 月 22 日）
- ・門松設置（12 月 27 日） ※ 管理組合法人対応
- ・ヴィオス新年会（1 月 4 日）

6. 安楽・新松 広報担当理事

① 「挨拶強化月間」が好評だったので、役員はこのまま挨拶を続けて欲しい。

あと 2 回挨拶強化月間を計画中で、12 月のインターホン更新工事、4 月の 20 周年さくらまつりに合わせて行う予定。

7. 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。

8 ヶ月滞納者へは内容証明郵便にて督促状を送付したが、保管期間経過につき返送された。

引き続き訪問等で対応するが、遅延損害金の請求を検討する。

3 ヶ月滞納者へは 11 月 1 日にまとめて引き落とす旨の案内を送付した。

(3)手続き関係

① 代表理事変更に伴う登記変更手続きを行う。

手続き書類を司法書士へ送付して手続き待ちの状態。

- ② 預金口座、すまい・る債、共用部火災保険の名義変更は、登記変更手続き後に行う。
- ③ 共用部電力会社変更を名義変更後に行う。
前回理事会で確認した電気受給契約申込書を(株)エナリスに提出して変更待ちの状態。

- ・制御基板不良 復旧として隣の基板と入れ替えているが、再発の可能性があるため、車両を他の区画へ一時的に移動をお願いしている
- ・基板交換の見積依頼中

(4)共用部不具合
(工事承認案件)

- ① 消防設備点検指摘結果報告 (4月25日(木)~27日(土))
 - ・避難器具
 - 16階避難ハッチ下に物干し支柱による降下障害
 - ・2階にも同様の住戸があり、あわせて注意喚起文を投函した
 - 5階ハッチ蓋標識破損、6階ハッチワイヤー劣化のためはしごの降下不良
 - ・見積金額 162,000円(税込) 共同ネットワーク(株)
 - ・工事日について調整中(居住者工事のため日程調整に時間がかかっている)
 - ・非常用電源(自家発電設備)
 - エアフィルター脱落 → 別途見積依頼中
 - 冷却水保温ヒータ断線 → 別途見積依頼中
- ② F棟9階手すりの破損
 - ・手すり中棧9本の内1本が、何かの衝突でくの字に曲がっている
 - ・見積金額 70,200円(税込) (株)ワイズメンテナンスサービス
 - ・支払保険金 72,240円
 - ・9月27日(金)工事完了し、完了報告書が提出された。
→ 理事会として完了を確認した。
- ③ 自主管理歩道 インターロッキング不陸(凸凹)
 - ・ゴミ収集場所(ダストスクリー)前、中村商店前付近
 - ・歩行者がつかずいてしまう
 - ・ゴミ収集場所(ダストスクリー)前
 - (株)前田道路 869,000円(10%税込)アスファルトコンクリート
 - ・中村商店前付近
 - (株)前田道路 158,000円(10%税込)
 - 前回理事会で工事発注を承認したが、地元業者に発注した方が安価ではないかとの意見が出されたため再検討することとした。ついては、前田道路への発注がストップできないか確認するよう管理会社に依頼した。
- ④ 宅配ロッカー不具合(8/8点検)
 - ・47・49番ボックス 荷物感知センサー、人感センサー故障
 - ・交換見積 44,712円(8%税込) 日本宅配システム(株)
 - ・前回理事会承認に基づき発注し、10月17日(木)に工事が完了した。
→ 理事会として完了を確認した。

- ② 建築設備定期検査 指摘項目(8/20)
 - ・非常照明不点灯 バッテリー異常 4台
 - ・バッテリーを交換したとしても、使用されているハロゲンランプの製造終了により器具ごとの交換となるため、全箇所交換の見積書が提出された。
 - ・3,410,000円(税込) (株)ワイジャスト
 - ・長期修繕計画表ではバッテリー交換費用として毎年計上されているもので、数年分まとめれば工事可能。
 - ・板橋区役所と助成金について交渉する。
→ 現在1社からの見積りなので、相見積りを取得して検討する。
- ③ 防火設備定期検査 指摘項目(9/25)
 - ・防火扉ラッチ不良 暴れる(1号EV:12・11・4・3・2F)
 - ・防火扉ラッチ不良 作動しない(1号EV:7F)
 - ・自動閉鎖装置固定不良(2号EV:9F)
 - ・防火扉閉まりきらない(3号EV:7F)
 - ・扉枠変形により防火扉作動不良(3号EV:1F)
 - ・工事見積りを依頼中
- ④ 機械式駐車場不具合(10/9)
 - ・No.246(神社側)動かない
 - ・操作キーシリンダーマイクロスイッチ不良
 - ・代用品にて交換中
 - ・今後提案する見積書に含まれる
- ⑤ 火災感知器誤報(10/12)
 - ・D棟12階非常エレベーターロビー種別異常発報及び火災試験不良が表示中
 - ・B棟5階エレベーターホールの感知器も伝送不良
 - ・D棟14階・B棟13階排煙窓作動と復旧を繰り返し(B棟13階異常なし)
 - ・D棟14階・10階のマグネット不良
 - ・10/13 共同ネットワーク(株)調査復旧実施
 - ・緊急対応費用について確認中
- ⑥ インターホン不具合(9/11)
 - ・527号室 インターホン不具合 ロビーからの呼び出し画像が映らない状態
 - ・モニターユニット交換
 - ・29,538円(税込) パナソニックLSテクノサービス(株)
 - 理事会として事後承認した。

(不具合報告)

- ① 機械式駐車場不具合(9/12)
 - ・No.255(神社側)上昇しない

- ⑦ 共用棟2階駐車場移動式消火設備扉破損
 - ・加害者 (有)布宮自動車 従業員

今後自動車保険会社（あいおい損保）にて対応

→ コピー用紙で対応するため不採用

⑧ 3号エレベーター壁オイル漏れ

- ・再度、三菱電機ビルテクノサービスが詳細調査を行ったところ、エレベーターからのオイル漏れではなく、外側から付着したものを思われるとのこと
- ・養生シートのシミのクリーニング、交換について見積りを取得する

(5)台風 19号被害報告

- ・3号エレベーター屋上機械室 漏水（今回は停止せず）
- ・三菱電機ビルテクノサービスにより漏水状況確認
台風のため有償の可能性あり、確認中
- ・神社側駐車場横の街灯に入水（不点灯） 水抜き作業実施（パッキン等の交換が必要）
→ どこから水が吹き込んだか確認するよう依頼した。

(6)台風 15号被害報告

- ・3号エレベーター屋上機械室 換気扇フードより雨が吹き込みエレベーター停止
三菱電機ビルテクノサービスにより復旧作業
台風のため有償作業となり、見積金額について確認中
→ 87,000 円（税別） 三菱電機ビルテクノサービス(株)
- ・枝折れ等多数
→ 金額について確認した。

(7) J : COMブースター交換について

- ・前々回理事会で説明のあった再点検の案内書面の確認（修正）
- ・9月末から 10月初めスタート予定
- ・日程についての連絡なし

(8)定期検査関係

- ・「特定建築物調査」「建築設備定期検査」「防火設備定期検査」の相見積りを取得したが、現行業者の方が安価であった。
- ・（相見積り業者）アーチエンジニアリング(株) 589,000 円（税別）
- ・（現行業者）(株)ピーアイ 366,000 円（税込）
→ 現行業者のままとすることとした。

(9)防災訓練への協力について

- ・消火器（実物）→ 弘栄設備にて 3 台準備
- ・消火器（実物）訓練用の筒状ビニール袋の購入 → 通信販売にて購入
- ・消防ホース → 昨年交換したものは既に廃棄処理済みのため準備できない
- ・防火水槽への給水
→ 管理員で給水しようとしたが、水槽までに小さい横穴が 2ヶ所あり立ち入りができないため、共同ネットワークに対応可能かどうか確認している（依頼した場合有償）。
費用がかからない方法で行うよう管理会社に依頼した。
- ・避難確認用のプレート（マグネットシート） 40,946 円（税込） (株)東和

■ 審議事項

1. 今後の理事会日程について（大嶋代表理事より）

前回理事会での提案通り第 3 日曜日を基本に開催することとした。

- ・理事会 11 月 17 日（日） 12 月 15 日（日） 1 月 19 日（日） 2 月 16 日（日）
3 月 15 日（日） 4 月 19 日（日） 5 月 17 日（日）
- ・総会 6 月 21 日（日）

2. 専門委員会設置について（大嶋代表理事より）

自治会設立に向けて専門委員会（準備委員会）を設置することとした。

次回理事会 11 月 17 日開催前の午後 1 時から専門委員会を開催することとし、それまでに委員立候補者の募集を行うこととした。

なお、通常の理事会は午後 2 時 30 分からの開催とする。

また、管理会社より自治会設立に向けたサポートは無償で行うとの説明があり、立上げ後の防災関連業務については別途有償で行うとの説明があった。

3. 防災担当理事より

共用棟エントランスの標高を確認して掲示してはどうかとの提案があり、板橋区役所に確認して掲示することとした。

また、地下 1 階を守るための土のうを準備することとし、板橋区役所に相談することとした。

4. 板橋区マンション管理の基礎勉強会第 3 回出席報告（大嶋代表理事より）

10 月 6 日（日）に開催された「マンションの維持修繕」に竹田理事と出席した。講義内容について報告が行われた。

5. 防災訓練を終えて

防災訓練を終えて、出席役員より次の意見を受けたと報告があり、改めて告知する等対応することとした。

- ・「無事ですカード」が配付されたことに気が付かなかったという住戸があった
- ・「無事ですカード」に部屋番号が書かれていない住戸があった

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 45 分閉会を宣した。