

- 日 時：2019年11月17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. 是澤 会計担当理事

- ① 総務・渉外担当理事より、歳末助け合い募金の支出の依頼を受けた。

2. 平岩・青山 総務・渉外担当理事

- ① 歳末助け合い募金として、1住戸当たり100円換算で40,000円を寄付する。

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時から行った。メンバーは、グリーンボランティア、居住者有志、役員で、多くの方に参加いただいた。

4. 崎山・小倉・松旭 営繕設備担当理事

- ① 宅配ロッカー更新について  
管理会社技術担当から説明が行われた。  
非接触キーで宅配ロッカーを解除することは可能であるが、宅配ロッカー本体を更新する必要がある。  
・宅配ロッカー本体の更新費用 2,350,000円(税別) (株)フルタイムロッカー  
・非接触キー(ラクセスキー対応)連動用配線工事 209,000円(税別)弘栄設備(株)  
宅配ロッカーを非接触キー対応にすると、カードは使用不可となるため全戸への非接触キーの配付が必要になる。  
→ 審議した結果、費用が予想より高額であったため、宅配ロッカーの更新は行わないこととした。
- ② 共用部非接触キー対応工事・ラクセスキー販売について  
宅配ロッカーを更新しないこととして、次回理事会において、共用部の非接触キー対応工事時期やラクセスキーの販売、配付方法について審議することとした。
- ③ 駐車場の件  
第18期に検討した駐車場建替え、平置き化した場合の試案について説明が行われた。  
検討案として共用棟機械式駐車場を自走式とする案があり、技術的及び容積率の観点から自走式駐車場とする工事は可能なのか、工事可能な場合、何台駐車可能なのか、予算がどのくらいかかるのか確認するよう管理会社に依頼した。
- ④ インターホンの掲示板機能  
住戸内のインターホンにお知らせ等の掲示板機能を導入した場合の初期費用が提示された。  
次回理事会において、管理会社がリーフレット等により説明を行うこととなった。  
・インターホン設備掲示板機能設置工事 385,000円(税込) 弘栄設備(株)

5. (城)・倉科・竹田 フレンドリークラブ担当理事

- ① 活動報告の説明があった。  
・高齢者向けのBIOSカフェ(11月15日)を開催した。  
参加者20名、大変有意義な会であった  
麻雀牌の寄付があり好評であった  
次回は12月6日に開催予定
- ② 今後の予定について説明があった。  
・BIOSシネマ(11月22日) 映画監督を招待してトークショーを開催  
・中庭イルミネーション飾り付け開始(11月23日～)  
・クラシックコンサート(11月24日) チューバ奏者  
・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)

6. 安楽・新松 広報担当理事

- ① 「挨拶強化月間」について  
12月のインターホン更新工事にあわせて挨拶強化月間を開催する。
- ② 自主管理歩道の管理について  
わんわんクラブのクリーンアップデーを開催したところ、自主管理歩道に犬の糞が放置されている例が数件見られた。  
イラストで注意看板を作成したい。デザイナーに数千円で依頼できるため、見積りを取得する。

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ヶ月滞納者へは遅延損害金を付して、期日(12月6日)までの入金を特定記録郵便にて督促する。滞納者からの連絡がない場合は弁護士費用の請求を含めた法的措置を行う。

(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。  
10月11日より(株)エナリスに変更となった。

(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

- 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㈱
  - ・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が、11 月 28 日調査予定）
- ② 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（ダストスクリーン）前、中村商店前付近
  - ・歩行者がつかずいてしまう
  - ・ごみ収集場所（ダストスクリーン）前  
 ㈱前田道路 869,000 円（税込）アスファルトコンクリート
  - ・中村商店前付近  
 ㈱前田道路 158,000 円（税込）  
 深澤コンクリート工業 920,700 円（税込）※ 上記 2 ヶ所合計  
 → 審議した結果、板橋区の業者である深澤コンクリート工業の方が安価であったため、本工事について深澤コンクリート工業に発注することとした。
- ③ 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㈱
  - ・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、完了報告書が提出された。  
 → 理事会として完了を確認した。
- （不具合報告）
- ① 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） ㈱ワイジャスト
  - ・3,558,500 円（税込） ㈱ハーモナイズ
  - ・3,960,000 円（税込） ㈱トランディア
  - ・長期修繕計画表では非常照明用バッテリー更新費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したが、対象外とのことであった。  
 → 次回、故障した 4 台のバッテリーを交換した場合の見積りを取得して、価格を比較することとした。
- ② 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 E V : 12・11・4・3・2 F）
  - ・防火扉ラッチ不良 作動しない（1 号 E V : 7 F）
  - ・自動閉鎖装置固定不良（2 号 E V : 9 F）
  - ・防火扉閉まりきらない（3 号 E V : 7 F）
  - ・扉枠変形により防火扉作動不良（3 号 E V : 1 F）
  - ・11 月 12 日に工事業者による調査が行われ、次回、見積書が提出される。
- ③ 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㈱調査復旧実施
  - ・D 棟 12 階・B 棟 5 階感知器交換見積 80,300 円（税込） 共同ネットワーク㈱  
 → 下記⑤の消防設備点検の指摘項目とあわせて工事を行うこととして、見積りを取得することとした。
- ④ 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と思われるとのこと
  - ・養生シートの染みはクリーニングでは落ちないため、交換となる
  - ・交換見積り 81,400 円（税込） Y A 商会  
 → 交換費用が高額なため、3 号エレベーターの養生シートを撤去することとした。
- ⑤ 消防設備点検指摘項目（10/17～10/19）
- ・指摘項目について改修工事見積りを依頼している
- (5) 台風 1 9 号被害報告
- ・3 号エレベーター屋上機械室 浸水（今回は停止せず）
  - ・三菱電機ビルテクノサービスにより浸水状況確認  
 台風のため有償の可能性あり、確認中（11/15 時点で請求なし）
  - ・神社側駐車場横の街灯に浸水（不点灯） 水抜き作業実施（パッキン等の交換が必要）
  - ・10/24 ワイジャストにより水抜き作業、コーキング処理を行った
  - ・今後を考えると、器具ごとの交換を推奨（以前 L E D 化工事を行った時は電球のみ）
  - ・12 台交換 223,300 円（税込） ㈱ワイ・ジャスト  
 → コーキングしたばかりでもあるため、今回は交換工事を行わないこととした。
- (6) 台風 1 5 号被害報告
- ・3 号エレベーター屋上機械室 換気口から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  
 → 今後、台風時等の巡回確認場所とすることとした。また、ガラリーの設置方法に不具合がないかどうか確認するよう管理会社に依頼した。
- (7) J : COM ブースター交換について
- ・住戸内点検は来年 1 月 9 日（木）から行われることになった。
  - ・案内書面については、12 月初旬に投函される予定。
- (8) 防災訓練への協力について
- ・防火水槽への給水 共同ネットワークは無償では対応できないとのこと。  
 → 防災担当理事を中心に給水作業を行う。

(9) マンション管理委託契約における重要事項説明等の電磁的方法による交付に係る社会実験実施のお願い

- ・管理委託契約更新における重要事項説明は、例年理事会で管理会社管理業務主任者より説明が行われているが、国交省で電磁的方法による交付が行えるよう法改正を検討しており、その社会実験実施のお願いである。急なお願いではあるが、理事会終了後に防災センターで行いたいとの申し出があった。  
→ 理事会として了承した。

(10) 止水扉設置の件

- ・前回理事会で、防災の観点から、荒川の氾濫から地下の受水槽室、備蓄倉庫への浸水を止めたり、遅らせたりするための止水扉の見積り取得の依頼を行った。文化シャッターに見積り依頼中。

(11) 収支改善策について

- ・前回理事会で審議した収支改善策の中から、次の説明が行われた。

① 消防設備点検に係る見積り (税別)

- ・弘栄設備(株) 1,100,000 円 年 2 回点検
- ・共同ネットワーク(株) 1,350,000 円 年 2 回点検
- 差額 250,000 円

② エレベーター保守点検に係る見積り (税別)

- ・ジャパンエレベーターサービス(株) 月額 191,000 円 年額 2,292,000 円
- ・三菱電機ビルテクノサービス(株) 月額 319,000 円 年額 3,828,000 円
- 差額 1,536,000 円

③ ショップの酒類の販売について

- ・免許の観点から確認中である  
→ 今後の収支改善策検討の資料とする。

**4. 大嶋 代表理事**

① 門松設置

担当は施設担当理事となるが、門松の購入 (税別 63,000 円) を承認した。

② 収支改善について

残り半年の理事会で審議していくので、皆さんの協力をお願いしたい。

③ 自治会専門委員会

本理事会前の午後 1 時から自治会専門委員会を開催した。立候補は 2 名でその他フレンドリークラブ運営委員数名の方にも参加いただいた。

具体的な決定事項はない。

次回 12 月 15 日(日)の開催までに、多くの方に参加していただきたいため、委員の追加募集を行う。

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 5 時 00 分閉会を宣した。