

- 日 時：2019年12月15日(日)午後2時30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)

■報告事項

1. (井角)・藤井・大山 植栽・環境担当理事

- ① 防災センター脇の竹垣の修繕は、2020年1月に植栽業者へ依頼して行う予定。
- ② 冬期(11月～2月)に流行するノロウイルスによる感染性胃腸炎や食中毒に備え、板橋区・台東区保健所より、ノロウイルスの感染予防の資料およびポスターの配付があったので、掲示板に掲示する。

2. 岩元・新田 施設担当理事

- ① 11月11日に自転車置場の更新状況の確認を行ったところ、自転車シールが更新されていない自転車が3台あった。管理員より更新の督促を行い、すべて更新が完了した。

3. 崎山・小倉・松旭 営繕・設備担当理事

- ① J:COMによるブースター交換、テレビ電波測定の状況報告
- ② エントランス部非接触キー対応工事・非接触キー購入・追加購入について
- ③ インターホン設備更新工事について
本日が工事最終日だが、更新工事が終わっていない住戸が5件ある。引き続き、業者よりアポイントを取って進めていく予定。
- ④ インターホンの掲示板機能について
- ⑤ 共用棟自走式駐車場構築について

4. 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。
 - ・チューバ奏者によるクラシックコンサート(11月24日) 大盛況であった。
 - ・イルミネーション点灯式(12月1日) 経験者がいないと設置作業が困難との意見があった。
 - ・高齢者向けのBIOSカフェ(第2回)(12月6日) 参加者20名 麻雀、花札、ゲームを行った。
 - ・クリスマス用の子ども向けお菓子教室(12月15日)
- ② 今後の予定について説明があった。
 - ・子ども向けクリスマスパーティー(12月22日)マジックショーを予定 大人も参加可能
 - ・BIOSシネマ(12月20日) 「グリーンブック」を上映予定
 - ・クリスマスツリー片付け(12月26日)
 - ・ヴィオス新年会(1月4日) 参加費500円

5. 安楽・(新松) 広報担当理事

- ① 「挨拶強化月間」と全館放送について
今月2回目の挨拶強化月間を開催中。年明けにもう1回開催したい。
インターホンが更新されて住戸内への全館放送が可能となったため、これを利用して告知してはどうかとの提案があり、先に館内に全体放送を行った上で、試験放送も兼ねて住戸内への全館放送を行うこととした。については、代表理事が12月29日14時に行うこととした。
- 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の際、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件について、注意看板を作成することで見積りをデザイナーに依頼したが、大きさや材質が想定と異なっていたため、改めて見積りを依頼している。

6. 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)手続き関係について
- (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
 - ② 自主管理歩道 インターロッキング不陸(凸凹)
 - ・12月16日(月)から工事を行う。
- (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
 - 審議した結果、今回は異常のある4台のみ、交換工事を行うこととした。
また、エントランスホールの照明が暗く、カサにゴミが溜まっているため確認するよう管理会社に依頼した。
 - 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)
 - ③ 消防設備点検指摘項目(10/17～10/19)
 - ・指摘項目と10/12緊急対応の不具合について、改修見積りを依頼中
 - ④ 3号エレベーター機械室雨樋破損
 - ・台風による影響と思われる。
 - ・保険申請をして工事を進める。

- ⑤ 3号エレベーター機械室ガラリ設置方法
・補修方法について検討中。
- (5)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結果報告、電子署名のお願い
・前回理事会終了後、防災センターで行った。途中画像が乱れる等の不具合があった。
前回、重要事項説明書の電子署名を行わなかったため、本理事会終了後にお願いしたい。
- (6)三菱電機ビルテクノサービス
・昇降機設置 20 周年を迎えた記念品として、掃除機が進呈された。

7. 大嶋 代表理事

- ① インターホン工事期間中の防犯対策について
- ② 収支改善について
今期はマイナス予算からスタートしているため、来期予算の策定のための検討を早めに始めたい。については、過去に管理費を増額改定した際の経緯、いくら増額するかを試算表等の資料を作成するよう管理会社に依頼した。
- 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。
→ 審議した結果、自治会設立は時期尚早として一旦白紙に戻すこととして、理事会において承認した。
なお、自治会設立については、公的な防災支援を受ける目的から検討を始めているため、防災の課題の一つとして残しておくこととした。
- ④ 志村小学校での防災勉強会について
- ⑤ 管理会社主催のマンション防災セミナー報告

8. その他

- ① マンション 20 周年に向けて
マンション 20 周年に向けて記念品を配付してはどうかとの提案があり、今後の理事会で審議していくこととした。
- ② 止水扉の設置について
荒川の氾濫による地下の受水槽室、防災倉庫への浸水対策として、現在の鉄扉を止水扉へ変更する見積書が提出された。
→ 審議した結果、防災倉庫の優先順位は低いいため、1 階階段室の扉を止水扉へ変更することとし、詳細について次回理事会以降審議していくこととした。

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。