

- 日 時：2021年5月16日(日) 午後2時00分～午後6時40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)  
および WEB 会議システムを用いて開催

### ■報告事項

#### 1. 加藤・水澤 営繕・設備担当理事

- ①エレベーターコーナガードについて  
見積書が提出された。余った部材は管理組合にて保管する。
- ②鉄部塗装工事について  
施工会社の担当者が出席し、以下説明、提案を受け理事会で確認した。
  - ・色の表現の微妙な違いが生じ、すべてのパイプスペースの塗装をやり直すため工期が延びる。色の表現は僅かなものとのこと。
  - ・自家用発電機の裏にある駐車禁止の立て看板 8 枚、赤白のポール 7 本、植木鉢 5～6 個が不要なら、サービスで廃棄してもらえらる。
  - ・中庭で床タイルが 1 枚ない箇所と、防災センター前に 1 枚浮いている床タイルがあるが、いずれもサービスで補修してもらえらる。
  - ・屋上、ルーバルコニーの塗装について、大規模修繕工事(2012年)の際にグレーで塗装したところ眩しいとの申し入れがあり、一部を茶色またはベージュにした経緯がある。今回は、現状色を維持することでよいか居住者に確認したうえで塗装する。
- ③防火扉の閉じるスピードの確認  
前回点検で不具合だった箇所が、今回点検で問題なしとなっている箇所が 4 か所ある。再確認で変更が生じたと点検業者より説明があった。改めて、担当理事、管理会社、弘栄設備の三者で立ち会って点検することになった。
- ④その他の消防設備点検の指摘事項(4月22・23日点検実施)  
自動火災報知設備の発信機不良、非常警報設備のスピーカー不鳴動、共同住宅用自動火災報知設備のNo.5 感知器不作動の指摘があった。

#### 2. 安楽・富所 広報担当理事

- ①B I O S 通信について  
B I O S 通信の原稿が完成し、作成待ちの状態である。

#### 3. 双日ライフワン

- (1)月間管理業務報告
- (2)月次決算報告  
滞納者について内訳の報告を受けた。
- (3)管理委託契約に係る重要事項説明

(4)管理事務報告・決算報告 → 預金口座がみずほ銀行と三菱UFJ銀行の2行となっている。残高証明書の手数料もかかるため、三菱UFJ銀行へ一本化するよう管理会社へ依頼した。

#### (5)共用部不具合

(工事承認案件)

- ①設備巡回点検
- ②消防設備点検指摘項目(10月15・16日実施)
- ③2月15日駐輪場での発報について(前回理事会防災担当理事報告)
- ④機械式駐車場部品交換工事  
(不具合等報告)
- ⑤消防設備点検指摘項目(4月22・23日実施)

#### (6)排水管洗浄業者からの値上げ要請

管理会社として相見積を依頼している → 審議した結果、来期、相見積を取得して排水管洗浄業者を決定することとした。

#### (7)コピー機リース契約満了について

コピー機リース契約満了の更新に基づき、新しいコピー機への入れ替えが4月28日(水)に完了した。リース開始日は6月1日から → コピー機の入替えを周知する掲示文を作成するよう管理会社へ依頼した。

#### (8)「入居・現況届」提出状況

5月13日現在370件(88%)の提出である → 未提出住戸へ案内を再投函することとした。また、記入不備(緊急連絡先等)がある方については、再提出を依頼することとした。

#### (9)「防災委員会」立候補募集

5月13日現在7名の立候補があった。

#### (10)意見要望書

水の落下の件→水を落下させた居住者に管理員より事情を説明したところ、今後は注意することとであった。また、意見要望者を提出された方へ直接お詫びされたこととであった。

#### (11)デジタルサイネージ設置、EV充電設備、太陽光設置について

- ・デジタルサイネージ設置  
設置場所は共用棟1階、5階などを候補として考えている → 設置後の移動も可能とのことから、まずは5階から設置することとした。イメージ動画は、管理会社に作成してもらおう。
- ・EV充電設備について  
EV充電設備の設置場所の候補として、神社側(来客用駐車場)、共用棟(現在使用していない駐車場)が挙げられる。双日グループ会社でEV車のカーシェア(マンション居住者限定)の実証実験を10月スタートで進めているとの提案があった → 共用棟の駐車場に設置した場合の

見積を取得することとした。また、近い将来(第25期)機械式駐車場の建て替えも予定されているため、建て替えも含めて検討する必要がある。来期への継続課題とする。

・太陽光発電設備設置について

業者による調査の結果、F棟2箇所(パネル12枚)に設置可能とのことであった。助成金が出る予定との話もあるが、正式発表はされていない。助成金を申請する場合は、売電には使用できず、自家消費のみとなる → 本件についても来期への継続課題とする。

■審議事項

1. 宅配ボックス更新について

宅配ボックス更新についての説明資料を全戸配付したところ、3件の意見があった。うち2件は、ICカード方式を希望するものであった。もう1件は、インターホンと連動して欲しいとのことであった。操作方法のICカード方式か暗証番号方式については、総会議案書とともにアンケート用紙を配付して決定することとした。

2. 長期修繕計画について

第22期修繕積立金取り崩し議案および予算案作成にあたり、現行長期修繕計画の見直しについて管理会社より説明が行われた。

3. 第21回通常総会議案書の内容の確認について

管理会社より第21回通常総会議案書の素案が提出され、内容について検討を行った。議案については次の通り。

開催日 : 6月27日(日) 午前10時00分～

開催場所 : グリーンカレッジホール 4階 ホールA B

配付日 : 6月12日(土) ※総会開催の2週間前

議案書入稿 : 6月3日(木) 午前11:00

議 案 :

第1号議案 第21期事業報告および一般会計等収支決算報告 承認の件

第2号議案 管理委託契約更新 承認の件

第3号議案 修繕積立金取崩し 承認の件

第4号議案 第22期一般会計等収支予算書(案) 承認の件

第5号議案 第22期管理組合役員選任 承認の件

- ・総会会場が使用禁止となった場合は、総会自体を延期とすることとした。その場合、次の総会が開催されるまでの期間、第21期役員の任期は延長することになる。また、管理会社との管理委託契約も暫定契約となる。
- ・総会当日、発熱等で出席できなくなる場合は、防災センターに電話いただ

くよう案内する。

- ・総会当日、役員は9:00現地集合とし、会場の設営を行う。
- ・新役員の役職互選の臨時理事会を6月13日(日)午後2時00分から開催する。
- ・第22期第1回理事会を総会終了後、総会会場にて開催する。
- ・新旧役員、管理組合関係者の懇親会は昨年に続き中止とする。

以上の議案をもって議事が全て終了し、議長は午後6時40分、閉会を宣した。