

- 日 時：2020年10月18日(日) 午後2時00分～午後5時30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. 和智・山本・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
参加者135名。「無事です」カードの掲示が、273戸であった。また、「無事です」カードを持っていないとの報告が複数あった。管理事務室で保管している在庫が少ないため、追加した場合の見積書を取得することとし、管理会社へ依頼した。
- ②警備記録について
1ヶ月分(9月13日～10月14日分)の警備記録表を作成した。竣工から20年経って、今後の方向性を検討できるように、参考資料として毎月提出する。
- ③災害時の避難通路確保について
一階専用庭の間を仕切る鉄柵の扉やベランダの蹴破り壁付近に荷物がおかれ避難経路の確保ができていない箇所が見受けられる。また、共用廊下部分に自転車が置かれていて転倒等で避難の妨げになりそうな箇所が見受けられる。ついては、過去の掲示を踏襲した形で掲示文を作成し注意喚起する。
避難はしごが設置されている箇所についても荷物を置かないよう注意喚起することとした。ついては、管理会社へ掲示文の作成を依頼した。
- ④理事会審議事項一覧
理事会審議事項の進捗、漏れが無いよう理事会審議事項一覧の作成提案があった。
- ⑤ガス感知器の誤報
ガス感知器の誤報が増えてきている。ガス感知器は5年毎に交換しており、来期に交換を予定している。なお、熱感知器劣化の可能性もあるため、あわせて交換について検討することとする。
- ⑥緊急車両の誘導
救急車や消防車の緊急車両がサブエントランス付近に長時間停車して、居住者の車両通行の妨げになる場合がある。ついては、緊急車両についてはなるべく中庭へ誘導するよう、管理会社を通じて防災センター警備員へ依頼することとした。

2. 太田・吉川 植栽・環境担当理事

- ①植栽業者の見直しについて
見直し検討は、一般会計の収支改善(経費削減)の目的から始まった。

- 審議の結果、業者は変更せず、現業者で継続することを承認した。
- ②中庭の元芝生エリアについて
中庭の元芝生エリア(消防活動空地)について、現在芝生は植えておらず雑草が茂っているため、今後について検討していくこととした。
→専門委員会を設置して検討していく。委員を公募する。

3. 小金丸・野田 施設担当理事

- ①駐車場上段に空き区画が発生し、使用者決定の抽選会を開催した。
- ②自転車置場の更新登録を現在行っている。11月に今年度の自転車シールを貼付していない自転車の確認作業を行う。
- ③共用施設使用者の一覧表(全員の名前と体温の記録)を保管し、2ヶ月後に廃棄することになっているが、廃棄しても良いか。
→廃棄することを承認した。

4. 小松・藤井・竹田 フレンドリークラブ担当理事

- ①シアタールームのプロジェクターについて
10月よりシアタールームの使用再開したところ、プロジェクターが映らない故障が判明した(7年使用)。これを機に新規購入しても良いか。J:COMチューナーも4K非対応なため、合わせて変更を行いたい。
→プロジェクター、プレーヤー、アンプ一式を新規購入することを承認した。J:COMについては、月額費用を確認することとした。

5. 嘉藤田 書記担当理事

- ①第2回理事会議事録の作成に協力いただき感謝する。

6. (安楽)・富所 広報担当理事

- ①B I O S通信の新しい印刷会社(制作会社)は選定中である。

7. 双日総合管理

- (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)手続き関係
- (4)共用部不具合
(工事承認案件)
 - ①消防設備点検指摘事項(4月23日(木)～25日(土))
 - 1)消火器 → 7月2日工事完了
 - 2)屋内消火栓設備 → 9月16日工事完了
 - 3)粉末消火設備
 - 4)自動火災報知設備・共同住宅用自動火災報知設備
 - 5)非常警報器具及び設備 → 7月2日工事完了
 - 6)避難器具 → 今期見送り
 - 7)誘導灯及び誘導標識

- 8) 防排煙制御設備
 ・未完工事については、工事日程調整中。
- ②共用棟屋上排気ファン劣化 ※前期承認工事
 ・9月17日（木）工事完了
- ③5階バルコニー雨樋から漏水 ※前回理事会承認
 ・10月24日（土）に工事予定
 （不具合等報告）
- ①共用棟駐輪場天井からの漏水
 ・排水桝の設置部から漏水
 ・前回理事会決議通り、中村塗装店へ発注した
- ②建築設備定期検査指摘項目（8月13日実施）
 ・指摘事項 非常照明不点灯（バッテリー不良） 見積依頼中
- ③防火設備定期検査指摘項目（9月17日実施）
 ・指摘事項 煙感知器不良
 ・防火扉自動閉装置ロック解除不良 見積依頼中
- ④減圧弁不良（9月18日）
 ・4階の一室で水が出ない
 ・減圧弁交換実施 → 理事会として事後承認をした。
- ⑤D棟非常階段室1階壁破損（10月3日）
 ・見積依頼中
- (5)屋上B Sアンテナ交換工事
 ・9月14日（月）～9月16日（水）工事完了
 ・共用棟の使用していないB Sアンテナは撤去した
 ・4 K放送については視聴可能
 ・8 K放送についてもほぼ視聴可能と思われるが、居室内のテレビアンテナ端子交換や分配器の交換等が必要になる場合がある
- (6)止水扉設置（総会決議事項）
 ・板橋区に確認したが、止水扉に対しての助成金制度はなかった
 ・承認図作成、最終現地調査、扉作成で早くても年内完工予定
 ・扉の開き方について逆にした方が良いのではないかとの意見が出席理事よりあった → 審議の結果、現在、扉は自転車置場側に開くが、エントランス側に開いた方が利便性が高いことから、扉の開き方を逆にする事とした。
- (7)エレベーター防災キャビネット納品（前期理事会承認事項）
- (8)今期検討工事
 ①共用棟脇崖対策工事（次回理事会以降提案）
 ②雨水排水改良工事（次回理事会以降提案）
 ③鉄部塗装工事（管理会社工事課担当者より説明）
- (9)「どこでも支払承認サービス」（2021年1月運用開始で準備）
- (10)防災セミナー開催について
 ・開催日時：10月31日（土）14:00～15:30
 ・開催場所：共用棟クラブサロン（Zoomによる同時配信）
 ・Zoom招待URLを管理組合法人ホームページに掲載する
 ・防災センターのPCをホストPCとして使用する
 ・プロジェクターとスクリーンを設置して、Zoom用とは別のPCでスライドを投影する。カメラはスクリーンと講師が映るようにセットする → 審議の結果、提案通り防災セミナーを開催することを承認した。Zoom招待URLについては、住民のみ参加可能とするためにパスコードを入力しないと参加（入室）できない設定とするよう管理会社へ依頼した。
- (11)非接触式消毒ディスペンサーの提案（共用部分に設置）
 → 次回以降、必要に応じて検討していく。
- (12) 警備会社契約書提出
 現段階では対応を見送ることとした
- 以上の議案をもって議事が全て終了し、議長は午後5時30分、閉会を宣した。