

■日 時：2020年11月15日（日）午後2時00分～午後5時15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 警備記録について

1ヶ月分（10月15日～11月11日分）の警備記録表を作成した。

② 管理会社による「防災セミナー」開催、

10月31日（土）開催。参加者45名（ZOOM27名、集会室18名）。

③ ジュニアレスキュー隊創設の提案

防災セミナーの講師と担当理事で情報交換会を行った。その中で、ジュニアレスキュー隊の話があり、当マンションでも創設してはどうか。

2. 太田・吉川 植栽・環境担当理事

① 花植え、落ち葉掃きについて

花植えは春と秋冬、落ち葉掃きは秋に例年実施している。コロナ禍の影響で春（5月）の花植えは中止とし、10月に行った。秋の花の植え替えと落ち葉掃きは、ソーシャルディスタンス等注意を払って11月に実施することとした。

② 中庭専門委員募集

中庭専門員の募集をしたところ1名の応募であった。もう一回募集と意見を聞くこととし、アンケートにてアイデア募集として案内する。

3. 加藤・水澤 宮繕・設備担当理事

① 鉄部塗装工事について

前回理事会で提出された見積書に基づいて、管理会社工事担当者と現地確認を行った。見積以外では、エレベーター扉枠、屋上の階段、中庭ベンチの塗装を追加で見積を取得する。玄関扉の外側は塗装範囲に入っておらず、下の方が白くなっているため、化粧シートを貼り替えるか洗浄するか、2パターンの見積を取得する。

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

シアタールームのプロジェクター、プレーヤー、アンプの交換完了。

② クリスマスイルミネーション設置

例年通りイルミネーションを行うことを承認した。

③ クリスマスイベント

例年通りのクリスマスイベント（コンサート、パーティー）は行わず、

別のイベント開催を計画している。

5. 安楽・富所 広報担当理事

① B I O S通信について

防災訓練をメインとし、その他、コロナ関係、クリスマスイルミネーションと点灯式、わんわんクラブクリーンアップなどを予定。

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

① 代表理事変更に伴う登記変更手続きが、10月15日に完了した。

② 預金口座、すまい・る債の名義変更手続き中。

(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～25日）※ 前期承認工事

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 → 10月27・28日工事完了

4) 自動火災報知設備・共同住宅用自動火災報知設備
→ 10月27・28日工事完了

5) 非常警報器具及び設備 → 7月2日工事完了

6) 避難器具 → 推奨提案のため今期見送り

7) 誘導灯及び誘導標識 → 8月21日工事完了

8) 防排煙制御設備 → 8月21日調整完了

② 5階の部屋のバルコニー雨樋から漏水 ※前回理事会承認

・雨樋の劣化が原因

・10月24日に工事完了

③ 共用棟駐輪場天井からの漏水

・排水桝の設置部から漏水

・11月18日工事予定

④ D棟非常階段室1階壁破損（10月3日）

・工事日程調整中

(不具合等報告)

① 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

- ② 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
- ③ 消防設備点検指摘項目（10月15・1日実施）
- 1) 非常警報設備：スピーカー不鳴動 7箇所
 - 2) 避難器具：避難ハッチ上蓋標識劣化 29箇所
緩降機支柱底部サビ及び本体サビ 3箇所、降下障害（はしご下に物干し台）、避難経路有効に使用できない（専用庭間の草木が茂っている）
 - 3) 共同住宅用自動火災報知設備：感知器不作動 21室
 - 4) 防排煙制御設備：防火扉の調整を行ったが、金具部分よりオイル漏れ等により調整できなかったため金具の取替が必要 25箇所
 - ・見積依頼中
 - ・バルコニー避難降下障害、専用庭間樹木障害については個別に注意喚起する
- (5) 止水扉設置（総会決議事項）
- ・前回理事会承認に基づいて扉の開き方を逆にした図面を提出
 - ・工事日程調整中
- (6) 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）
- ・前回理事会で確認した通りスリムタイプをチェアタイプに返品交換可能か交渉したが不可だった。については、スリムタイプで設置することになる。
- (7) 「無事ですシール」追加発注について
- ・50枚注文見積 → 審議の結果、現在10枚程度在庫があることから、在庫が無くなってから発注することとした。
- (8) J：COMとの契約について
- ・現状BS4K放送が視聴できていることから保留とする。また、インターネットを契約した場合の金額を確認することとした。
- (9) インターホン更新工事 未実施住戸報告、玄関子機の音声について
- ・残り3件
 - ・玄関子機の音声小さい件は、4月にソフト更新を完了している。
- (10) ニッパツパーキングシステムズとの契約について
- ・契約書の内容確認・10月8日点検に基づく報告書
 - ・次回理事会に担当者が出席し、契約書について説明を行う。
- (11) AED契約満了に交換手続きについて
- ・契約期間 2015年5月8日～2021年5月7日
- (12) マンション内の崖地対策
- ・土砂災害警戒区域に当マンションの一部（共用棟脇）が指定されている → 審議の結果、行政から指導があった訳ではなく、対策工事を迫っていないことから、費用的に斜面地の対策をすることは現実的ではないため、参考資料として留めることとした。
- (13) 雨水排水改良工事
- (14) 長期修繕計画書見直しについて
- ・長期修繕計画見直しポイントの資料を作成した
- (15) 「どこでも支払い承認サービス」（2021年1月運用開始で準備）
- (16) 防災セミナー開催、防災支援業務について
- (17) 社名変更について
- ・2021年1月1日より「双日総合管理株式会社」から「双日ライフワン株式会社」へ社名が変更となる。電話番号は同じでメールアドレスが変更となる。
- (18) 自主管理歩道 地中ケーブル・配管撤去工事について
- 以上
- 以上の議案をもって議事が全て終了し、議長は午後5時15分、閉会を宣した。