

■日 時：2020年12月20日（日）午後2時00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）

■(株)ニッパツパーキングシステムズとの契約について（担当者2名出席）

(株)ニッパツパーキングシステムズ担当者出席し、保守点検契約書の内容について、理事からの指摘事項はすべて修正したとの説明を受け確認した。2021年1月1日からの保守点検契約書契約を締結することを承認した。また、事前点検で部品交換が必要な箇所が見つかり、あらためて見積書が提出された。審議の結果、交換することを承認した。

■報告事項

1. 中口 総務・渉外担当理事

①歳末助け合い募金を、志村親和町会を通じて寄付する。

2. 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（11月12日～12月16日分）の警備記録表を作成した。10月・11月と大きな変化報告はなし。

②災害時の避難通路確保について

1階専用庭間の植栽が茂っている、共用廊下の自転車等が置かれている等、避難経路確保の注意喚起文を掲示したが改善していない。理事会名で個別に改善要望書を投函する予定。

③エレベーター防災キャビネット設置完了

キャビネットの中身を記載したメモをキャビネットに貼る。

3. 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

「花の植え替え」「落ち葉掃き」を11月29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、約20名に参加いただいた。

②中庭東門ゲート周辺の樹木の枝が枯れているため撤去した方がいいと、保存樹木を見に来た区の方よりアドバイスを受けた。来年1月の作業時に区の補助で、無料で実施してもらうことになった。

4. 小金丸・野田 施設担当理事

①自転車登録後の駐輪状況の点検を行った、自転車シールを貼っていない自転車が5台あった。その内、1台は登録料が支払われていないため督促状を投函した。

5. 加藤・水澤 営繕・設備担当理事

①玄関扉の外側の塗装について

管理会社工事課担当より以下説明があった。扉の表面はエンボス（凸凹）が強いので、シートが浮いてしまうため貼り替えることができない。表面が白くなっているのは、塗装の退色が原因で、部分補修可能かどうか確認している。扉にクリアな塗装を吹きつける部分工法の提案が業者からきている。1件試験施工をしてから見積を提出する。審議の結果、1件試験施工をすることを承認した。

②エレベーター扉シートの貼り替え

③止水扉設置について

共用棟1階の止水扉への変更工事は、12月23日（水）～26日（土）に決定した。工事期間中（工事時間中）は、通行ができなくなるため、1階と5階に通行止めの案内をする。また、ガラス扉について、透明ガラスか曇りガラスが選択できると説明があり、透明ガラスで施工することを承認した。

④鉄部塗装工事について

工事期間は3.5ヶ月を見ている。第21期理事の任期満了（2021年6月末）までに完了できるスケジュールで進めることとした。

6. 小松・藤井・竹田 フレンドリークラブ担当理事

①クリスマスイルミネーション

11月28日（土）に飾り付けを行い、点灯式は1日繰り上げて12月5日（土）に実施した。クリスマスツリーの撤去は12月26日（土）、イルミネーションの撤去は年明け1月11日（月）に行う。

②クリスマスイベント

小学生以下の子どもがいる家庭への特別なイベントへの申し込みが12世帯あった。締め切りまで後2日。

7. 安楽・富所 広報担当理事

①B I O S通信について

8. 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が、11月20日に完了した。

(4)共用部不具合

(工事承認案件)

①共用棟駐輪場天井からの漏水

(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）

②消防設備点検指摘項目（10月15・16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：防火扉の調整をしたが、ヒンジ（金具）部分より漏れ等により調整できなかったためヒンジの取替が必要
- 5) 宅配ロッカー
 - ・最近カードリーダーが読み込めない不具合が多くなってきている。

(5)止水扉設置（総会決議事項）

・工事日 12月23日（水）～12月26日（木）

(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）

・12月4日（金）設置完了
 ・1号機は養生されていたため、12月18日（金）設置完了

(7) J：COMとの契約について

(8) 雨水排水改良工事

(9) A E D契約満了に伴う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

(10)「どこでも支払い承認サービス」（2021年1月運用開始で準備）

・2021年1月より、一部の支払についてテストとして運用を開始する。

(11)防災セミナー開催、防災支援業務について

・管理会社が2018年に防災支援業務として都市防災室を立ち上げ、10月にヴィオスで防災セミナーを開催した。計画策定は有償。流れは、「調査・報告」「計画策定」「運用」の三段階で、今回、「調査・報告」の見積書を提示する。→当マンションも計画策定までできればと考えているが、提案の具体的な調査内容が不明で、費用対効果も不明であるとの意見も出された。今回資料では判断できず次回より詳細な説明をするよう管理会社へ依頼した。

(12)長期修繕計画書 見直しについて

・長期修繕計画見直しのポイントについての資料が提出された。
 ・当初の計画より収支は良化している。良化しているポイントとして

は、駐車場の塗り替え、ダストスクリー部品交換を実施していないため。

- ・機械式駐車場は25年目で建て替える計画となっているため、部品交換はしていない。
- ・ダストスクリーは20年経過で修理部品供給ができなくなるため、更新するかどうかの検討が必要。
- ・宅配ロッカーの修理部品の保有期間が経過しているため更新するかどうかの検討が必要。
- ・今回は見直しポイントの紹介にとどめ、1月2月の理事会でとりまとめを具体的に提示していく。

(13) 不動産関係のチラシ投函のお願い（双日総合管理から双日ライフワンへの社名変更に伴い）→理事会としてチラシ投函を承認した。

■ 審議事項

1. 中庭芝生エリア活用アイデア募集、中庭専門委員募集について
 アンケート集計結果について確認をした。
 集計結果に基づき次回理事会にて検討することとした。

・提出数 96名 ・中庭専門委員立候補者数 3名

2. 防災担当理事より

(1)入居現況届の見直しについて

入居現況届の見直しについて早目に見直し作業を行って欲しい。については、前回実施した時期、現状のフォームを次回理事会に提出するよう管理会社へ依頼した。その上で、フォームを更新するかどうか審議することとした。

(2)非常発電機の重油について

中庭設置の非常発電機用の重油（一斗缶）が購入してから10年経過したため、交換することの説明があり、理事会として承認をした。

以上の議案をもって議事が全て終了し、議長は午後4時45分、閉会を宣した。