

ヴィオスガーデン城山管理組合法人
第21期理事会議事録 (第6回)

■日 時：2021年1月17日(日) 午後2時00分～午後4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)
および WEB 会議システムを用いて開催

■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(12月17日～1月13日分)の警備記録表を作成した。12月・1月と大きな変化はなし。特記事項は次の通り。

- ・12月24日 1階非常階段工事中火災感知器が作動しエレベーターが停止したがすぐに復旧
- ・12月26日 機械式駐車場点検業者がアサップからニッパツへ変更
- ・12月27日 共用棟1階止水扉変更工事完了
- ・1月6日 サブエントランス付近で生卵落下事件発生
- ・共用通路の自転車撤去された
- ・1階専用庭の避難経路を妨害している植栽は、まだ改善されていない

2. 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い、前回理事会で報告した登録料が支払われていなかった自転車1台については手続きが行われた。

3. 加藤・水澤 宮繕・設備担当理事

①鉄部塗装工事について

管理会社より、前回理事会に提出された工事計画書に基づく3社の見積書が提出された。前回理事会で決めた2021年6月末までに工事を完了するためには、3月の理事会での業者決定が必要であるため、今回提示された会社のうち、見積が安価な1社に工事を発注することとし、次回理事会で、塗料メーカーを決定することとした。

②玄関扉の外側の塗装について

管理会社より1件試験施工した結果の報告があった。溶剤系と水性系の塗料2種類で施工したところ、溶剤系の仕上がりの方が良いと思われる。溶剤系と水性系で価格は同じ。鉄部塗装工事と同時に施工すれば、養生費が安価となり、また、玄関扉枠をタッチアップするため工期的にも問題ない。鉄部塗装工事に扉塗装工事をプラスして、予算内に収まれば良いと考える。次回理事会にて扉塗装工事を行うかどうか決定する。

③エレベーター扉シートの貼り替え

担当理事による階層毎のエレベーター扉の目視結果一覧表が提出された。居住棟では下層階を中心に、扉に擦れ汚れが目立つ。については、管理会社担当者と担当理事にて再度確認をし、施工箇所を判断することとした。

④共用棟止水扉設置

工事期間中、ドア枠のタイルが割れ、在庫のタイルで補修を行った。

4. 小松・藤井・竹田 フレンドリークラブ担当理事

①クリスマスイベント

12月24日(木)小学生以下の子どもがいる家庭への特別なイベントを実施した。(12世帯)概ね好評であった。5世帯より写真を提供いただいたので広報に掲載をお願いしたい。

②クリスマスイルミネーション

クリスマスツリーの撤去を12月26日(土)、イルミネーションの撤去を年明け1月11日(月)に実施した。

5. 安楽・富所 広報担当理事

①B I O S通信について

12月にB I O S通信を発行した。次回は4月頃を予定している。

6. 双日ライフワン

(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)共用部不具合

(工事承認案件)

・今月なし

(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) 5台
→ 審議した結果、改修工事を行うことを承認した。

②消防設備点検指摘項目(10月15・16日実施)※前回理事会未決のもの

1) 避難器具：避難ハッチ上蓋標識劣化 29箇所

・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)

→ 個別注意を行うが、居住者が伐採出来ない場合は造園会社を紹介

2) 共同住宅用自動火災報知設備：感知器不作動 21室

→ 審議した結果、改修工事を行うことを承認した

3) 防排煙制御設備：防火扉の調整をしたが、ヒンジ(金具)部分よりオイル

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 25箇所

- ・防火扉は閉まるが、閉まる速度が速く勢いよく閉まるため危険性があるとのこと。見積を依頼している。

④防災センターエアコン不具合（暖まらない）

- ・1月6日（水）点検、調整（内部・フィルターの清掃）を行った
→ 理事会として事後承認をした。

⑤機械式駐車場不具合改修工事

- ・4月～5月に工事が行われる予定。

(4)止水扉設置（総会決議事項）

- ・工事日 12月24日（木）～12月27日（日）
- ・工事完了報告書を提出

(5) 雨水排水改良工事

- ・豪雨時、雨水が排水口から逆流して溜まる部屋がある
- ・1階排水溝から新規排水管を設置してピット内排水窯場への単独配管に接続。今まであふれていた雨水が以前より解消されると思われる。第一弾工事として様子を見て、解消されない場合は、排水ポンプの先の配管内部状況をあらためて調査する
- ・2月末から3月中旬にかけて工事予定

(6) 非常発電機軽油交換

- ・12月13日（木）軽油の交換を行った
→ 軽油の保存期間について確認するよう管理会社へ依頼した。

(7)「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運用を開始する予定であったが、手続きが遅れているため2月以降の開始で準備している。

(8)防災セミナー開催、防災支援業務について

- ・防災支援業務の見直しを行っており、次回以降の理事会で説明を行う。

(9)長期修繕計画書 見直しについて

- ・見直し審議については2月の理事会で説明を行う。

(10)抗ウイルス施工の提案

- ・共用部各所の抗ウイルス施工の提案
- ・持続期間は約1年間
→ 基本的に清掃員がエレベーターボタンやドアノブを日々消毒しているため、今回は見送ることとした。

絡が取れないケースがある。書式を見直すことになる、変更には総会決議が必要となることから、取得時の案内書面に「本人以外の連絡先」も記入するよう案内することとした。前回取得から3年経過していることから、今期、取得することとし、次回理事会にて案内書面について確認する。時期は、居住者の異動を考慮し、4月に実施する。

2. 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

中庭専門委員立候補者が、理事2名、理事以外2名だった。まずは委員と植栽担当理事で集まってアンケート結果を基に進めることとした。集まる時期は、緊急事態宣言が解除された2月末や3月とし、理事以外2名に案内することとした。担当理事から本委員会に参加して欲しい理事をお願いしたところ、2名の理事が参加していただけることになった。

3. 共用施設の使用について

緊急事態宣言が発出されたため、共用施設の使用について審議をした。

①現在予約されているものを含めて全てキャンセルする②現在予約されているものは使用していただき、新規予約については中止する（2月1日に受け付ける3月分の予約も延期）の2択で決めることとなり、挙手の結果、②に決まった。なお、コロナを理由に予約をキャンセルする場合は、返金することを確認した。

以上の議案をもって議事が全て終了し、議長は午後4時30分、閉会を宣した。

■審議事項

1. 入居現況届の見直し、取得について

入居現況届は、第18期（2017年7月27日配付）に実施したが、入居現況届の緊急連絡先に本人の連絡先を記載される方がいて、緊急時に第三者に連