

■日 時：2021年2月21日（日）午後2時00分～午後4時25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（1月14日～2月17日分）の警備記録表を作成した。先月と比較して警報の回数が43回から73回へ増えている。原因は調理中のガス感知器の警報が増えたためである。

②2月9日（火）深夜の共用部停電を伴う電気設備点検（3年1回）の結果について、異常なしとの報告を全戸ポストイングすべきである。

③2月13日（土）福島県沖を震源とする地震の被害について、エレベーター2台（1・3号機）が停止したが、すぐに復旧した。

④2月15日（月）1階駐輪場火災感知器が発報し、エレベーター2・4・5・6号機が停止した。2時間後、業者が現地確認したが、不具合感知器の特定ができなかった。業者の対応に問題はないのか、管理会社に確認を依頼した。

⑤「入居・現況届」の取得を4月に予定しているが、記入の仕方を書いたサンプルを添付した方がよいと思われる。

⑥1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。

⑦防災センター無線機の更新について

防災センターに設置されているトランシーバー2台の簡易無線局免許有効期限が2021年6月30日までとなっており、有効期限3か月前の2021年3月30日までに再免許申請手続きを行う必要がある。現在使用しているトランシーバーはアナログ方式機器だが、22年12月1日にデジタル方式に変更されるため、現在使用中のトランシーバーが使用禁止となる。ついては、デジタル方式のトランシーバーを新たに購入したいと考えている → 審議の結果、更新することを承認した。デジタル方式のトランシーバーを購入することとし、1台追加して3台購入することとした。

2. 加藤・水澤 営繕・設備担当理事

①鉄部塗装工事・玄関扉の外側の塗装について

前回理事会で承認した業者Aより、鉄部塗装工事に玄関前扉塗装を含めた見積書が2種類提出された。駐輪ラックについては、屋内に設置されており、サビの進行が遅いこと、屋内のため塗装時の臭気の問題、自転車の移動先の確保問題、修繕積立金計上の予算内に納めることを考慮し、駐輪ラックを除いて玄関扉塗装を優先した提案であった → 審議の結果、3年保証となるB社を塗料メーカーとし、駐輪ラックを除いた工事範囲で、A社に発注する

ことを承認した。工事期間は3月22日～6月30日までの予定。

工事案内の確認事項は次の通り。

- ・玄関扉塗装は在宅の必要はないが、アレルギーがある方のために扉枠に目張りをするなどの配慮をする。
- ・作業員は1日5～10名程度を予定。
- ・玄関扉塗装時は、インターホンを鳴らして工事開始を案内し、終わった際にもインターホンを鳴らし案内する事を徹底する。
- ・塗装の色は、大きくは変更しない近似色とし、管理会社に一任することとした。（既存同色に加え、前後1パターン、合計3パターンの中から選択をする、決定した塗装色サンプルはホワイトボードに掲示する）

②エレベーター扉シートの貼り替え

全箇所確認した写真報告書が提出された。全体的に、扉下や枠に傷や破れ、剥がれ等がみられる。全体を行うべきかどうか検討したが、損傷が大きい、共用棟1階と5階の4ヶ所のシートを貼り替えたいと考える。→ 審議の結果、損傷が大きい共用棟1階と5階の4ヶ所を施工範囲とし、C社へ発注することを承認した。

3. 小松・藤井・竹田 フレンドリークラブ担当理事

①さくらまつりについて 昨年のさくらまつりは新型コロナウイルスの影響で、見送った経緯がある。今年の開催を見送っても良いか確認をお願いしたい。→ 理事会として今年の開催も見送ることを承認した。

4. 安楽・富所 広報担当理事

①B I O S通信について 4月にB I O S通信の発行を予定している。さくらまつりが見送られたが、クリスマスイベント等の写真もあるため、4月に発行するかどうか改めて検討をする。

5. 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)

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

(不具合等報告)

①消防設備点検指摘項目（10月15・16日実施）

- 1) 共同住宅用自動火災報知設備：感知器不作動 21室
- 2) 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
  - ②設備巡回点検
    - ・受水槽 電極帯・保持器錆発生（20年位で交換時期）
    - 大丈夫なのかどうか確認するよう管理会社へ依頼した。
- (4) 雨水排水改良工事
  - ・1階に豪雨時、雨水が排水口から逆流して溜まる。
  - ・工事予定日 3月10日（水）～11日（木）
- (5) 宅配ロッカー不具合
  - ・最近磁気カードを読み取れない事象が増えてきている（20件程度）。
  - ・原因はカードリーダーと思われる。現メーカーに確認したところ、交換部品の保有期限が経過したことから更新の提案。
- (6) 非常発電機軽油交換
- (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2月より運用を開始する。
- (8) 「電話リフォーム相談」チラシ配付のお願い
  - ・毎年、サロンを借りて「リフォーム相談会」を開催しているが、コロナ禍の影響で開催ができないため、電話を受けて希望者のお宅へ訪問する「電話リフォーム相談」の案内チラシの投函をお願いしたい → 理事会として、配付することを承認した。
- (9) 防災センター事務員 勤務時間変更のお願い
  - ・防災センター勤務の事務員の勤務時間を2021年4月1日より変更をお願いしたい。家庭環境の変化が変更の理由である。
  - ・（現在） 月・火・木・金・日 9:00～12:00
  - ・（変更後） 月・火・木・金 10:00～13:00  
日 9:00～12:00（変更なし）
  - 理事会として、変更することを承認した。
- (10) 長期修繕計画書 見直しについて
  - ・鉄部塗装工事の仕様が決まったので、次回理事会で説明を行う。
- (11) 防災セミナー開催、防災支援業務について
  - ・以前説明した事前調査を行わない形で進めることを検討している。

■ 審議事項

1. 入居現況届の見直し、取得について  
管理会社より、案内書面（案）が提出された。緊急連絡先②③について

は、都内近郊の同居していない親族、勤務先、友人の連絡先等を記入してもらうことを確認した。については、サンプルとして記入例やポイントを記入した入居・現況届のサンプルと一緒に配付することとした。案内書面と合わせて次回理事会にて確認することとした。

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  
緊急事態宣言が解除されてから、集まって検討することとしている。
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、現在、共用施設の新規予約（利用）は中止している。宣言が解除になった場合、翌日から予約（利用）を再開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25分、閉会を宣した。