

- 日 時：2022年4月2日（日）午前9時30分～11時50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. 平原・中野 防災・防犯担当理事

① 警備記録について

3月1日～31日の警備記録を作成した。重大警報はない。
調理中の換気扇の活用についての文書掲示を行った。

2. 伊藤・小川 植栽・環境担当理事

① 樹木プレートについて

昨年設置した樹木プレート1箇所について、木の種類（誤：マンサク→正：サンシュユ）が異なっていたことが判明し、3月21日（月）に既に差し替えた。費用は業者のサービスとなった。

② 中庭専門委員会を4月17日（日）開催で調整している。

③ 板橋区都市景観アドバイザー

4月11日（月）から景観アドバイザーに当マンションの桜の手入れ方法と外部から見える部分の説明を受ける予定。費用は無償。

3. 岡部・渡辺 施設担当理事

共用棟インターネット導入について

シアタールームへのJ:COM（ケーブルテレビ）導入の経緯を議事録にて確認した結果、理事会決議で導入したともと思われる。

以上の事から、シアタールームで視聴しているJ:COMは総会決議を要さず、理事会決議で解約できると判断できる。

つづいて、出席理事15名で次の3つの案で採決をした結果、J:COMとテレビ契約を解約し、J:COMでWi-Fi（インターネット）を導入することを承認した。導入は、シアタールームのみとする。

- ・ テレビ契約を解約して、Wi-Fi（インターネット）を導入する：9票
- ・ テレビ契約を解約する（Wi-Fi導入なし）：5票
- ・ テレビ契約を継続する：0票

（棄権：1票）

なお、ID、PWの案内、シアタールーム前が溜まり場とならないような運用については、継続して検討することとした。

4. 倉・伊藤 宮繕・設備担当理事

土砂災害警戒地域の対応について

4月1日（金）に、板橋区1名、管理会社2名、担当理事1名の4名で現場立ち合いをした。引き続き板橋区と意見交換をしていくこととした。

5. 黒川・坂倉・竹田 フレンドリークラブ

中庭の桜のライトアップ

3月23日（水）から3月31日（木）まで桜のライトアップをした。4月1日（金）からは、しだれ桜をライトアップしている。

6. 金馬監事

① 特別の利害関係について

「特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない」について、特別な利害関係があったかどうかについて確認を求めた、出席理事においては無いことを確認した。

欠席者3名については、理事会後に「特別な利害関係なし」を確認した。

なお、総会の議決においては、この特別な利害関係に関する適用は該当しないことを確認した。

7. 双日ライフワン

① 月間管理業務報告

② 月次決算報告

- (1) 滞納者についての内訳の報告を受けた。
- (2) みずほ銀行の口座が3月25日に解約された。

③ 共用部不具合関係

(工事承認案件)

- (1) 消防設備点検指摘事項（10月21・22日点検実施）
 - ・ 移動式粉末消火設備1台 格納箱破損（保険対応）
 - ・ 3月4日（金）工事完了
- (2) 点検口開閉不良
 - ・ 1階開放廊下の点検口2箇所が開かないため蓋ごと交換を要する
 - ・ 4月6日（水）～4月8日（金）工事予定
- (3) バルコニー雨水配管（雨樋）からの漏水
 - ・ 8階、11階雨水配管が45°になっている箇所が破損
 - 4月7日（木）、4月8日（金）工事予定
 - ・ 両方とも、雨水配管に応急措置用のテープを巻いて対応中であった

(不具合報告)

(1) 自動ドア不具合

- ・ 共用棟自転車置場出入口の自動ドアが開かなくなった
- ・ 原因は、扉上部のオートロックの経年劣化による故障
- ・ 当日に部品を交換した

④ 共用棟地下階段壁面、清掃員控室壁面カビ除去（㈱第一サービスソリューションズ）

- ・共用棟地下階段壁面、清掃員控室壁面カビ除去
- ・4月8日（金）施工予定

⑤ シーリング材の補修工事について（シーカ・ハマタイト㈱）

- ・6月～10月にかけて工事を行う予定

⑥ 管理委託契約更新申出書の提出

管理委託契約更新について同条件で更新することを承認したが、次の件についても今回の契約から変更となるため、承認いただきたいと説明があった。

- ・「管理委託契約書」「月次決算書」を電磁的方法による交付を可能とする仕様への変更

→ 審議した結果、管理委託契約を変更することについて総会で「重要事項説明」に含める事を承認した。

但し、契約書を電磁的交付とした場合、電子ファイル保管手段が必要な場合も考えられ、もう少し審議することとした。

⑦ 「個別リフォーム相談」チラシ配付のお願い

- 理事会として承認をした。

■審議事項

1. 防犯カメラ増設について

前回理事会で審議した内容で提案書が提出されたが、再考することとした。

2. 第22回通常総会、来期役員について

本理事会で再任役員を募ったところ、1名の立候補があった。

3. マンション規約改定委員会からの報告

3月13日（日）に開催した委員会の内容、および管理会社を交えた電子メールによる検討結果について報告があった。

① ITを活用するための規約（案）検討結果

- ・管理規約変更（案）について提示

② 理事会申し送り事項についての検討結果

- ・特別の利害関係を有する理事に関する件について、「理事会運用細則」へ追加した内容で進めることとし、追加（案）の提示

③ 理事・監事の任期に関する検討結果

- ・役員任期を2年とし、半数改選とするか、新理事のオブザバ―として2カ月あるいは4カ月を目途に引継ぎを行う等検討

審議した結果、①②については提案内容で進めることとした。誤字や漢字表記、内容について多少の修正を行う。

③については、各自次回理事会までに検討してもらうこととした。

4. 大規模修繕工事について

大規模修繕工事の事前準備の一つとして、建物がどの位劣化しているのか把握できるよう「簡易診断」を行い、次回理事会にて報告書を提出すると管理会社より説明があった。

5. 志村小学校からの騒音

志村小学校からの騒音のクレームを複数受けていると報告があった。原因は、給食室の排気音で、副校長に連絡したところ修理を依頼中であるが、コロナの影響で部品調達が遅れているとのことであった。

小学校に書面を作成してもらうよう依頼することとした。

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は11時50分、閉会を宣した。