

- 日 時：2022年5月15日(日) 午前9時30分～午後1時00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
 4月1日～30日の警備記録を作成した。重大警報はない。
- ② 来年度の予算について
 来期予算化(案)は、見積等全体をまとめたうえで、次回提示する。
- ③ 受水槽室から中庭への給水について
 共用棟地下の受水槽から中庭へ給水する場合、緊急事態時にポンプ車を手配してもらうのは難しいのではとの意見があった。水道局の本管から直結している水栓が共用棟2箇所にあることが確認できた。各水栓の水圧が十分であれば、中庭まで上げられる可能性があるため、水圧調査の承認をお願いしたい。
 → 水圧調査の実施を承認した。
- ④ 警備員の退職について
 警備員の原山氏が7月で定年退職となります。

2. 伊藤・小川 植栽・環境担当理事

- ① 板橋区都市景観アドバイザー
 4月11日に板橋区都市開発課の景観アドバイザーがマンションに来られ、担当理事、中庭専門委員会、山次造園、管理員が説明を受けた。
 ウェルカムロードのさくら(ソメイヨシノ)は、ヒマラヤスギを伐採することで芽吹きが確認された。ウェルカムロードの低い位置では密集した部分の間引きが必要。
 中庭のしだれ桜は、優先剪定を行うべきと考えられる。
 冬場、まいばすけっと・志村第四中学校側から当マンションを見ると、コンクリートの擁壁が見えるため、資産価値の点から、何か工夫が必要だとの意見をいただいた。
 遊歩道の自主管理歩道に面しているアベリアを「うすく」剪定すればよいとの意見をいただいた。一回テストとして始めようと考えている。
 マンション全体で植栽が茂っているので、全体的に剪定した方がよいのではとの意見をいただいた。予算との兼ね合いであるため、様子を見ながら検討をしていく。
 今年の植栽計画について山次造園と有志を含めて見直しを行った。中庭専門委員会と一緒に継続して検討中。
- ② 散水設備について
 中庭1階のサブエントランス横の散水設備が整備不良で使用できない為、

散水ホースの修理見積を管理会社へ依頼している。

- ③ 中庭グリーン作戦
 中庭のグリーン作戦として、草取りと植木鉢の花の植え替えを実施する。
- ④ 水やりボランティア
 6月頃から、植木鉢の水やりボランティアの募集を行う。
3. 倉・伊藤 営繕・設備担当理事
 土砂災害警戒地域の対応について
 土砂災害警戒区域指定の解除は都に申請することになるが、具体的方法は今後検討が必要である。
4. 黒川・坂倉・竹田 フレンドリークラブ
 ① ハングングバスケット
 7月2日(土)にハングングバスケット講習会を開催する。参加者は10名程度。開催に先立ち、6月上旬から中庭ブリッジに見本12個を展示する。
5. 安楽・高部 広報担当理事
 ① BIOS 通信を作成中。
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) 滞納者についての内訳の報告を受けた。
 ③ 管理事務報告・決算報告
 マンションの管理の適正化の推進に関する法律第77条に基づく報告書が提示された。
 損害保険について、土砂災害警戒区域指定も考慮し、地震保険加入検討の提案があった。来期理事会への引継ぎ項目に加えることとした。
- ④ 管理委託契約に係る重要事項説明
 銀行表記について再確認し、次回理事会に再提出する。
- ⑤ 共用部不具合関係
 (工事承認案件)
 (1) 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)工事完了(報告書提出)
 (2) バルコニー雨水配管(雨樋)からの漏水
 ・8階、12階雨水配管が45°になっている箇所が破損
 工事完了(報告書提出)
 (3) 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

（不具合報告）

(1) 消防設備点検指摘事項（4月21・22日点検）

- ・指摘事項に対して、見積を依頼中

- ⑥ 共用棟地下階段壁面、清掃員控室壁面カビ除去の施工完了
- ・地下階段踊り場の一部に、カビの変色によると思われる色が残っているため、定期清掃時に再施工をする予定
- ⑦ 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月にかけて工事予定
 - ・工事案内、バルコニー工事日程アンケート書面の提出
 - ・管理組合案内書面の提出
 - 内容を確認し、進めることとした。
- ⑧ 長期修繕計画書、各種工事、簡易劣化診断報告について
- ・技術管理部担当者より長期修繕計画書の現状説明
 - ・防火扉オートパワーヒンジ不具合
消防設備点検で指摘された防火扉オートパワーヒンジの不具合について見積書が提出された。
→ 審議した結果、発注することを承認した。
 - ・ガス感知器、住宅用消火器交換
長期修繕計画で計画されている、ガス感知器、住宅用消火器の交換について、交換の見積書を取得した。納期は3～6か月かかる。
→ 審議した結果、発注することを承認した。
 - ・技術管理部担当者より簡易劣化診断報告の説明
前回大規模修繕完了時から約10年経過し、経年相応の劣化状況である。
- ⑨ 管理員について
- 管理員根本氏が、体調不良のため5月2日付で退職となった。
後任が決まるまでの間、代行管理員にて対応する。

■審議事項

1. 防犯カメラ増設について

増設箇所を再考した資料が提出された。

審議した結果、6箇所の増設で総会議案上程することとした。

2. シアタールーム インターネット導入について

シアタールームのテレビ契約解約、Wi-Fi 導入について、J:COM より資料が提出され、J:COM NET「320M Wi-Fi」で進めることを確認した。

3. 管理規約変更について

4月17日（日）に開催した委員会の検討結果について報告があった。

① 理事会運用細則を次の趣旨で改定する

- ・任期を満了した理事は、次期役員へ引き継ぐオブザーバーに就任する。必要に応じて理事会へ陪席し情報提供を行う
- ・上記内容を基に理事会運用細則の変更案を検討し提示
審議した結果、提示のあった変更案で進めることとした。

4. 第22回通常総会議案書の内容の確認について

管理会社より第22回通常総会議案書の素案が提出され、内容について検討を行った。

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は午後1時00分、閉会を宣した。