

■日 時：2021年7月4日（日）9時30分～12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）

■理事会議事進行に先立ち、共用設備等の施設巡回を実施した。

■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。重大警報はなかった。(6/26～7/2 警備記録作成)
- ② 災害緊急時用の理事連絡網を作成中。
- ③ 消防訓練を10月または11月の理事会開催日に合わせて実施予定。
- ④ 自衛消防隊編成を作成した。助け合い名簿を提出されている方は除いた。

### 2. 伊藤・小川 植栽・環境担当理事

- ① 中庭専門委員会について  
第21期にメンバー9名でスタートし、追加メンバーを募集するか検討中。  
アンケートで寄せられた意見は、今後公表する予定。来年度の総会での予算計上にむけて、12月を目途に案を固めるよう進める。
- ② 花の植え替え・夏の水やりについて  
中庭フラワーポット植え替え年2回を、ボランティアを募って行っている。  
また、フラワーポットの夏の水やりも、ボランティアの方の負担を減らせるよう検討していく。他理事にも協力をお願いする。
- ③ サウススクエア前の樹木への水やり  
管理委託契約書に散水適宜とあるので、管理会社へ依頼した。また、ホースの先端が破損しているため、修理することとした。

### 3. 岡部・渡辺 施設担当理事

- ① ウェルカムロードの緑色のポールが倒れていることで路上駐車があるので、ポール修繕の見積を取得するよう管理会社へ依頼した。また、神社側、小学校側の無許可駐車も目につくため、発見した場合は警備員へ通報する。
- ② 建物南側、志村児童館へ通じる階段の門扉のラッチがガムテープで固定されていて機能していない。不具合の確認と修理見積の取得を管理会社へ依頼した。
- ③ 志村小学校への門扉を登校以外の用途に活用できないかとの意見があったが、登校以外の活用は難しいと判断した。

### 4. 倉・伊藤 営繕・設備担当理事

- ① 今期予定している工事については、現場等確認をして検討を進める。
- ② 宅配ボックス更新工事  
前回理事会で、インターホン連動（着荷連動）について宅配ボックス側の工事は承認されたが、宅内インターホン側の工事および費用が別途必要なため、プースター要否を含めて現在見積依頼中。  
また、宅配ボックス用のICカードでのエントランス解錠は、現在の仕様ではできないとのことであったが、今後検討する。
- ③ 防火扉不具合  
防火扉のヒンジからオイルが漏れ、改修が必要である。今期中の改修を予定している。
- ④ 長期修繕計画について  
長期修繕計画の内容見直しの検討を行っている。  
2回目の大規模修繕工事が第24期（2023年）、機械式駐車場建て替えが第25期（2024年）に予定されている。それに伴い機械式駐車場塗装工事の実施が見送られている。
- ⑤ 消防設備点検指摘（4月22・23日点検実施）  
自動火災報知設備の発信機不良、非常警報設備のスピーカー不鳴動、共同住宅用自動火災報知設備のNo.5 感知器不作動の指摘があった。改修見積を取得中。

### 5. 黒川・板倉・竹田 フレンドリークラブ

- ① 七夕飾りを7月7日(水)まで設置。翌8日(木)熊野神社でお焚き上げの予定。

### 6. 天野 書記担当理事

- ① 第1回理事会議事録（案）を作成した。

### 7. 安楽・高部 広報担当理事

- ① B I O S 通信の自己紹介の原稿を早目にお願ひし、その他載せて欲しいものがあれば防災センター事務員へ連絡。

### 8. 金馬 監事

- ① 会計監査は毎月の月次決算報告、期末は会計帳票類との紐づけを行う。
- ② 業務監査は理事会に出席し、管理規約通り運営されているか確認。

9. 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)管理委託費、植栽費、警備費等の内訳を次回理事会にて提示する。

③ 手続き関係

④ 共用部不具合関係

(不具合報告)

(1) 消防設備点検指摘項目（4月22・23日実施）※報告事項4-⑤で報告

(2) 設備巡回点検指摘（4月20日実施）

・機械式駐車場No.265（神社側）排水槽No.1 チャッキ弁不良

・現在バルブを閉じてNo.2 単独運転に切り替えて対応→ポンプの交換が必要

・東洋ユニオン(株)から排水ポンプ交換の見積を取得

→ 審議した結果、交換することを承認した。

⑤ 排水管洗浄業者からの値上げ要請

相見積を取得し、審議の結果、現行業者で継続することを承認した。

工期（10日）に土日を含む2回含め日程を調整し早期に案内する。

⑥ 鉄部塗装工事・玄関扉塗装工事

・7月17日（土）完了予定で施工中。

■審議事項

1. 総会質疑事項（①は今回審議、②③④については今後検討する。）

① 共用棟の非常階段の照明について

居住棟の非常階段には調光対応の新型照明が設置されているが、共用棟の非常階段は旧型のためセンサーで全灯/消灯の切り替えしかできない。非常階段は通行者が多いため2年前の理事会で常時全灯を選択した経緯がある。

審議した結果、全灯を維持することとし、5階にだけ設置されている調光照明を地下1階の照明と入れ替えて、地下1階を減光する方針とした。については、照明器具の入替工事が無償で対応可能であれば、代表理事に報告の上、進めることとした。

② 宅配荷物の置き配について

③ 役員選出について（再任者について）

④ WEB会議システムを利用した総会開催について

2. 志村親和町会から

各種行事が中止となったため、志村親和町会から各戸にクオカード(1,000円)を配付するとの案内があった。

金券であることから、後々のトラブルを回避するため、引き換え券を配付して管理事務室にて受け渡すことにした。

なお、引き換え券の配付先は現に居住している区分所有者、賃借人によいと思われるが、念のため管理会社の顧問弁護士に確認することとした。

3. 緊急事態宣言期間中の共用施設の利用について

緊急事態宣言が発出された場合は、新規利用と予約を中止し、予約している方は利用できるが感染防止対策をお願いする。コロナを理由にキャンセルする場合は返金する。

4. 居住者からの意見要望等

① 専有部内シンクオーバーフロー管からの虫

シンクオーバーフロー管から虫が出てきて、居住者自身で対応した。共用部に原因があると思われるため、調査を要望。

→ オーバーフロー管はシンク下の排水管に繋がっていること、トラップがあり封水があることから、共用部からの侵入は考えにくいと考え、管理組合としては対応しないこととした。

また、シンクの排水口に熱湯を流すとよいとのアドバイスが出席理事よりあった。

5. 次回以降の理事会スケジュールについて

今期は原則第一日曜日での開催を基本とする。

また、緊急事態宣言期間中はZOOM併用で開催することとした。

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は12時50分、閉会を宣した。