

- 日 時：2021年8月1日(日)午後2時00分～5時15分
- 場 所：WEB 会議システムを用いて開催
および、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 「災害緊急時連絡網」を役員名簿に基づいて作成した。
- ② 「自衛消防隊編成のお知らせ」「自衛消防隊編成表」を作成し、今期消防隊該当者に配付する。
助け合い名簿提出者は除いた。
- ③ 消防訓練について
11月7日(日)午前9時を予定、理事会は午後2時から開催とする。
コロナ禍とオリンピックのため、消防署との打ち合わせを延期中。消防隊員が来られないことも想定した訓練内容を検討する。
- ④ 警備記録について
7月3日～29日の警備記録を作成した。
リフォーム業者がブレーカーを落としたことによる誤報が8回あったため、業者に厳重注意をした。注意喚起後も繰り返したため「重大警報」扱いとした。
- ⑤ 専用庭避難経路確保
前期から申し送りの消防点検指摘事項。避難経路確保のため、植栽が茂っている一部専用庭の居住者と打ち合わせた結果、居住者で植栽撤去を完了した。
- ⑥ 防災委員会
本理事会前に、防災委員会キックオフミーティングを開催した。
今後どのように運営していくかを審議する。
水で膨らむ土嚢(水嚢)を、どのようなものが今後試験をしたい。また、当マンションのアマチュア無線家の協力を得ながら、非常時のアマチュア無線の活用を検討したい。
→ 審議した結果、水嚢を20袋購入することとした。毎年の訓練で使用後、更新購入しても良いのではないかと意見があった。
- ⑦ 防災センター、管理事務室受付で使用しているペンについて
防災センター、管理事務室受付で使用しているペンの消毒などの対策を管理会社へ依頼した。来訪者用消毒液は設置しないが、通常業務で使用している消毒をこまめに行うよう周知する。

2. 伊藤・小川 植栽・環境担当理事

- ① 花の植え替え
7月18日(月)に予定していた花の植え替えを、緊急事態宣言発出のため

中止とし、担当理事で雑草取りと施肥を行った。

また、水やりも担当理事で週2回行っている。今後、水やりボランティアを募集する予定。

花の植え替えは緊急事態宣言明けの9月に行う予定。

- ② 中庭専門委員会について
緊急事態宣言明け後に開催する予定。
- ③ 土砂災害警戒地域について
最近配布されたハザードマップで、当マンション敷地内で新たに土砂災害地域に追加された箇所があり、対策が必要ではないか質問があった。
本件については、次回理事会にて管理会社より説明を受けることとした。

3. 岡部・渡辺 施設担当理事

- ① 前回理事会で見積依頼をした「ウエルカムロードの緑色のボールが破損」「建物南側、板橋区児童施設へ通じる階段の門扉の鍵が破損」については、次回理事会で見積書を提出すると管理会社より説明があった。

4. 倉・伊藤 営繕・設備担当理事

- ① 鉄部塗装工事・玄関扉塗装工事について
本理事会前10時から管理会社と完了確認をした。全体的に完了していたが、1ヶ所、屋上の設備配管に錆の目立つ部分があり、委託対象外箇所であるが、後日サービスで修繕して頂く予定。
14階の専有部玄関扉で凹んで塗装割れがある部分は今回そのまま塗装したが、今後の対応について確認をする。
1階中庭のタイル剥がれ2ヶ所を修繕した(サービス)。さらに石張り床の剥がれている箇所があり、見積りを取得する。
完了報告書の竣工日、引き渡し日は7月31日、保証開始日も同日。

5. 黒川・坂倉・竹田 フレンドリークラブ

- ① 七夕飾りを7月7日(水)まで飾り、翌8日(木)に撤去して、熊野神社で短冊のお焚き上げを行った。

6. 天野 書記担当理事

- ① 第2回理事会議事録を7月10日に代表理事に確認をした。

7. 金馬 監事

- ① 鉄部塗装工事で作業されていた若い外国人は、礼儀もよく感心した。

8. 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)参考資料として、管理委託費、警備費、機械式駐車場保守費、植栽保守の内訳資料、および機械式駐車場に関する過去の総会資料が提出された。
- ③ 手続き関係
- ④ 共用部不具合関係
 (工事承認案件)
 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No.2 単独運転に切り替え対応→ポンプの交換が必要
 ・東洋ユニオン(株)より排水ポンプ交換見積取得
 ・前回理事会承認に基づき工事が7月12日（月）に行われた
 (不具合報告)
 消防設備点検指摘項目（4月22・23日実施）
 ・引き続き見積取得中
- ⑤ 排水管洗浄業者からの値上げ要請
 排水管洗浄業者のココプラント(株)から値上げの要請があり、さらに端数調整をした最終金額の提示があった。
 → 審議した結果、ココプラントで継続することを承認した。
- ⑥ 共用棟非常階段照明の通常時の照度について
 ・共用棟の非常照明器具の入れ替えを8月6日（金）までに行う予定。
 → 共用棟5階と地下1階踊り場の照明器具を入れ替えて、地下1階踊り場を照度30%にすることを確認した。
- ⑦ 宅配ボックス更新工事
 ・専有部内（住戸内）インターホン着荷表示について
 宅配ボックス側基盤工事の承認を得られたが、別途必要な、信号を送信するための増幅器とケーブル敷設工事の見積りを取得した。
 ・宅配ボックスの工事は8月末または9月にずれ込む予定
 ・日本宅配システム(株)との管理業務委託契約の解約届を通知する
 → 着荷表示について審議した結果、追加の工事を行うこととし、見積金額の安価な弘栄設備(株)へ発注することとした。(理事16名で議決：承認14、不承認2)
 なお、リマインド通知音設定等は各戸設定が可能なため、着荷表示の案内書面を作成して配付することとした。
- ⑧ 志村親和町会から
 前回理事会で報告のあった各戸に「クオカード(1,000円)」を配付する件について、管理会社顧問弁護士の見解について説明があった。
 注) 管理規約に「区分所有者が地元町会に加入」を明記している
 → 理事会として、区分所有者に配付することを確認した。
- ⑨ E V（電気自動車）充電器設置について
 管理会社営業開発課担当者およびユアスタンド(株)担当者より、E V充電器設置の提案説明があった。
 → 審議した結果、期限までに十分な検討ができないことから、今期は申請しないこととした。(見送りか否かを理事16名で議決：承認16、不承認0)
 出席理事から次の様な意見が出された。
 ・カーシェア実証実験、屋根、洗車スペース等、駐車場二ーズが多彩になっており、全体で審議した方が良い。
 ・建て替えの時期に合わせて総合的に検討した方が良い。
 ・補助金ありきの提案なので、余裕を持った提案が望ましい。
 ・充電設備の判断材料としてアンケートを取得すべき。
- 審議事項
1. 居住者からの意見要望等
- ① ダストシュート排出設備前の駐車スペースについて
 宅配業者が大型車両を止めると、その車体が駐車スペースからはみ出して自主管理歩道を塞いでしまうことがある。このとき歩行者等が車道を通行せざるを得ないため危険である。事故を防ぐため当該箇所を駐車禁止にしたい、との要望が寄せられた。
 → 管理員に確認したところ長時間駐車されていることはないため、駐車スペースに注意喚起文（長時間駐車しない、歩道にはみ出さない等）を掲示することとした。
- 以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は5時15分、閉会を宣した。