

- 日 時：2021年11月7日(日) 午前9時30分～12時20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)

■シーリング材の補修工事について

2012年8月完工の大規模修繕工事使用シーリング材の、一旦硬化後、経年劣化により一部軟化する現象が、報告された。大規模修繕工事業者及び材料メーカーより提案の事前調査及び補修工事実施を承認した。材料、現場での配合、施工にも問題なく、製品自体の特性であった。

防水性能は問題ないが、表面がべたべたしているため触ると変形したり汚れたりするため、補修工事の提案があった。

工事期間は2か月、共用廊下、エントランス廻りを調査の上、バルコニー側も合わせて工事を行う。

調査期間は、12月1日(水)～3日(金)を予定。

居住者向けお知らせに、シーリング材に触らないよう一文を入れることとした。

■報告事項

1. 前田 会計担当理事

- ① 既に管理会社から報告のあった通り、共用部電気料金の引き落としができなかった。

2. 平原・中野 防災・防犯担当理事

- ① 警備記録について  
10月1日～10月31日の警備記録を作成した。重大警報はない。
- ② 備蓄アルファ米の配布について  
今年はオンラインでの訓練のため、期限が近づいた備蓄アルファ米を、従来の訓練時ではなく12月を目途に各戸に配付したいと考えている。

3. 伊藤・小川 植栽・環境担当理事

- ① 中庭専門委員会開催  
第2回中庭専門委員会を開催し、旧芝生エリアの活用について審議をした。議論に当たって、概算見積もりを複数案(人工芝、大理石など)取得した。前回大規模修繕工事では各家庭の植木鉢の置き場所としたことも踏まえ、大規模修繕工事準備に合わせて方向性を提案できるよう検討を進めることを確認した。  
その他、日当たりが悪く湿潤している場所(奥側)にコケが発生し滑りやすくなるため、施設担当理事と調整をしたいこと。  
委員から、植栽環境としての予算を確保すべきとの意見があった。緊急に支出できないため後手になったことがあるため、追って検討していくことにしている。

また、当マンションの人口ピラミッド(年齢構成)を作成した方がよいのではないかとの意見があった。今後、中庭をどうしていくのかの参考としたい。

- 人口ピラミッドについては、防災の観点からも把握すべきとの意見があり、個人を特定できない統計情報を作成することを理事会として承認した。

② 樹木へのプレート設置について

植栽業者(山次造園)の協力を得て中庭の10本を選出して、2社より見積もりを取得した。まずは10本に設置して意見を聞いてみたい。設置は、はべすとくらぶに依頼する。

- 審議した結果、10本選出して設置することを承認した。なお、10本の選出については、担当理事へ一任することとした。

③ 粗大ゴミについて

共用棟1階の有価物置き場に毛布が捨てられており、長期間置かれているため管理費より処理する。

- ④ 保存樹木32本に対して助成金の申請をしている。保存樹と書かれたプレートがなくなった樹木は、板橋区みどり公園課と確認することになっている。

- ⑤ 山次造園より保存樹木の予算内で処理できる8本以外の追加2本、メタセコイア1本について予算がないため来期で剪定する予定だったが、保存樹木を剪定すると区から助成金が出るのがわかったため、申請し今期中に処理することにした。

- ⑥ 神社側(東側)駐車場において、熊野神社からの蔭が伸びてきていると苦情があった。管理規約に基づき、熊野神社側から越境している樹木については管理組合法人で処理することになっているため、剪定する。

- ⑦ 12月4日(土)ボランティアを募集して落ち葉履きを実施する予定。

4. 岡部・渡辺 施設担当理事

- ① 自転車置き場の更新手続きが完了した。自転車シールが貼られているかどうかを確認し、貼付がない自転車は所有者に注意喚起する。
- ② 共用棟にWi-Fi導入の要望があった。進める方向で、管理会社に検討を依頼している。来月現地調査、見積もりを取得し提案する予定。
- ③ 第25期に計画している機械式駐車場の建て替えに向け、これから準備を進めていく、場合によっては委員会設立も必要と思う  
→ これに対して、大規模修繕工事もあるので双方をカバーする専門委員会を立ち上げるのが望ましいのではないかと、EV充電器も合わせて検討して欲しいとの意見が出された。

5. 倉・伊藤 営繕・設備担当理事

- ① 管理会社技術管理部と自動火災報知設備の更新について検討している。

6. 黒川・坂倉・竹田 フレンドリークラブ

- ① 今後の予定について説明があった。
  - ・クリスマスイルミネーション 12月5日（日）午後5時点灯式
  - ・リース飾りつけ作業 11月21日（日）午後1時～
  - ・1階エントランス飾りつけ 11月27日（土）午前9時～
  - ・クリスマスパーティーは中止
- ② シアタールームのプロジェクターを修理した。

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。
- ③ 共用部不具合関係  
(工事承認案件)
  - (1) 消防設備点検指摘項目（4月22・23日実施）
    - ・指摘箇所および本理事会まで誤作動（誤報）を起こした場所の改修
    - ・工事完了、報告書提出
  - (2) 共用施設 網戸破損
    - ・網戸交換箇所 3階集会室（2箇所）、4階パーティールーム（2箇所）
    - ・工事完了、報告書提出
  - (3) 14階ルーフバルコニー雨水樋破損
    - ・雨水が漏れる状態（今はガムテープで応急処置中）
    - ・工事完了
  - (4) 建築設備定期検査指摘事項
    - ・非常照明不点灯 7箇所
    - ・工事完了

(不具合報告)

- (1) 小学校前ポール破損（10本）交換（ゴム製品）  
ウエルカムロード ポール破損跡（3箇所）処理  
サブエントランス縁石破損  
中庭インターロッキング段差  
中庭床タイル破損  
→ 審議した結果、(株)繕に本修繕工事を発注することを承認した。
- (2) 減圧弁不具合  
5階専有部の水の出が悪くなったため調査したところ、メーターボックス内の減圧弁が故障していることが判明  
→ 審議した結果、本修繕工事を発注することを承認した。なお、今後増えてくるようであれば一斉交換を検討する必要がある。

- ④ 宅配ボックス更新について  
全ての工事が完了したので、工事費用の支払い手続きをする
- ⑤ 電気需給契約に関して/みずほ銀行から三菱UFJ銀行への口座切り替えについて  
管理会社より電気需給契約及び今後の対応について説明があった。
- ⑥ 管理員について  
本多管理員の退職（11月6日（土）最終勤務日）に伴う後任は、現時点未定。  
決まるまで代行管理員にて対応する。

■審議事項

1. 門松設置について  
山次造園に依頼し設置することを承認した。
2. 防犯カメラ更新について
  - ⑦ 防犯カメラリース契約満了：2022年1月31日契約満了  
審議した結果、防犯カメラについて再リースは行わず、(株)ジェイシーエルで更新することとした。
- ③ 今期下期の検討課題について  
管理会社より今後の検討課題について説明があり、確認をした。

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20分、閉会を宣した。