

- 日 時：2022年2月6日（日）午前9時30分～12時40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

シーカ・ハマタイト(株)による共用部の調査結果の報告が行われた。  
調査結果に基づき、手の届く範囲で付着防止剤の塗布、状態が悪い箇所の打ち替えを行う。  
室内立ち入りを要するバルコニーのサッシ廻りのシーリング材工事について、工事希望日のアンケートを2月末から3月上旬に配付する予定。  
工事を行うこと、工事希望日のアンケートを実施することを承認した。

### ■防犯カメラ更新について

リース契約満了に伴う防犯カメラ入替工事が完了した。  
エレベーターホールのモニター背面に配線が見える等の指摘があったため、設置業者(株)ジェイシーエルに調整を依頼した。

### ■防犯カメラの増設について

管理会社および設置業者(株)ジェイシーエルの提案を審議し再提出を依頼した。

### ■報告事項

#### 1. 富田 総務・渉外担当理事

- ① 志村親和町会から新一年生を対象にお祝い品が配付されるため、希望者を募っている。2月5日掲示、2月28日町会へ提出予定。

#### 2. 平原・(中野) 防災・防犯担当理事

- ① ポータブル蓄電池について  
太陽光パネルでの蓄電池充電の動作確認をした。
- ② 対策本部（表示）について  
対策本部の旗を購入した。ポールは以前購入した物を利用する。
- ③ 警備記録について  
1月1日～31日の警備記録を作成した。重大警報はない。

#### 3. 岡部・渡辺 施設担当理事

- ① 共用棟インターネット導入について  
複数事業者の提案を検討した。  
については、導入目的を明確にするため、アンケートを取得してはどうかの意見が出され、管理会社にアンケート案作成を依頼した。  
さらに、検討資料として共用施設の使用実績を管理会社へ依頼した。

#### 4. 黒川・坂倉・竹田 フレンドリークラブ

- ① 2月23日（日）オンライン海外旅行「バルセロナ散策ツアー」を開催予定。  
掲示板、デジタルサイネージで案内する。100世帯（端末）まで参加可能。

#### 5. 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) 消防設備点検指摘事項（10月21・22日点検実施）
    - ・指摘項目に対する修繕見積提出
    - ・工事日程確認中
  - (2) リサイクル室前シャッター不具合
    - ・閉まる際に警報音が鳴りっぱなしのため業者手配
    - ・原因：障害物感知器の劣化のための故障
    - ・故障している障害物感知装置のみの交換
    - ・2月3日（木）工事完了
  - (3) ウェルカムロード カーブミラー基礎補強
    - ・カーブミラーのコンクリート基礎の廻りの土が長年にわたる雨水により洗掘され、コンクリート基礎が露出し、不安定になっている
    - ・土留枠工事
    - ・2月7日（月）工事予定

#### (不具合報告)

- (1) 神社側消火器格納箱落下
  - ・見積を取得し、保険申請予定
- (2) 機械式駐車場点検指摘
  - ・11月26日点検に基づく見積もり取得
  - ・他の区画へ移動して対応中  
→ 審議した結果、まだ空き区画があること、将来的に建て替えが予定されていることから今回工事は行わないこととし継続課題とした。ただし、不具合が出た場合の移動先の確保ができなくなりそうなときに改めて審議することとした。
- (3) パーティールーム温水器
  - ・パーティールームの温水器からお湯が出ないと報告があり
  - ・管理員では復旧できなかったため、業者を手配する

- ④ カビ・コケ除去の提案
- ・共用棟地下階段壁面、清掃員控室壁面カビ除去の提案
  - ・エントランス前外構壁面カビ・コケ除去の提案
- 審議した結果、共用棟地下階段壁面と清掃員控室壁面のカビ除去は行いたいので、次回理事会で施工範囲（図面）を確認した上で、発注することとした。
- ⑤ エントランス照明カバー内の虫
- ・共用棟と中庭間のブリッジの照明が切れたため業者手配
  - ・保証期間内のため無償で交換
  - ・その際に、エントランス照明カバー内の虫を除去していただいた（無償）
- ⑥ 「マンション管理適正評価制度」および「管理計画認定制度」について
- 次回理事会にて評価項目を確認した上で、改めて審議することとした。
- ⑦ 管理員について（本多管理員の後任）
- ・根本 英雄 3月1日入社 研修後3月3日現地着任予定
- ⑧ 一般会計収支改善について
- 一般会計の収支改善について、未実施のものについて説明があった。
- 前回確認いただいた項目について見積書が提出された。
- ダストスクルー(新明和工業)が減額できないことについて、理事会として確認をした。

- ・施工業者選定について
- 複数事業者から見積を取得し、一番安価であった弘栄設備を選定した。
- 審議した結果、弘栄設備へ工事を発注することを承認した。
- （現在警報が出ている非常用バッテリーについては、弘栄設備にて無償交換）

3. 大規模修繕委員会設置について
- 前回大規模修繕委員を務められた方に再任を依頼した。引き続き回答待ち。
4. 第22回通常総会会場について
- 例年総会会場として使用しているグリーンカレッジ4階ホールABが新型コロナウイルスワクチン接種会場となったため、今年は使用できないので、同3階の教室1AB（定員180人）でどうかと管理会社より提案があった。
- 抽選申し込みの期限が3月22日必着（抽選日3月24日）のため、次回理事会で最終決定することとした。
5. 共用施設の運用について
- 緊急事態宣言が発出された場合の共用施設の運用について審議した結果、閉鎖をしないこととした。ただし、今後の感染状況によっては、その都度判断する場合があることも確認した。

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40分、閉会を宣した。

#### ■審議事項

1. 長期修繕計画について
- 管理会社より、昨年の通常総会資料に添付された長期修繕計画書を基に今期実施済工事、今期実施予定工事および来期への先送り工事に関する説明が行われ、理事会として確認をした。
2. 修繕工事について（自動火災報知設備等更新）
- 管理会社より、自火報設備等の更新工事について説明が行われた。
- ・機器の選定について
- 現行機器メーカー（パナソニック）と打ち合わせを行い、自火報設備の仕組みや更新する機器、耐用年数等の確認を行った。
- 他メーカーとも打ち合わせを行い検討した結果、現行メーカー製機器を選定することとした。
- 非常放送設備についても検討の結果、現行メーカー（JVC）を選定する。