

- 日 時：2022年9月18日（日）午前9時30分～午前11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）

■理事会冒頭、管理規約58条第4項を確認するとともに、理事会決議について特別の利害関係を有する理事がない事を確認した。

■報告事項

1. 岡・岸 副理事長

(1) ウェブサイトの掲示板に投稿されたウエルカムロードについての提案等については、前回理事会の審議結果をウェブサイトで回答した。

2. 石踊・高木 総務・渉外担当理事

- (1) 志村親和町会からの記念品（70歳）を本日受領し、配布作業を行う。
- (2) 以下について中止の報告。  
9/15：班長・部長会議、9/16～18：熊野神社祭礼、  
10/9：志村坂上地区9町会合同スポーツ大会

3. 有坂・壺見 防災・防犯担当理事

- (1) 警備記録表を作成した。※対応が必要な「重大警報」は無し。
- (2) 自衛消防隊編成のお知らせを9/23に回覧予定。
- (3) 消防計画作成（変更）届出書を提出予定。

4. 島野・保坂 施設担当理事

- (1) ネット開通工事が完了した共用棟シアタールームのWi-Fiパスワードの運用方法が、前期理事会で決定した方法と相違する為、次回理事会に前期の施設担当理事が出席して説明する。
- (2) 機械式駐車場リニューアルについては、後の審議事項で管理会社から説明する。

5. 伊藤・荒木 植栽・環境担当理事

- (1) 板橋区保存樹木指定について、後の審議事項で決議をお願いしたい。

6. 下石川・村上 営繕・設備担当理事

- (1) 修繕委員の追加募集を実施したが応募は無し。
- (2) コンサルティング会社を一般公募した結果、13社の応募があり、実績等を加味して検討した結果、8社に見積提出を依頼する事に決定。今後の予定は以下。  
・9/26～30：建物診断会社の現地確認（お知らせを掲示）  
・10/中旬：見積提出期限      ・10/下旬：見積の比較検討

7. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2022年8月）
- (2) 月次決算報告（2022年4月1日～8月31日）・3ヶ月以上の滞納者は無し。
- (3) 共用部不具合関係

①工事承認案件

- ・自動火災報知設備受信機取替工事 ⇒ 実施済み。
- ・ガス感知器、住宅用消火器交換工事 ⇒ 10/11（火）～14（金）に工事予定。
- ・消防用設備点検指摘改修工事 ⇒ 実施済み。
- ・防火設備点検指摘改修工事 ⇒ 実施済み。

②不具合報告

- ・自主管理歩道フェンス破損について ⇒ 工事实施済み。（管理組合負担無し）

(4) 共用棟シアタールームのインターネット導入について

ネット開通工事が完了済み。  
動画配信サービスの視聴方法の案内書面を設置する事に決定。  
※Wi-Fiのパスワードは基本的に変更不可。

(5) 消防設備点検について

10月27日（木）～28日（金）に点検予定。  
※前回同様、非接触キーの追加注文の案内を併せて配布済み。

(6) 防犯カメラ増設について

10月19日（水）～21日（金）に設置予定。

(7) 排水管清掃について

11月11日（金）～20日（日）に清掃予定。

(8) 車道（ウエルカムロード）について

ウエルカムロードの歩行について、歩行禁止の記録は無し。

■審議事項

1. 板橋区保存樹木指定について

植栽・環境担当理事より、昨年度認定された板橋区保存樹木に関して、板橋区役所みどり公園課による再度指定調査(2022年7月)により指定変更があったとの報告があった。その報告内容を確認し、保存樹木等指定「同意書」を板橋区役所に提出する事に対する説明・報告があった。

これに基づき、理事会で板橋区保存樹木に対する扱いを以下確認した。

(同意事項)

- ・当該樹木を将来にわたって保存する意思があること。
- ・保存樹木として適切な管理を行うこと。樹高を著しく低くできないこと。
- ・その樹種の大木としての樹高を損なうような強い剪定をできないこと。

最終承認されると来期より、板橋区みどりと公園課の助成金の対象（板橋区保存樹木13本、保存生壇88.7m）となる。

以上、保存樹木等指定「同意書」の内容を確認し、板橋区区役所みどりと公園課に提出する事に決定した。

2. 共用部不具合について

管理会社より、以下の不具合改修見積の提出及び説明があった。  
 検討の結果、必要な工事であると判断し、工事発注する事に決定した。なお、現在、保険の事故成績計算期間中であり、事故件数が増えると次回の保険更新時の保険料に影響がでることから、壁破損についての保険申請を見送る事とした。  
 (不具合事項)

- ・ D棟非常階段室6階及びB棟12階エレベーターホールの壁破損（原因不明）
- ・ 共用棟5階トイレ床の劣化

3. 建築設備定期検査の指摘事項について

管理会社より、以下の不具合改修見積の提出及び説明があった。  
 検討の結果、必要な工事であると判断し、工事発注する事に決定した。  
 (交換内容) LED非常照明露出型1台、LED非常照明埋込型2台

4. 機械式駐車場リニューアルについて

管理会社より、建て替えのメリット及び懸念事項の資料提出及び概要説明があった。  
 検討の結果、建て替え後の機械式駐車場収支についてもシミュレーションする必要がある事から、居住者の車両保有状況等（車両所有の有無・外部駐車場利用の有無・外部駐車場利用事由・外部駐車場賃料等）を確認する必要がある為、住民アンケートを実施する事とし、管理会社にアンケート案の作成を依頼した。  
 また、次回理事会に工事会社の出席を要請し、工事仕様等について詳細説明を受ける事に決定した。  
 ※現在、提案されているパレットの高さ及び幅の制限では、人気のワンボックスカー等が入庫出来ない事から、再考が必要との意見あり。

5. 居住者からの要望・意見について（2件：無記名）

管理会社より、以下の意見があった旨の報告があった。  
 検討の結果、何れも全体使用規則で禁止されている行為である為、広報等で注意喚起する事に決定した。また、理事会への要望・意見等（ウェブサイトの掲示板への投稿も含む）は、原則、部屋番号と氏名の記載があるものを審議する事とし、その旨を周知する事に決定した。

(要望・意見)

- ①ベランダの隔て板付近に物を置かないよう注意喚起をお願いしたい。
- ②共用廊下に荷物を長期保管・放置している住戸があるが管理規約で禁止では？

6. 仲介用チラシについて

管理会社より、案内チラシ（マンションの売却等の個別相談）の配布承認依頼があり、承認する事に決定した。

7. サブエントランス付近の駐停車について

対応案について、今回は意見が無かった為、継続検討とする事にした。  
 ※注意喚起用の道路のペンキが剥けている箇所やポールが無くなっている箇所がある為、補修見積の取得を管理会社に依頼した。

8. 防災訓練について

防災・防犯担当理事より、以下の通り、防災訓練計画の説明があり、承認する事に決定した。

【実施日時】11月20日（日）9時～11時30分

【訓練シナリオ】10時に東京首都直下型地震が発生、板橋区は震度6強、全域で停電が発生。

【訓練内容】①対策本郡の立ち上げ訓練 ②安否確認訓練 ③非常電源稼働確認訓練  
 ④非常時中庭給水訓練 ⑤防災アマチュア無線稼働訓練  
 ⑥トイレ使用可能判定訓練

9. 防災アマチュア無線アンテナ工事の変更について

防災・防犯担当理事より、以下の通り、説明があった。  
 検討の結果、次回理事会で見積金額及び安全性等を確認してから審議する事に決定した。  
 (説明内容)  
 ・物価高騰の影響により、理事会で承認された工事金額を超過する可能性がある。  
 ・ケーブルの重量が約17キロと重たい為、16階まで階段で持ち上げるのが困難である事から、予めケーブルをB棟北側非常階段横の支柱に沿って結束バンドで固定する方法を検討しているが、マンションの美観への影響がある為、理事会で審議してもらいたい。

10. 自主管理歩道に無断設置されているキーボックスについて

防災・防犯担当理事より、撤去をお願いする貼り紙を実施したが、未だ設置されたままである事から、強制撤去の実施提案があり、承認する事に決定した。  
 ※撤去後のキーボックスは管理室に半年程度保管する。

■その他

1. 次回理事会について : 10月16日（日）9:30から開催予定とした。

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は午前11時40分、閉会を宣した。