

■日 時：2022 年 11 月 20 日（日）午後 1 時 30 分～午後 4 時 10 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

ホームページ更新等の手続については、(株)芳林社と打合せする。

※費用対効果を検証して継続の有無を検討した方が良いとの意見あり。

2. 古原 会計担当理事

(1) 月次決算報告書及び小口現金を確認した。

3. 石踊・高木 総務・渉外担当理事

(1) 令和 4 年度 歳末たすけあい運動募金について⇒例年通り、4 万円を寄付する事に決定。

(2) 志村親和町会関係

- ・ 11/17：班長・部長会議は中止
- ・ 1/9：「はたちの日」⇒グリーンカレッジホール
- ・ 1/15：「たこあげ大会」⇒小豆沢野球場
- ・ 2/3：「節分豆まき」⇒城山熊野神社境内
- ・ 3/12：「志村坂上地区 9 町会合同防災訓練⇒小豆沢野球場
- ・ 3/26：「さくら祭り」⇒小豆沢野球場

4. 有坂・壺見 防災・防犯担当理事

(1) 防災訓練への協力についてお礼があった。

(2) 訓練日時：今後は排水管清掃の日程と重ならないように調整する事が必要。

(3) 警備記録表を作成した。※対応が必要な「重大警報」は無し。

5. 島野・保坂 施設担当理事

(1) シアタールームの Wi-Fi の ID 及びパスワードを変更した。

(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。

6. 伊藤・荒木 植栽・環境担当理事

(1) 既存の保存樹木 9 本の剪定について、板橋区から 45 万円の補助金を受領予定。

(2) 保存樹木へのプレート設置は今月末を予定。

(3) 中庭専門委員会からの報告

・大規模修繕工事時に、今までほとんど管理されていない「コミュニティスクエア東側」と「志村小学校の隣接部分」の斜面の樹木剪定を検討中。

・旧芝生エリアは、当面変更しない事に決定。

・ボランティアを募集して、12/10（土）に落ち葉掃きを実施予定。

・防災倉庫の期限切れミネラルウォーターは、中庭の水やりには使用しない。

※災害時に各家庭に配布して飲み水以外で利用。

7. 下石川・村上 営繕・設備担当理事

(1) 大規模修繕工事のコンサルタント会社については、応募があった 8 社から 5 社に絞り、11/27 に各社からプレゼンを受ける予定。

8. 岡田・長谷部 フレンドリークラブ担当理事

(1) 12/4～1/8 まで中庭イルミネーションを実施。

(2) 集会室の予約が取れていないポスターがあった為、予約が確定するまでは掲示を保留している。

※集会室の予約方法及び使用目的については、使用細則と異なり慣例で承認されている事例がある為、今後、使用細則変更等の検討が必要。

9. 鷲山・安楽 広報担当理事

(1) ヴィオス通信の記載内容を今後検討。

10. 双日ライフワン(株)

(1) 月間管理業務報告（2022 年 10 月）

(2) 月次決算報告（2022 年 4 月 1 日～10 月 31 日）・3 ヶ月以上の滞納者報告
・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

・防犯カメラ増設工事 ⇒10 月 19 日（水）～10 月 21 日（金）に実施済み。

※駐車場通路に新設したカメラの画像については、マスキング加工されており居住者のプライバシーが保護されている事を確認。

・D 棟非常階段室 6 階壁・B 棟 12 階エレベーターホール壁・共用棟 5 階トイレ床補修工事 ⇒11 月 18 日（金）～11 月 19 日（土）に工事实施済み。

②不具合報告

・外灯不点灯の不具合について ⇒11 月 7 日（月）に工事实施済み。

・PS 内からの漏水について⇒11 月 10 日（木）に減圧弁パッキン取替工事实施済み。

(4) 消防設備点検での指摘事項について
指摘事項については改修見積を取得中。

(5) 自転車置場更新登録について

手続完了済み。

■審議事項

1. 侵入防止柵破損について（コミュニティスクエアから中庭に出る橋を渡った左側）
景観・資産価値観点からも、復元した方が良いと思われる為、交換工事を実施する事に決定した。※1月～2月頃に交換予定。
2. サブエントランス付近及びウエルカムロードのポール及びライン塗装について
意見交換を行い検討した結果、ライン塗装のみ実施する事とし、ポール交換については、費用が高額であり今期の小修繕予算に余裕がない事から、実施を見送る事に決定した。
3. 機械式駐車場リニューアルについて
管理会社より、補修見積（不具合が発生している箇所・予備品で復旧している箇所・交換周期を経過している箇所等）及び車についての実態調査アンケート案の提出があった。
検討の結果、アンケートに以下の事項を追記して実施する事に決定した。
・車幅について ・買替予定の有無について ・その他ご意見欄
4. 「TEPCO 省エネプログラム 2022」について
管理会社より、東京電力エナジーパートナー(株)から「TEPCO 省エネプログラム 2022」の提案がある旨の報告及び説明があった。
検討の結果、参加特典があり、デメリットは無いことから、申し込む事に決定した。
5. 「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
管理会社より、板橋区から「マンション管理適正評価制度」および「管理計画認定制度」の提案がある旨の報告及び説明があった。
検討の結果、各役員で制度概要を確認し、次回理事会にて継続検討の有無を審議する事に決定した。
■マンション管理適正評価制度（主体：マンション管理センター）
■管理計画認定制度（主体：市区）
※1.各制度の申込みは総会承認が必要。
※2.前期理事会からの継続審議事項。
6. シアタールームの Wi-Fi パスワードの運用方法について
以下の前期理事会での方針を確認して意見交換を行い検討した結果、第3回理事会で決議した通り、ID 及びパスワードの運用方法は以下の通りに決定した。
・施設利用者の方に案内する。
・パスワードは定期的に変更する。

前期理事会では、利便性向上のため共用部分を Wi-Fi 化する事を検討したが、費用面で問題があった事から見送った。一方、シアタールームについては、ほとんど利用していない JCOM との TV 契約を解約する事で、Wi-Fi 導入費用を捻出出来た為、導入を決定した。基本的な考えは、居住者全員が Wi-Fi を使えるようにする事を検討してきたので、今回のシアタールームの利用者のみに Wi-Fi パスワードを教える運用方法は前期理事会の方針とは相違する。

7. 防災・防犯担当理事からの審議事項について
以下、承認する事に決定した。
防災訓練の消火器訓練にて放射した廃液（強化液）の廃液方法
・廃棄委託費用
・廃棄用 18ℓポリタンク容器購入費用
8. 掲示板について
掲示の許可については、理事長及び各理事の権限で行う事に決定した。

■その他

1. 次回理事会について
12月18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、議長は午後 16 時 10 分、閉会を宣した。