

■日 時:2019年3月17日(日)午後2時30分～午後6時00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)

## ■報告事項

### 1.佐々木 代表理事

- ① 志村地区の防災訓練(3月10日)に役員が参加をした。
- ② 本理事会の報告事項は、今期実績と来期への引継ぎ項目について報告をお願いしたい。

### 2.田中 会計担当理事

- ① 決算に伴い、預かっている小口現金を預金口座へ入金する処理をする。

### 3.平岩 総務・渉外犯担当理事

- ① 志村地区の防災訓練に参加をした。
- ② 4月6日開催のさくらまつりに、志村親和町会長に招待の案内をしたところ、出席との返事を頂いた。
- ③ 新一年生を対象としたお祝い品(名入れえんぴつ)が配付される。

### 4.小野寺・黒澤 防災・防犯担当理事

- ① 志村地区の防災訓練に参加をした。
- ② 今期の活動としては、防災訓練実施(10月21日)、防災ガイド作成が挙げられる。防災訓練は専門家によるマンションに特化した講和をしていただき、防災ガイドは委員会を立ち上げて審議してきた。内容の大枠は決定し、4月に用紙の材質の見本を確認し、総会資料と一緒に配付する予定。
- ③ 来期は、災害対策本部の運営や機能の検討について次期防災担当理事に引き継ぐ。

### 5.小口・井角 植栽・環境担当理事

- ① 今期は、定例の水やり(7～9月)をグリーンボランティア5名と担当理事2名で一週間予定を組んで実施した。今後の課題としては、ボランティアの年齢が上がってきているため、人材不足が挙げられる。
- ② 11月18日、中庭の落ち葉掃きと花植替えを30数名で行った。今まで松澤園芸で花を購入していたが、今回から別な店で購入したところ、花が寂しいとの意見もあり、次回5月に予定されているので相談したい。
- ③ 防災センター前の竹垣の破損の復旧については、3月にサンシティに設置方法を確認に行く予定だったが雨天のため延期となってしまった。場合によっては来期になる。

### 6.栗原・関口 施設担当理事

- ① 自転車置場整理に伴う管理規約別表3変更について:管理規約では駐車場、バイク置場、自転車置場は専用使用部分となっており、本来専用使用部分(使用者に専用使用権があるもの)である窓枠、窓ガラス、郵便受け、バルコニー等、と同様の扱いとなっているため、将来的に問題が発生する可能性があるか検証し、必要があれば管理規約(別表3『専用使用部分の表示』)の変更について、顧問弁護士に確認した内容について管理会社から報告が行われた。「1台割り当てられていて、申告した方の区画を2台目以降に割り当てることについて、別表と齟齬が生じているが、現状、特段の問題がなく、運用として1台割り当てが守られているのであれば、特別変更する必要はないと思われる。逆に、別表を変更するのであれば、1台を必ず担保することの明記が必要となるのではないか。」 → 審議した結果、弁護士の見解に基づき、管理規約別表3については変更しないこととした。

- ② 第18回通常総会での質問事項について:総会での質問事項について審議した結果、次の通りとすることを確認した。  
・共用施設等のゲストルーム化:和室のゲストルーム化(来客等向け宿泊施設としての運用)について、住民より要望があった経緯があったため、実現性について管理会社が法令上の問

題点の有無を確認した。(管理会社が板橋区保健所衛生課、板橋区建築指導課で確認)和室のゲストルーム化には、旅館業法、および建築基準法の二つの法令が関係している。旅館業法上では、客室として供する場合は、採光のために新たに窓を設置ことが条件となる。ゲストルームに窓は設置できない(ゲストルーム側の壁面外部は土中)ため客室としての運用は不可。建築基準法上では、ゲストルームは100㎡を超えていないことと、客室ではなく納戸扱いとすることで、①料金を徴収は行わない、②特定の人(居住者の身内など)が宿泊する用途に限定する、という条件で運用すれば問題ないとのこと。しかしながら、上記条件ではゲストルームの宿泊用途による管理組合の収支改善に寄与しないことから、和室のゲストルーム化はしないことを確認した。  
・洗車場の設置 現時点で設置場所がないため、駐車場を埋め戻しの際に検討することとした。  
・現在の駐車場や駐輪場と長期修繕計画を毎年資料として記載して対応する。

### 7.橋本・松旭 営繕設備担当理事

- ① ノンタッチキーシステム導入:1月20日理事会で提出された弘栄設備(株)の見積条件が、共用部の入口4箇所への施工として積算されていて、管理組合法人の依頼した見積条件(入口5箇所への施工)を満たしていなかったため、本理事会で改めて共用部の入口5箇所への施工として見積条件を改め、提出された。  
・弘栄設備(株) 5,529,600円 ※施工箇所:メインエントランス、サブエントランス、共用棟1階駐輪場出入口×2箇所、所共用棟2階駐車場出入口×1箇所 ※各世帯のラクセスキー、タグの管理組合からの配付はなし(各世帯が必要分を購入) 鍵を紛失した際のデータ削除登録の運用ルールについて確認するよう管理会社へ依頼した。本工事については、第19回通常総会に予算計上する。

- ② インターホン更新:3社見積を比較した結果、弘栄設備(株)が一番安価であったため、同社と本年秋頃に発売予定の新型インターホンで更新することとし、仮契約をすることとした。なお、5月に開催予定の説明会において、デモ機を用いて説明することとした。  
・弘栄設備(株) 52,617,600円(税込) ・サンプラス(株) 56,052,000円(税込) ・ホーチキ(株) 59,292,000円(税込) ・パナソニック電材システム(株) 61,020,000円(税込)

- ③ 居住者説明会開催について:インターホンデモ機による説明、ノンタッチキーシステムの説明、先進的防災マンション視察報告、防災マニュアルの内容について、前回理事会で確認した通り、総会開催前に居住者説明会を開催することとし、案内書面について確認をした。  
・5月25日(土)10:00～ 共用棟3階クラブサロン  
・5月26日(日)10:00～ 共用棟3階クラブサロン

- ④ 4K8K放送:J:COMによるブースター交換日程については調整中とのこと。ブースター交換後の4K8K放送が視聴可能かどうか現状確認の見積書が提出された。  
・テレコム(株) 216,000円(税込) まずは、ブースター交換後、管理組合法人で4K対応のテレビを購入し、管理組合法人が調査することとした。

- ⑤ 給水ポンプ更新工事:2月27日に工事が完了した。保証期間については、通常1年だが、5年となる。

- ⑥ 階段非常灯LED化工事:2月21～28日に工事が完了した。

- ⑦ 防犯カメラ増設、更新:来期検討することとする。

- ⑧ 修繕積立金会計計上の工事項目について:未実施の工事項目について確認をした。主に、毎回の点検で不具合が確認されていない場合、故障が発生した場合に備えて予算計上していた物である。

### 8.竹田・恵 フレンドリークラブ担当理事

- ① 活動結果、今後の予定について  
・活動結果 スキーバスツアー(2月24日:越後湯沢方面 49名参加)  
・活動予定 いちご狩りバスツアー(3月24日:栃木方面 応募初日で60名いたため、バス2台とした。現在79名の応募)、さくらまつり(4月6日)

② さくらまつりについて:午前9:00からの設営、11:00のオープニング(役員必須)、11:30からのクラブサロンでの子供向ゲームコーナーの相手等の手伝いについて、各役員の参加予定を確認した。

### 9. 安楽 広報担当理事

① マンションマナー広報「目指そう 快適ライフ」について:デザイナーに構成を依頼している、次回理事会に校正紙を提出する予定。また、わんわんクラブでもマナーブックを作成したいと考えている。

### 10. 佐々木 代表理事

① 一般会計駐車場使用料を駐車場積立金会計へ振り返る割合を第18回通常総会で5%から10%へ変更した。契約台数の推移を検証しているが、今後、必要に応じて検討することとし、次期理事会で検討するよう申し伝える。

### 11. 双日総合管理

(1) 月間管理業務報告

(2) 月次決算報告

① 滞納者について内訳の報告を受けた。

② 次回理事会で予算案を提示する予定。

(3) 共用部不具合

(工事承認案件)

① 消防設備不具合 ・消防設備点検(11月25日～27日点検分) ・指摘事項の内、一部は12月18日に工事実施 ・消火器格納箱 変形 屋外駐車場 No.248横、No.283横 計2台 ・移動式粉末消火器格納箱 変形 屋外駐車場 No.252横、No.294横 共用棟2階 出入り口横、No.55横、No.58横 計5台 ・非常スピーカー不鳴動 計5台 ・避難ハッチワイヤー劣化 はしご降下不良 1箇所 ・避難ハッチ巻上げハンドル未設置 2箇所 ・共同ネットワーク(株) 1,491,480円(税込)

・1階エントランス、ラウンジ、エレベーター前火災感知器より誤報 ・見積金額:113,400円(税込) 共同ネットワーク(株) ・前回理事会審議通り、見積書を分割した。 ・移動式粉末消火器格納箱 : 1,158,840円(税込) ・その他:446,040円(税込) ・工事日 3月4日、5日、11日 次回報告書提出(不具合報告)

① 火災警報器故障 ・3月7日 B棟7階エレベーターホールで誤報 ・見積金額:43,700円(税込) 共同ネットワーク(株) → 審議した結果、共同ネットワーク(株)へ発注することとした。また、火災感知器を全箇所交換を長期修繕計画書に計上するかどうか、した場合に弊害がないかどうか見直し時に検討することとした。

② 専有部 減圧弁故障 ・3月4日 2階専有部で断水発生(1住戸のみ) 翌5日に調査をしたとろ減圧弁の故障であることが判明し、現在、仮復旧中 ・減圧弁の交換が必要で、見積依頼中

③ バルコニー 雨水排水管からの水漏れ ・13階バルコニー 雨水排水管から雨天時等に水漏れ ・3月9日に(株)カシワバラ・コーポレーションによる調査を行い、配管繋ぎ目に1cm程度の穴があり、現在仮復旧中 ・修理の見積を依頼中

(4) 共用部電気料金削減の提案:2017年6月からの1年間で試算した削減額について提示があった。 ・(株)エナリス (代理店 双日建材(株)) 年間350,424円の削減(削減率6.36%) ・K D D I (株) 年間239,806円の削減(削減率4.35%) ・昭和シェル石油(株) 年間137,692円の削減(削減率2.5%) エナリスの代理店は管理会社のグループ会社である。また、契約は(株)エナリスと管理組合となる。 → (株)エナリスに変更した場合、管理規約の変更は必要ないことを確認した。また、クレジットカード決済ではないかとの意見があったため、確認することとした。

(5) 警備会社(株)スリーエスからの値上げの要請:警備会社(株)スリーエスより、昨今の人件費の高騰等での値上げの要請がきた件について、他社の見積を取得した。また、(株)スリーエスから3月31日付解約通知書が提出されているが、総会開催時期を目途に原契約条件での契約延長は可能とのこと。

・(株)スリーエス 現行 月額 900,000円(税込) 年額 10,800,000円(税込) 値上げ 月額 1,167,360円(税込) 差額 267,360円 年額 14,008,320円(税込) 差額 3,208,320円

・(株)アコヤ(スリーエス紹介) 月額 1,079,808円(税込) 差額 179,808円 年額 12,957,696円(税込) 差額 2,157,696円

・セントラル警備保障(株) 月額 1,277,000円(税込) 差額 377,000円 年額 15,324,000円(税込) 差額 4,524,000円

→ 審議した結果、(株)スリーエスに対して、通常総会開催後の7月末まで解約については待つて欲しいと交渉することとした。人件費等の高騰は一定の理解はできるが、値上げ額は即許容できるものではない。一方で、警備員とは特に問題もなく、住民の安心面もあることから、可能な限り(株)スリーエスと継続契約したいという考えもある。ついては、(株)スリーエスに対して減額交渉をすることとし、(株)アコヤの金額まで下げられないかどうか交渉をすることとした。また、値上げ以降、管理組合法人の収支が急速に悪化することが想定され、管理費徴収額に直接的に影響することが想定される。ついては、収支表と追加徴収表を作成するよう管理会社へ依頼した。

(6) その他

① 3号エレベーターカゴ内部の汚れ:2月19日点検時に確認したところ現在は漏れていないとのこと。養生シートを剥がして洗浄する必要がある。

② 5号エレベーターの扉内側のダイノックシート張り替え:前回理事会でまた擦れてきたとの指摘を受けたため、2月12日に(株)カシワバラ・コーポレーションが調査を行い、3月4日に再度やり直し工事を行った。提出していた見積もり内容と異なる方法(全て剥がして再張り替え)で直したため、今後同様の工事の場合、見積金額が異なる。また、今回の工事でこれ以上の改善は難しいため、本工事で一旦終了としたい。

③ 管理員大平について:管理員大平が長期休みを取得していたが、3月11日より復帰をした。

(7) 管理委託契約更新申出書の提出

### 12. その他

① 役員選任、任期について:役員任期について、半数改選(2年任期)にした場合の管理規約の変更案が提出された。変更するには、今期役員が半数再任した方が良いとの意見もあるため、次回理事会までに各自検討してくることとし、次回理事会で審議することとした。