

- 日 時：2019年7月21日（日）午後2時00分～午後5時25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）

■理事会議事進行に先立ち、共用設備等の施設巡回を実施した。

■審議事項

1. J:COMブースター交換について

ブースター交換（6月）の交換案内がされていたにもかかわらず、急遽、告知もなく中止した件について、以下の通り、J:COMより謝罪、経緯および今後の対応の説明があった。

中止した経緯については、社内での調整が不十分であったことと、昨年12月に実施した電波測定と4Kニーズ調査アンケートの実施数が不十分（35%）であったことによるものである。

今後の対応としては、前回調査できなかった世帯（約280戸）に改めて電波測定、ニーズ調査を行い、そこでの調査が過半数を超えれば工事を行うこととしたい。調査の実施時期としては、8月末から9月三連休のタイミングを考えている。今後、経緯を含めた告知文の案を作成して提示したい。6月の中止は1月に続いて2度目であるが、今回はそのようなことにならないように進めている。

2. 共用部火災保険更改について

双日インシュアランスより共用部火災保険更改について説明があった。

（現在の契約）

- ・保険会社：三井住友海上火災保険（保険期間：5年、満期日：2020年9月30日）
- ・保険種類 G K すまいの保険（火災保険）：保険金額20億9千30万円、
施設賠償責任保険：限度額1億円
個人賠償責任保険：限度額1億円
- ・本年10月に保険料の料率改定があり、実施されれば5～10%の値上げとなることが予定されているため、本年9月までに現契約を一旦解約して、9月末からこれまでと同様5年間の保険期間として契約を中途更改した方が値上げの影響が少ないとの提案があった。
- ・各社の更改後見積りは次の通り（条件は同条件、保険期間2019年9月30日から5年間）

・東京海上日動	10,956,480円
・損保ジャパン日本興亜	11,604,540円
・三井住友海上	16,596,370円
・日新火災海上保険	6,840,620円
- ・保険料は建物の築年数が上がれば上がるほど高くなるが、日新火災海上はマンションの給排水管等のメンテナンス状況を見積りを行っていて、メンテナンス状況が良好であればそれが反映されて保険料が安くなるため、同社を採用する管理組合が多くなってきているとのこと。
- ・現在の保険契約を2019年9月30日までに中途解約した場合の解約返礼金は約170万円

審議した結果、現契約では個人賠償責任の限度額が1億円と高額であり、管理会社が管理する管理組合の多くが1千万円としていることから、4社から個人賠償責任の限度額を1千万円にした場合の見積書を取得して再度検討した上で、方向性としては、日新火災海上

の1億円と1千万円の見積書を比較して中途更改することとした。

■報告事項

1. 石野・内田 副理事長

- ① 今期一般会計が約500万円の赤字予算であることを受け、経費削減などに努め、21期予算で黒字化を目指したい。

2. 竹内・松島 防災・防犯担当理事

- ① 今期役員へ災害緊急時連絡網の配布を行い、説明があった。
- ② 今期の防災訓練は10月20日（日）の午前中に実施することとし、現在、区の起震車が修理中のため、代わりにバルコニーにある隔壁板を壊し避難する練習等を予定している。
- ③ 昨年12月に有志で見学に行った横須賀市にあるマンションに居住している防災士が当マンションを来訪し、勉強会を8月9日（金）に開催する。

3. (井角)・(藤井)・大山 植栽・環境担当理事

- ① 植栽の水やりを担当で行っている。また、植栽に撒く殺虫剤等について、安全性を考えてどのようなものを使うか、検討していく。
- ② 芝生だった中庭のスペースの雑草が伸びてきており、子供が遊ぶのに危険である。草刈り機の購入について検討する。

4. 崎山・小倉・(松旭) 営繕設備担当理事

- ① ごみ収集場所前ほか1カ所の自主管理歩道のインターロッキングが不陸（凸凹）を起こしており、改修工事について管理会社が見積りを依頼している。

5. 城・倉科・竹田 フレンドリークラブ担当理事

- ① 七夕飾りを7月8日（月）に撤去して、熊野神社にてお焚き上げを行った。
- ② フォーク&カントリーコンサートを7月14日（日）に開催した。
- ③ 8月3日（土）いたばし花火大会に合わせて、共用棟3階・4階および5階の一部スペースを開放する企画を実施予定。
- ④ 7月21日（日）～25日（木）まで城山公園にて朝6時30分からラジオ体操を開催している。
- ⑤ 8月9日（金）防災士安部様との勉強会を行い、その後懇親会を開催する予定。参加できる役員は参加して欲しい。

6. 長谷川 書記担当理事

- ① 第1回理事会議事録を作成した。

7. 安楽・新松 広報担当理事

- ① 『目指そう 快適ライフ』を配付したところ、バルコニーでの喫煙マナーについても加えて欲しいとの要望を受けた。現時点で専用部分のバルコニーを禁煙にすることはできないため、注意喚起文の掲示を行う。
- ② 資産価値向上や防犯のために、挨拶強化月間等を実施してはどうか、今後検討する。

8. 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 出席理事より、雑収入の資源ごみ回収奨励金の内訳、古新聞の回収状況について確認が求められた。現在、読売、朝日が回収している分もあるが、マンション指定の業者（山口商店）が回収すれば（第 2、第 4 金曜日は玄関前で収集）、管理組合に奨励金が入金される。掲示板で案内を行う必要がある。

(3) 手続き関係

- ① 代表理事変更に伴う登記変更手続きを行う。
- ② 預金口座、すまい・る債、共用部火災保険の名義変更は、登記変更手続き後に行う。
- ③ 共用部電力会社変更を名義変更後に行う。

(4) 共用部不具合

（工事承認案件）

- ① 設備巡回点検指摘項目
 - ・ D棟床下（118 号室前）ピット柵開閉不良
 - ・ 東洋ユニオン㈱ 159,840 円（税込）
 - ・ F棟床下（128 号室前）排水ポンプNo.2 不良・チャッキ弁不良
 - ・ 東洋ユニオン㈱ 300,240 円（税込）・ 92,880 円（税込）
 → 7 月 18 日（木）工事完了（次回報告書提出）

（不具合報告）

- ① 消防設備点検指摘結果報告（4 月 25 日（木）～27 日（土））
 - ・ 避難器具
 - 16 階避難ハッチ下に物干し支柱による降下障害があり、個別に対応を行う。
 - 5 階ハッチ蓋標識破損、6 階ハッチワイヤー劣化のためはしごの降下不良
 - ・ 見積金額 162,000 円（税込） 共同ネットワーク㈱
 - 審議した結果、実施することとした。
 - ・ 非常用電源（自家発電設備）
 - エアフィルター脱落 → 別途見積依頼中
 - 冷却水保温ヒータ断線 → 別途見積依頼中
- ② F棟 9 階手すりの破損
 - ・ 手すり中棧 9 本の内 1 本が、何かの衝突でくの字に曲がっている
 - ・ 見積金額 70,200 円（税込） ワイズメンテナンスサービス
 - ・ 保険申請をして工事を進めていく。
- ③ 自主管理歩道 インターロッキング不陸（凸凹）
 - ・ ゴミ収集場所（ダストスクリー）前、中村商店前付近
 - ・ 歩行者がつまづいてしまう
 - ・ 見積依頼中 ※ ゴミ収集場所前はカラーアスファルトの改修方法でも検討する

(5) 警備会社㈱スリーエスとの覚書締結

2019 年 7 月 1 日からの値上げに伴う覚書締結について、スリーエスから提出された案で締結を行う。

(6) 住まいの相談会 開催のお願い

→ 毎年開催している相談会の開催依頼を受け、承認した。

9. 次回以降の理事会スケジュールについて

今期も毎月第三日曜日での開催を基本とすることとした。

第 3 回～第 7 回の開催日時は下記の通り決定した。

- ・ 第 3 回理事会 2019 年 8 月 18 日(日) 14 : 00 開始
- ・ 第 4 回理事会 2019 年 9 月 22 日(日) 14 : 00 開始
- ・ 第 5 回理事会 2018 年 10 月 20 日(日) 14 : 00 開始
- ・ 第 6 回理事会 2019 年 11 月 17 日(日) 14 : 00 開始
- ・ 第 7 回理事会 2018 年 12 月 15 日(日) 14 : 00 開始

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 5 時 25 分、閉会を宣した。