

- 日 時：2019年8月18日（日）午後2時00分～午後3時35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）

- 区役所から砕資材を借用、ケイカル板は購入
- AED訓練
- 屋内消火栓（新規）
- 防火水槽から採取し屋内消火栓からホースを伸ばし放水
- ※ グループを3つに分けて訓練を行う
- その他 期限切れが近づいた備蓄食料（1000食）の配布

■報告事項

1. 石野・内田 副理事長

- ① 第2回理事会終了後、今期一般会計予算収入9400万円に対して500万円の赤字である課題に対して代表理事、管理会社とコスト削減対策について意見交換を行った。
- ② 8月9日（金）防災勉強会報告
横須賀のマンションで防災の先進的な取り組みを行っている安部防災士による勉強会を実施した。当マンションの現況、ハザードマップを踏まえた座学と、敷地内現地現物視察を踏まえた講義。
 - ・マンション防災の目的
 - ・そこに住む住人の命を守る仕組み作り
 - ・資産価値の向上
 - ・当マンションとして今後取り組むべき事項
 - ・防災計画の立案策定
 - ・上記策定委員会の組織化
 - ・防災種別毎の最大・最小リスク検証
 - ・ジュニアレスキュー隊の仕組み作り
 - ・ヴィオス独自の自治会作り
 - ・災害時に備えた備蓄品（水、食料）につき、ローリングストック、即ち、各居住者が自宅で備蓄する方式への移行
 - ・管理規約の変更（災害発生時の復旧に向け即断即決の仕組み作り）

2. 平岩・（青山） 総務・渉外担当理事

- ① 9月13日（金）～15日（日）熊野神社祭礼、志村親和町会の盆踊りが城山公園で開催される。神輿の担ぎ手の募集を掲示する。ヴィオス所有の法被を貸し出す。
- ② 秋の交通安全運動週間が実施される。当マンションの当番は9月23日（月）、10:00から11:30の間で2、3名の要請があったので、担当理事と協力いただける方はお願いしたい。

3. 竹内・松島 防災・防犯担当理事

- ① 防災訓練の詳細について説明が行われた。
日程 2019年10月20日（日）午前10:00～12:00
訓練内容 避難・誘導
安否確認・報告（新規）
今年各戸に配付した安否確認シート『無事です』の活用と情報収集
安全確認のためのパネルの発注
通報訓練
実物消火器（新規）
実物の消火器を使用し、トンネル状のビニール袋に噴射
ビニール袋と廃棄可能な実物の消火器を準備するよう管理会社へ依頼
ベランダ仕切り板けやぶり体験（新規）

4. 井角・藤井・大山 植栽・環境担当理事

- ① 中庭の芝生であったスペースの雑草が伸びている件について、草刈り機を購入するという話があったが、安全管理上、メンテナンス等の問題があって継続して使っていくことが難しいと考えられるため、植栽業者へ草刈りを依頼した。
- ② 防災センター脇の竹垣について、前期では近隣マンションの住民に指導を受けて自分達で行う計画が上がっていたが、自分達で設置することは難しいため、植栽業者へ依頼する予定。
- ③ 中庭に散水を行う際、ホースの収納が大変なため、多目的の水栓を設置することを検討することとし、見積りを依頼している。水栓については、水やり以外の用途も考えられるため、植栽保守費以外での支出をお願いしたい。

5. 岩元・新田 施設設備担当理事

- ① 屋内バイク置場に空きがあるのではないかとの意見が寄せられた。確認したところ、修理に出しているだけで実際には空いていないことを確認したため、その旨を回答した。

6. 崎山・小倉・松旭 営繕設備担当理事

- ① 自主管理歩道インターロッキング不陸（凸凹）については見積待ちである。
- ② インターホン更新については消費税8%で既に契約しているが、ノンタッチキーシステム化についてはこれから消費税10%で契約をする。工事は12月頃を予定している。

7. 城・倉科・（竹田） フレンドリークラブ担当理事

- ① 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した。
- ② 映画上映会を8月18日（日）、8月23日（金）に開催予定。
- ③ 秋のバスツアーを10月22日（火・祝）に開催予定。場所は、湘南・横須賀方面を予定。9月上旬より募集を開始する。

8. （安楽）・新松 広報担当理事

- ① 先月提案した「挨拶強化月間」を9月1日（日）から開催することとし、8月26日（月）全戸投函、8月30日（金）に掲示を行う予定。防犯を目的とし住民同士のコミュニケーションを図ることが目的。案内書面については、担当理事に一任する。

9. 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。

(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。
 → 本理事会に電気需給契約申込書、電気需給契約に関する事前確認・同意事項の書面が提出され、第 19 回通常総会決議に基づき、(株)エナリスと契約、電気供給会社を変更することとした。

(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(株) 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(株) 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）
 最終見積金額が 432,000 円（税込）となった。
- ② 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(株)
 ・ 前回理事会審議に基づき工事を発注し、工事日について調整中
 - ・ 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
- ③ 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） (株)ワイズメンテナンスサービス
 - ・ 支払保険金 72,240 円
 - ・ 保険金が支払われることになったため工事を発注し、工事日について調整中

(不具合報告)

- ① 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
 - ・ 歩行者がつまずいてしまう
 - ・ 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
- ② インターホン不具合
- ・ 1 階（120 号室）専有部 インターホン不具合 ロビーからの呼び出しができない状

態

- ・ メーターボックス内に設置の分岐器で配線の腐食が原因
 - ・ 7 月 22 日（月）の調査時に配線を修正し接続しなおす
 - ・ 9,828 円（税込） パナソニックLSテクノサービス(株)
 → 理事会として事後承認をした。
- ③ エレベーター機械室換気扇不具合（8/5 点検）
- ・ 1 号エレベーター（防災センター前）屋上機械室の換気扇現在停止中
 - ・ 換気扇が稼働しないと、機械室内の気温が上昇して、エレベーターの機械に支障がでる
 - ・ 見積金額 77,760 円（税込）三菱電機ビルテクノサービス(株)
 - ・ 事前に担当理事に承認いただき、工事日調整中
 → 理事会として事後承認をした。
- ④ 宅配ロッカー不具合（8/8 点検）
- ・ 47・49 番ボックス内の荷物感知センサー、人感センサー故障
 - ・ 交換見積依頼中
- ⑤ 機械式駐車場不具合（8/8）
- ・ No.35（共用棟）上昇時に大きな異音がする
 - ・ No.35 右前側バランススプロケット（歯車）のベアリング（軸受）が 2 個とも破損し、スプロケットが斜めになっていた
 - ・ 未使用区画のNo.40 右側バランススプロケットを外して、No.35 に取り付けNo.40 の右側は角材で受けている
 - ・ 交換作業費用について確認中
- (5) オフィシャルポスティングの提案
- 集合郵便受けに入る煩雑なチラシを(株)エリア広告に依頼することにより、業者が透明袋で一つにまとめて投函することで、各住戸からすれば煩雑さが解消され、且つ、承認型配付のため管理組合法人に手数料が入る仕組み。
- 手数料シミュレーション 例えば 417 世帯（ポスト）に透明袋に 10 枚週 2 回配付として
- ・ 承認ポスティング代 @2 円 ×10 枚
 - ・ 世帯数（ポスト） 417 世帯（1 ポスト）
 - ・ 配付回数 10 回 /月
 - ・ 手数料 金額 83,400 円/月 1,000,800 円/年
- 検討したが、管理組合法人としてメリットがあるかどうか判断がつかないため審議保留とすることとした。
- (6) 台風時の掲示等について
- 台風が予め関東に直撃することが分かっている場合、3 日前、直前と内容の異なる注意喚起文を投函することで準備をしている。
- (7) J：COMプースター交換について

第 2 回理事会で説明のあった案内書面の提出は現時点でない。

10. 大嶋 代表理事

- ① 第 2 回理事会終了後に副理事長、管理会社と一般会計予算 500 万円の赤字について意見交換を行った。今回管理会社から提案のあったオフィシャルポスティングもその一つです。今後、赤字を埋める話し合いをしていく。
- ② 防災勉強会の報告を踏まえ、今後、検討すべき議題について準備していく必要がある。
 - ・マンション内で自治会を設置する件
自治会を設置することで補助金等 (10 万円) が受けられる。
現在加入している志村親和町会を脱退することで、年間町会費 75 万円の支払がなくなる。
災害時、行政は自治会単位で物資を配付するため、防災面は強くなる。
問題点は志村親和町会をどう脱退するか、自治会を設置することでどの程度の負荷がかかるか、地域の人と交流がなくなる等。
来年はマンション 20 周年になるため、自治会を立ち上げる良い機会ではないか。

■ 審議事項

1. 共用部火災保険中途更改について

第 2 回理事会審議に基づき、個人賠償責任の限度額を 1 億円から 1 千万円にした場合の見積金額が提出された。

第 1 期理事会で共用部火災保険更改について検討した際、個人賠償責任の限度額について 1 千万と 1 億円との保険料に差がないこと、1 億円かけた方が安心であるため理事会決議で 1 億円にした経緯がある。

保険会社	東京海上	損保ジャパン	三井住友海上	日新火災海上
個賠 1 億円 (前回理事会提示)	10,956,480 円	11,604,540 円	16,596,370 円	6,840,620 円
個賠 1,000 万円 (今回理事会提示)	9,949,010 円	10,760,540 円	14,687,620 円	6,584,570 円
差額	1,007,470 円	844,000 円	1,908,750 円	256,050 円

審議した結果、前回理事会で審議した通り、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、個人賠償責任の限度額については 1 千万円とすることとし、日新火災海上で保険を中途更改することとした。

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 3 時 35 分、閉会を宣した。