

- 日 時：2019年9月22日（日）午後2時00分～午後4時20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. 平岩・青山 総務・渉外担当理事

- ① 9月13日（金）～15日（日）志村新和町会祭礼、納涼踊り大会が城山公園で開催され、例年通り奉納金として10,000円を寄付した

2. 竹内・松島 防災・防犯担当理事

- ① 台風15号の被害について、エレベーターが一時停止した以外に大きな被害はなかった。
- ② 防災訓練について（10月20日（日））
防火水槽から採水して屋内消火栓から放水する訓練について、放水に使用した水はマンションで補充する必要がある。補充作業は管理員に依頼しているが、注水作業を行う地下スペースに雨水が溜まっていて作業ができないため、溜まっている雨水を排水するポンプ（10,000円程度）を購入する予定。
- ③ 消防車両の寄り付きスペースの中庭の元芝生だった場所について、土が盛られていたり、雑草が生えたりしているため、何らかの対策を検討して欲しい。

3. 井角・（藤井）・大山 植栽・環境担当理事

- ① 台風15号の被害について、神社への道路脇、駐車場への道路脇の倒木があり、山次造園にて応急処置として伐採を行った。

4. 岩元・新田 施設設備担当理事

- ① 自動二輪置場に空き区画が発生したため、8月25日（日）に担当理事立会いで抽選を行った。

5. 崎山・小倉・松旭 営繕設備担当理事

- ① インターホン更新工事・ノンタッチキー工事に伴う非接触キー配付・購入について
管理会社技術担当から説明が行われた。
また、次回工事業者の弘栄設備(株)担当者が出席して詳細説明をする予定。
・インターホン更新工事
工事案内書面が提出され内容の確認
工事期間は2019年12月2日（月）～15日（日）
工事時間は午前9時～午後5時 専有部の工事は1住戸30分程度
都合が悪い場合の工事日程の調整は、各住戸が直接工事業者に連絡して行う
・ノンタッチキー工事に伴う非接触キー配付・購入
非接触キー（タグ・ラクセスキー）の購入申込書の内容確認
賃借人への非接触キーの取扱いについて確認
→ 審議した結果、専有部の鍵は区分所有者の所有物となるため、非接触キーについても区分所有者からの申込みとすることとした。
次の事項について管理会社に要望、確認
・非接触キーの申込みを直接業者に行くと、区分所有者が賃借人かどうかの判

断ができないため、申込書の提出は管理事務室で取りまとめる。
・非接触キーを紛失した場合、管理事務室へ届け出るよう書面に追記する。

② 宅配ロッカー更新について

非接触キーの配付・購入は希望者としているが、次期の宅配ロッカー更新の際、タグで宅配ロッカーを解錠できる仕様にすれば、タグを全戸に配付することが可能になるのではないか。
については、非接触キーの更新は宅配ロッカーの更新と合わせて検討することとして、タグ対応の宅配ロッカーに更新した場合の見積書を取得するよう管理会社に依頼した。
タグの配付を含めた宅配ロッカーの更新費用によっては全戸にタグを配付することが可能になるため、見積りを見てからタグの配付・購入の案内をどうするか、検討することとした。

6. 城・倉科・竹田 フレンドリークラブ担当理事

- ① ラグビーワールドカップで日本が初戦を勝利したため、9月28日（土）シアタールームでパブリックビューイングを開催する。
- ② 10月22日（火・祝）秋のバスツアー開催予定。場所は、湘南・横須賀方面。
- ③ クリスマスイベントとして、12月1日（日）17時からイルミネーション点灯式、12月15日（日）クリスマスケーキ子供教室を予定している。その他のイベントも計画中。

7. 安楽・新松 広報担当理事

- ① 開催中の「挨拶強化月間」、徐々に変化が見られているので、強化月間が終了しても役員の方には続けてもらいたい。今期あと、1～2回は強化月間を行いたいと考えている。

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。
8ヶ月滞納者へは内容証明郵便にて督促状を送付する。
2ヶ月滞納者へ11月1日の引き落としとして3か月分まとめて引き落とす案内を送付した。

(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。
手続き書類を司法書士へ送付して手続き待ちの状態。
- 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。
前回理事会で確認した電気需給契約申込書を(株)エナリスへ提出して変更待ちの状態。

(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）
→最終見積金額 432,000 円（税込）
 - ・ 7 月 18 日（木）工事完了し、完了報告書が提出された。
→ 理事会として完了確認をした。
 - 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
・ 2 階にも同様な住戸があったため、合わせて注意喚起文を投函した
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)
・ 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
・ 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（ダストスクリュー）前、中村商店前付近
・ 歩行者がつかずいてしまう
・ ごみ収集場所前（ダストスクリュー）
(株)ワイズメンテナンスサービス 1,265,000 円（10%税込） カラーアスファルト
(株)前田道路 1,210,000 円（10%税込） カラーアスファルト
(株)前田道路 869,000 円（10%税込） アスファルトコンクリート
 - ・ 中村商店前付近
(株)ワイズメンテナンスサービス 165,000 円（10%税込）
(株)前田道路 158,000 円（10%税込）
→ 審議した結果、(株)前田道路に発注することを承認した。アスファルトについては、カラーでないアスファルト（アスファルトコンクリート）とすることとした。
 - ② 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)
・ 8 月 28 日（水）に工事が完了した。
 - ③ 宅配ロッカー不具合（8/8 点検）
・ 47・49 番ボックス 荷物感知センサー、人感センサー故障
・ 交換見積 44,712 円（8%税込） 日本宅配システム(株)
→ 審議した結果、交換工事を発注することを承認した。
 - ④ 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 右前側バランスプロケット（歯車）のベアリング（軸受）が 2 個とも破損し、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 24,948 円（税込） アサップ(株)
→ 理事会として事後承認をした。
 - ⑤ 機械式駐車場不具合（9/12）
・ No.255（神社側）上昇しない
・ 制御基板不良 仮復旧として隣の基板と入れ替えているが、再発の可能性があるため、他の区画への車両の移動をお願いしている
・ 基板交換の見積依頼中
 - ⑥ 建築設備定期検査 指摘項目（8/20）
・ 非常照明不点灯 バッテリー異常 4 台
・ 交換見積依頼中（バッテリーを交換したとしても、使用されているハロゲンランプが製造終了となっているため、器具ごとの交換となる）
 - ⑦ ショップ エアコン不具合
・ エアコンドレン管清掃及び緊急対応、修繕
・ 桧山電業(株) 82,080 円（税込）
→ 理事会として事後承認をした。
- (5)台風 1 5 号被害報告
- ・ 3 号エレベーター屋上機械室 換気扇フードより雨が吹き込みエレベーター停止 三菱電機ビルテクノサービスにより復旧作業
台風が原因で有償作業となるため、作業費用について確認中
 - ・ 枝折れおよび倒木 植栽担当理事にて対応中
- (6)自転車置場更新について
- ・ 例年通り 1 台目 2 台目自転車更新登録を実施するため、更新案内書面の確認
 - ・ 自転車ステッカー（ピンク） 78,697 円（8%税込）
 - ・ 9 月 24 日（火）発注で月内納品可能
→ 理事会として、更新案内書面、自転車ステッカーの発注を承認した。
- (7)防火設備定期検査 見積金額変更のお願い
- ・ 10 月から消費税の関係で報告指導手数料が値上がりするため、3,000 円の値上げのお願い
 - ・ 118,800 円 → 122,040 円（8%税込）
→ 理事会として今回は承認するが、来期は相見積りを取得するよう管理会社に依頼した。
- (8) J : COMブースター交換について
- ・ 前々回理事会で説明のあった再点検の案内書面の確認
 - ・ 9 月末から 10 月初めスタート予定
→ 案内書面については確認したが、『希望調査票』が添付されていなかったため、説明不要等のチェック欄があるかどうか確認してから、配付を許可することとした。

(9)防災訓練への協力について

- ・消火器（実物） 弘栄設備㈱にて 2～3 台準備
- ・消火器（実物）訓練用の筒状ビニール袋の購入
弘栄設備㈱にて購入するより、インターネット通販の方が安価
- ・消防ホース 昨年交換したものは既に廃棄処理済みのため準備できない
→ 理事会として、上記提案で確認した。

(10)ショップからのお願い

- ・レジがスマレジに変更になった
- ・10 月 1 日からのクリーニング料金改定をお願い
→ 理事会として、確認をした。

(11)三菱電機ビルテクノサービス

- ・昇降機設置 20 周年を迎えるため、記念品を進呈すること（テレビ・IH ジャー・ブレードオープン・掃除機等）
→ 掃除機を選択することとした。

(12)マンション管理適正化診断 S 評価マンション認定制度のご案内

- ・共用部火災保険更改の際に行ったマンション管理士によるマンション管理適正化診断で S 評価となったため、ステッカーが交付された
→ 管理事務室付近に掲示をすることとした。

(13)一般社団法人マンション管理業協会保証機構

- ・一般社団法人マンション管理業協会発行の 2019 年度保証委託契約受諾証明書の提出

(14)住まいの相談会開催報告 (9/7)

- ・9 月 7 日（土）に実施したリフォーム相談会の結果の報告
- ・当日申込 トイレ交換 2 件
- ・見積依頼 UB 交換 1 件、内装 3 件、クリーニング 2 件、その他
- ・今後とも定期的な開催をお願いしたい

(15)㈱ホンダカーズ東京中央からの提案

- ・居住者向けカーシェアリングの提案
- ・ランニングコストはなく、利用者が費用負担をするが、導入費用として 20 万円 /1 台かかる
→ 審議した結果、利用者にはメリットはあるが、導入費用を負担して場所を提供するだけで管理組合法人としてメリットはないため、今回は見送ることとした。今後、駐車場を埋め戻す際の検討案の一つとすることとした。

(16)防犯カメラ増設について

- ・ノンタッチキーシステム説明会でセキュリティの質疑があったため、前期まで審議してきた、防犯カメラ増設についての検討状況の報告
→ 審議した結果、現リース契約が 2022 年 1 月までであるため、改めて、買い取りした場合、リースした場合について、保守費も含めて試算することとした。

- ・世帯主の高齢化
- ・永住意識の高まり（永住希望者 62.8%）
- ・マンションの価値（1）（立地の他、共用部分の維持管理状況）
- ・マンションの価値（2）（中古入居者の 60～70%は 10 km 以内の住民）
- ・マンションの価値（3）（3 回目の大規模修繕(ヴィオスは 2035 年)通常の倍の費用給排水管工事、エレベーター更新）
- ・マンションの価値（4）（常設の専門委員会設置 「防災」「修繕」「コミュニティ」など）
- ・競売請求、使用禁止（総会議決権数の 5 分 4 以上と弁明の機会）
- ・使用細則の改正（総会議決権数の過半数以上確認）
- ・新規使用細則（総会議決権数の 4 分の 3 以上確認）
- ・合意形成

② 今後の理事会スケジュール

今後の理事会スケジュールについて第 3 日曜で設定したため、確認をお願いしたい。

- ・理事会 10 月 20 日（日） 11 月 17 日（日） 12 月 15 日（日） 1 月 19 日（日）
2 月 16 日（日） 3 月 15 日（日） 4 月 19 日（日） 5 月 17 日（日）
- ・総会 6 月 21 日（日）

■ 審議事項

1. 専門委員会設置について

マンション 20 周年に向けて検討すべき課題として、前回理事会で審議した、マンション独自の自治会の設立、防災計画の策定であると、代表理事より提言がなされた。については、上記二つの専門委員会を立ち上げることとし、募集案について次回理事会で確認することとした。

2. 中庭の芝生跡地の雑草について

8 月に業者による除草作業を行ったが、また伸びてきたため消防訓練に支障がないよう除草できないか出席理事より意見が出された。審議した結果、業者に依頼すると費用もかかることから、10 月 14 日（月・祝）10 時から役員で行うこととした。

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 4 時 20 分閉会を宣した。

9. 大嶋 代表理事

① 板橋区マンション管理の基礎勉強会（板橋区立グリーンホール）

9 月 4 日（土）「管理組合とは」、21 日（土）「理事会の基礎知識」の 2 回の勉強会に竹田理事と出席した。（3 回目 10 月 16 日（日）「マンションの維持修繕」予定）
主な講義内容な次の通り。