

- 日 時：2023年5月21日（日）午前9時30分～午前11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）
- 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いない事を確認した。

■報告事項

1. 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。

2. 石踊・高木 総務・渉外担当理事

- (1) 志村親和町会関係
 - ・5/7：定期総会に3名参加。（石踊・高木総務・渉外担当理事、梅木代表理事）。特段、報告事項は無し。
 - ・5/13：春の交通安全運動。雨天の為、中止。
 - ・5/18：班長・部長会議は中止

3. 有坂・壺見 防災・防犯担当理事

- (1) 対応が必要な「重大警報」は無し。
- (2) 消防設備点検の改善指摘項目（専用庭の草木が茂っている為、避難経路が有効に使用出来ない。）について⇒該当住戸が山次造園に依頼し改善済みだが、今後も注視する。

4. 島野・保坂 施設担当理事

- (1) 神社側駐車場の上段空き区画(1箇所)は4/30に抽選を行い、契約者(1名)を決定済み。（5名で抽選）

5. 伊藤・荒木 植栽・環境担当理事

- (1) 5/24:板橋区が保存樹の点検を実施予定。
- (2) 6/3:中庭の植木鉢の植替え及び雑草取りを実施予定。
- (3) 中庭の植木鉢の水やりボランティア（7月～9月）を募集する。

6. 下石川・村上 営繕・設備担当理事

- (1) 6/4に修繕委員会を開催予定で、大規模修繕工事に関する次期への引継事項の確認を行う。

7. 岡田・長谷部 フレンドリークラブ担当理事

- (1) 5/19に映画上映を実施済み。次回は6/23に上映予定。

8. 鷺山・安楽 広報担当理事

- (1) ヴィオス通信を発行済み。※今回、理事会への事前確認を失念した為、次回からは注意する。

9. 平山 監事

- (1) 5/10に管理会社から説明を受け、会計監査を実施済み。

10. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2023年4月）
- (2) 管理事務報告（2022年4月1日～2023年3月31日）
 - マンションの管理の適正化の推進に関する法律第77条に基づき説明が行われ、内容を確認した。
- (3) 共用部不具合関係
 - ①工事承認案件
 - ・コミュニティ棟の地下階段壁面清掃（MOS施工+コーティング）⇒5/10（水）に清掃実施。
 - ・自動火災報知設備改修工事 ⇒ 工事日程未定。（交換部材納品待ち）
 - ・避難器具設備改修工事 ⇒ 工事日程未定。（交換部材納品待ち）
 - ②不具合報告
 - ・各戸減圧弁及びPS内排気弁交換工事の際に、工事対象外箇所が発覚した不具合（10所）の補修工事を発注済み。
- PS内配管漏水修理作業：
 - ※各戸減圧弁及びPS内排気弁交換工事の費用と併せて、修繕積立金会計から支出する。
- (4) 保存樹木等管理経費助成金について
 - 板橋区から5月末に振込手続（149,600円）を行う予定の連絡あり。
 - ※第23期 一般会計 雑収入に未収金として計上。
- (5) デジタルサイネージについて
 - 掲示板に掲示している「お知らせ」や「注意文書」も表示する事が出来る旨の報告あり。

■審議事項

1. 機械式駐車場リニューアルについて

管理会社より、以下の資料提出及び説明があった。

- ①解体見積（共用棟側 パズル式）
 - 解体費用：5,115,000円（税込） ※1ブロックあたり。鋼板製平面駐車場3区画新設含む。
- ②「機械式駐車場部品劣化によるパレット使用停止（通達）のお願い」及び部品交換見積
 - 部品交換見積：4,933,500円（税込）

※リニューアルを検討している神社側の昇降式駐車場を除いた、直ちに交換が必要と判断された部品。

(参考見積)

南側昇降式駐車場更新工事:33,220,000 円(税込)※不具合箇所が多数ある為、更新見積取得。

【検討結果】

- ① 今回、(株)ニッパツパーキングシステムズから提出された「機械式駐車場部品劣化によるパレット使用停止(通達)のお願い」を確認した結果、交換が必要な部品が多数ある事、また、今後も不具合箇所が増えていく事が予見出来る為、現在、理事会で検討している神社側の昇降式駐車場だけでなく、全ての機械式駐車場のリニューアルも検討が必要であるとの意見があった為、今後、専門委員会を立ち上げての検討を含めて、次期理事会に引継ぐ事とした。
- ② 本件については、総会議案書の事業報告に記載して、住民に周知する事とした。
- ③ 今回提出された部品交換工事費用については、緊急時に備えて修繕積立金会計に予算計上する事とした。
- ④ 神社側の昇降式駐車場も含んだ部品交換見積の取得を管理会社に依頼した。

2. 志村親和町会の会費納入について

管理会社より、令和 5 年度分の会費納入依頼がある事、また、志村親和町会 会計担当より、一括納入の検討依頼(今までは 4 期に分けて納入)がある旨の報告があった。

検討の結果、特に問題は無いと判断し、以下の町会費を一括納入する事に決定した。

■町会費年額:750,600 円(月額 150 円×417 戸×12 カ月)

3. 渡り廊下トップライトガラスのひび割れ(原因不明)について

管理会社より、ガラス交換工事の見積提出があった。

検討の結果、交換工事を実施する事に決定した。なお、現在、保険の事故成績計算期間中(2022 年 3 月 31 日~2024 年 3 月 30 日)であり、事故件数が増えると次回の保険更新時の保険料に影響が出来ることから、保険申請は見送る事とした。

■渡り廊下トップライトガラス入替工事:111,980 円(税込)

4. 第 23 回通常総会について

①上程議案について

管理会社より、総会議案書の最終案の提出があり、内容を確認・検討し、以下の議案を上程する事に決定した。

(上程議案)

第 1 号議案 第 23 期事業報告及び一般会計等収支決算報告 承認の件

第 2 号議案 管理委託契約更新 承認の件

第 3 号議案 修繕積立金取崩し 承認の件

第 4 号議案 第 24 期一般会計等収支予算案 承認の件

第 5 号議案 第 24 期管理組合役員選任 承認の件

②来期役員について

輪番表に基づく候補者が決定した為、6 月 4 日(日)9 時 30 分から役職内定の臨時理事会を開催する事を確認した。

③総会進行について

各議案の説明者の確認を行った。なお、質問は事前質問を基本とする事に決定した。

④総会当日について

役員は 9:00 現地集合とし、会場の設営を行う事とした。

⑤第 24 期第 1 回理事会の開催について

総会終了後、マンションに戻り、集会室で開催する事に決定した。

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は午前 11 時 20 分、閉会を宣した。