

- 日 時：2023年4月16日（日）午前9時30分～午前11時50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：定期総会がグリーンカレッジホールにて通常通り開催予定。

3. 有坂・壺見 防災・防犯担当理事

- (1) 「防災助け合い名簿」の更新について⇒4名を追加する。
- (2) 対応が必要な「重大警報」は無し。

4. 島野・保坂 施設担当理事

- (1) 神社側の駐車場の上段に1箇所の空き区画が発生した為、公募しており、4/30に抽選予定。

5. 伊藤・荒木 植栽・環境担当理事

- (1) 危険場所改善対応について
 - 今期⇒大ケヤキ剪定は3/18に完了。
 - 次期⇒「コミュニティ棟北東部分」「サウススクエア南側駐車場東側」の斜面の植栽手入れについては、総会で予算承認後に実施予定。
- (2) ハンギングバスケットについて
 - 3/25から展示しており、6月末頃に撤去予定。

6. 下石川・村上 営繕・設備担当理事

- (1) 大規模修繕工事に関するスケジュール表の提出及び説明。予定通り進捗している旨の報告。
- (2) ㈸リノシスコポーレーションより、「バルコニー・共用部分に関するコメント一覧」「アンケート結果<大規模修繕工事にて検討する事項要約>」の資料提出があり、今後、大規模修繕工事で検討する項目についての説明。

7. 平山 監事

- 今後、会計監査を実施予定。

8. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2023年3月）
- (2) 月次決算報告（2022年4月1日～2023年3月31日）
 - ・3ヶ月以上の滞納者報告：3ヶ月以上の滞納者は無し。
- (3) 共用部不具合関係
 - ①工事承認案件
 - ・非常灯（109台）交換工事 ⇒ 3/29（水）～3/31（金）に工事実施。
 - ・照明器具清掃（12か所） ⇒ 4/13（木）に清掃実施。
 - ・各戸減圧弁及びPS内排気弁交換工事 ⇒ 4/3（月）～4/14（金）に工事実施。
※工事の際に、工事対象外箇所に不具合（8か所）あり。補修工事を実施予定。
 - ・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不具合等報告
 - ・共用廊下照明の照度低下について ⇒ 3/24（金）に交換工事を実施済み。
- (4) 大規模修繕工事10年目アフター点検について
 - ㈸カシワバラ・コーポレーションから提出された完了報告書を確認した。

■審議事項

- 1. 大規模修繕工事について
 - （報告事項6.にて報告）
- 2. 機械式駐車場リニューアルについて
 - 管理会社より、以下の通り、前回理事会の依頼事項についての報告があった。（依頼事項）
 - ①神社側の駐車場の「全高2,100mm以下・全幅2,000mm以下」の区画を8台分減らして総区画台数を増やす。
 - ②駐車場使用料金収入のシミュレーション作成。（神社側の駐車場の使用料金を値上げした場合と値上無しの2パターン）
 - ③神社側の駐車場のみ改修した場合の工事見積の取得。
 - ④全長5,000mmを超える車輛を駐車する事が出来るか否かの確認。出来ない場合は理由も確認。

【検討結果】

本件については、以下の方針で検討を進める事に決定し、次期理事会に引継ぐ事とした。

- ・外部の駐車場を利用している方を呼び戻し、駐車場収入を増加する事を最優先に考える事とし、神社側の昇降式駐車場のリニューアルを検討する。
- ・神社側の昇降式駐車場のリニューアルの仕様は、パターン2で検討を進める。

【パターン2】

- 40台（全幅1,850mm以下 全高2,100mm以下）
- 24台（全幅2,000mm以下 全高2,100mm以下）

- ・共用棟のパズル式駐車場については、現状、空き区画が多数ある為、一部解体・来客用駐車場への転用も視野に入れて検討する。※解体費用の見積提出を管理会社に依頼。

・駐車使用料の改定については、駐車場所の総入替も含めて今後検討する。

3. コミュニティ棟の地下階段壁面について

管理会社より、清掃会社から特別清掃（カビ除去及び防カビ）の提案がある旨の報告があった。

検討の結果、以下の特別清掃を実施する事に決定した。

■特別清掃（MOS 施工+コーティング）

4. 長期修繕計画について

管理会社より、長期修繕計画書を基に、現状の各種設備劣化状況及び修繕実施状況を踏まえて修正した長期修繕計画書の提出及び説明があった。

検討の結果、以下を次期の修繕予算に計上する事に決定した。

■長期修繕計画に基づく工事

- ・排水ポンプ更新・消火栓箱補修・移動式消火器更新・消防設備補修・機械式駐車場電気部品交換・自転車置場改修・植栽剪定他・非常用照明バッテリー交換・自動ドアエンジン更新・給水管補修※発注済み・受水槽補修他・給水ポンプオーバーホール・誘導灯更新・ダストスクリーナー更新工事・建物設備劣化診断・設計他※発注済み

■その他工事（各種点検に基づく）

- ・自火報設備感知器更新※発注済み・緩降機更新※発注済み・非常用発電機補修※発注済み

5. 第23回通常総会について

管理会社より、総会議案書の素案の提出及び説明があり、内容を確認し、次回理事会で最終決定する事とした。

① 総会開催日：6月25日（日）午前10時00分～（午前9時45分受付開始）

② 開催場所：グリーンカレッジホール4階 ホールA B全面

③ 上程議案

第1号議案 第23期事業報告およ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書（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

④ 来期役員について

立候補者はいなかった為、輪番表に基づく依頼（4月17日(月)～一次締切り4月27日(木)）を行う事とし、候補者の確認を実施した。

また、役職内定の臨時理事会は、6月4日（日）9時30分から開催する事に決定した。

6. 居住者からの要望について

管理会社より、以下の要望がある旨の報告があった。

検討の結果、出来る範囲で要望に応える事に決定した。

（要望）

月に一度、理事会開催のため音楽室を使用できない週末があるが、理事会開催前日の何時間か、あるいは理事会閉会后、例えば7時以降など利用出来るようにしてもらいたい。

7. リフォーム相談会について

管理会社より、案内チラシ（完全予約制）の配布承認依頼があり、承認する事に決定した。

8. 新型コロナウイルス対策で行われている共用施設の制限について

フレンドリークラブ担当理事より、前回理事会で5/8から新型コロナウイルスの感染法上の分類が「2類」から「5類」に引き下げられる事から、換気が悪いシアタールーム以外は、5/8から共用施設の利用人数制限は解除する事に決定したが、サロンの和室については換気が悪い為、利用人数制限（10名）を継続する提案があった。

検討の結果、提案を承認する事とした。また、全施設において、手の消毒は継続する事としたが、検温は取り止める事とした。

9. 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」を表示する事が出来るか否かの確認を管理会社に依頼した。

■その他

1. 次回理事会について

5月21日（日）9：30から開催予定とした。

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は午前11時50分、閉会を宣した。