

■日 時：2022年10月16日（日）午前9時30分～午後0時05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

- ・10/13：班長・部長会議は中止
- ・10/15～16：板橋区民まつり
- ・11/6：秋の板橋クリーン作戦
- ・11/12～13：板橋農業まつり

3. 有坂・壺見 防災・防犯担当理事

(1) 警備記録表を作成した。※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) 前期の施設担当理事より、シアタールームのWi-Fiパスワードの運用方法について、以下の説明があった。

(説明)

前期理事会では、利便性向上のため共用部分をWi-Fi化する事を検討したが、費用面で問題があった事から見送った。一方、シアタールームについては、ほとんど利用していないJCOMとのTV契約を解約する事で、Wi-Fi導入費用を捻出出来た為、導入を決定した。

基本的な考えは、居住者全員がWi-Fiを使えるようにする事を検討してきたので、今回のシアタールームの利用者のみにWi-Fiパスワードを教える運用方法は前期理事会の方針とは相違する。

(2) 機械式駐車場リニューアルについては、後の審議事項で管理会社から説明する。

5. 伊藤・荒木 植栽・環境担当理事

(1) 保存樹木等指定「同意書」を板橋区区役所みどり公園課に提出済みで、今後、保存樹木にプレートを設置予定。（全13本）

(2) 現在の保存樹木32本のうち1本が立ち枯れしている為、伐採予定。

(3) 中庭フラワーポットへの水やりは終了。

(4) 12/10（土）に落ち葉掃きを予定。

6. 下石川・村上 営繕・設備担当理事

(1) 減圧弁及び空気抜き弁交換工事については、審議事項で管理会社から説明する。

7. 鷲山・安楽 広報担当理事

(1) 全体使用規則で禁止されている行為への注意喚起は広報済み。

(2) 理事会への要望・意見等は、部屋番号と氏名の記載が必要である事を広報済み。

(3) ヴィオス通信の作成状況に関して担当理事に確認中。

8. 双日ライフワン(株)

(1) 月間管理業務報告（2022年9月）

(2) 月次決算報告（2022年4月1日～9月30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

・建築設備定期検査指摘改修工事 ⇒9月28日（水）に工事实施済み。

・ガス感知器、住宅用消火器交換工事

⇒10月11日（火）～10月14日（金）に工事实施済み。

※未実施宅については、再度、日程調整して実施予定。

・D棟非常階段室6階壁・B棟12階エレベーターホール壁・共用棟5階  
トイレ床補修工事 ⇒10月下旬～11月上旬に工事予定。

②不具合報告

・売店の排水管不具合について ⇒9月20日（火）に工事实施済み。

(4) 自転車置場更新登録について

10月1日（土）～10月20日（木）で受付中。

■審議事項

1. 侵入防止柵破損について（コミュニティスクエアから中庭に出る橋を渡った左側）  
植栽・環境担当理事及び管理会社より、今後、侵入防止柵交換の有無について検討し、交換する場合には、交換費用がかかる旨の説明があった。

検討の結果、交換の有無についての結論が出次第、審議する事に決定した。

※1月～2月頃に交換予定。

2. 防災・防犯担当理事からの審議事項について

防災・防犯担当理事より、以下についての説明があった。

① 防災アマチュア無線アンテナ工事の承認について

(説明内容) 当初の工事方法での設置を再見積した結果、人件費の値上がりで見積金額が約3万円値上がり。※ケーブルを支柱に沿って結束バンドで固定する方法は見送り。

(審議結果) 工事实施を承認する事に決定した。

- ② 防災訓練用備品の追加購入について  
 (説明内容) 通る君(計3個)、ウォータータンク10ℓ(計10個)を購入予定。  
 (審議結果) 購入を承認する事に決定した。
- ③ 防災訓練居住者へのご案内の承認について  
 (説明内容) 以下3件のお知らせ等を配布予定。  
 ・全居住者へのお知らせおよび保存米配付(10月28日配付)  
 ・自衛消防隊員へのご案内(10月18日配付)  
 ・助け合い名簿宅への安否確認訓練の声掛け同意依頼(10月28日配付)  
 (審議結果) 配布を承認する事に決定した。
3. サブエントランス付近及びウエルカムロードのポール及びライン塗装について  
 管理会社より、補修見積の提出及び説明があった。  
 検討の結果、ポール交換費用は高額である為、サブエントランス付近の必要箇所のみ交換する等の検討が必要であると判断し、各役員が一度現地確認を行い、次回理事会で意見交換後に審議する事に決定した。  
 ※合計43本(劣化20本、撤去済み23本)
4. 機械式駐車場リニューアルについて  
 管理会社より、過去(第12期)の検討経緯資料の提出・説明、前回理事会であった質問事項等の回答、アンケート案(居住者の車両保有状況等を確認)の提出があった。  
 検討の結果、各役員で内容を確認して、次回理事会で意見交換後に審議する事に決定した。  
 (過去の検討経緯 2012年実施)  
 アンケートの結果、ハイライフ車に対応する駐車場設備に更新したとしても利用契約数の増加が見込めない事が判明した為、機械式駐車場を少しずつ解体していく方針。解体は、故障率が高いピット式駐車場で故障の多いブロックを優先する。  
 (前回理事会であった質問事項等への回答)  
 (質問) 現在、提案されているパレットの高さ制限では、市場で売れ筋のワンボックスカーや一部の軽自動車も入庫出来ない事から、再考が必要。  
 (回答) 共用棟のパズル式駐車場については、駐車パレットの出入口に建物の梁がある為、最大でも1,550mmから1,750mmに変更する事しか出来ない。  
 (質問) 前回質問のあった車幅の問題は考慮しなくてもいいのか  
 (回答) 余程の大型車以外は、現状の幅で収容できるので問題ないとする。  
 (質問) 電気自動車用の充電機器は設置出来るのか?  
 (回答) 後から設置する事も可能。  
 (意見) 検討にあたっては、資産価値向上の視点で現在・今後の住人ニーズに合うものにすべき。
5. 減圧弁及び空気抜き弁交換工事について  
 管理会社より、減圧弁及び空気抜き弁交換工事の提案資料及び見積提出(3社)があった。

検討の結果、以下の理由により、工事实施を進める事とし、見積金額が安価でマンションでの工事实績がある会社に発注する事に決定した。

(理由)

- ・今期の修繕積立金会計に予算計上されている工事である。
  - ・更新時期(8年~10年)を大幅に経過、今後、故障の増加が懸念される事。
  - ・世界的な半導体不足等の影響により、今後、工事費用の高騰が見込まれる事
6. 門松設置について  
 管理会社より、年末年始用の門松設置見積の提出があった。  
 検討の結果、例年通り、設置する事に決定した。
7. 居住者からの要望・意見について  
 管理会社より、以下の要望があった旨の報告があった。  
 ※②は注意文書を近隣住戸に配布済み。  
 検討の結果、①③については注意喚起文書を全戸配布する事に決定した。  
 (要望)
- ① ベランダでの喫煙について(再)
  - ② ベランダでの水やりについて(再)⇒注意文書を近隣住戸に配布済み。
  - ③ 共用廊下に私物放置について(再)
8. シアタールームのWi-Fiパスワードの運用方法について  
 各役員で内容を確認して、次回理事会で意見交換後に審議する事に決定した。

#### ■ その他

##### 1. 次回理事会について

11月20日(日)13:30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、議長は午後0時05分、閉会を宣した。