

■日 時：2022 年 12 月 18 日（日）午前 9 時 30 分～午前 10 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ない事を確認した。

■報告事項

1. 石踊・高木 総務・渉外担当理事

- (1) 令和 4 年度 歳末たすけあい運動募金として 4 万円の寄付を実施済み。
- (2) 志村親和町会関係 ・12/15：班長・部長会議は中止

2. 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。

3. 島野・保坂 施設担当理事

- (1) 駐輪シールを貼り替えていない自転車 3 台と所有者不明の自転車 2 台（過去のシールも無し）については、1 月末までに駐輪シールが貼られない場合は、防災備蓄倉庫に移動する。
- (2) 宅配ボックス更新時（2019 年 12 月）にボックス内に残っていた荷物については廃棄する。

4. 伊藤・荒木 植栽・環境担当理事

- (1) 板橋区から保存樹木等指定通知書を受領済み。また、保存樹木へのプレート設置（13 本）が実施された。
- (2) 既存の保存樹木 9 本の剪定について、板橋区から 45 万円の助成金が交付される事が決定した。
なお、45 万円の利用方法については、ヴィオス門付近のケヤキの剪定に使用したいので、後の審議事項で承認をお願いしたい。
- (3) 中庭専門委員会にて「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」の植栽手入れについての対応を検討したので、後の審議事項で承認をお願いしたい。
- (4) 12/10（土）に、26～27 名のボランティアが参加して落ち葉掃きを実施した。
- (5) 夜間、エントランスのソファで寝ている方がいて注意した。
対策を検討した方が良いかと思う。（夜間は警備員が 1 名しかいないので）

5. 下石川・村上 営繕・設備担当理事

- (1) 大規模修繕工事のコンサルタント会社については、5 社からプレゼンを受け、修繕委員会で比較検討した結果、(株)リノシスコレーションに発注する事に

決定したので、後の審議事項で承認をお願いしたい。

- (2) 自動火災報知設備改修工事（共用部・専有部）については、後の審議事項で管理会社から説明する。

6. 岡田・長谷部 フレンドリークラブ担当理事

- (1) 11/26～27 にイルミネーションを設置し、12/4 に点灯式を行った。
- (2) 居住者から節電についての意見に応じて、イルミネーションの点灯時間を 22 時まで短縮した。
又、点灯開始時間を早めてほしいという居住者要望を検討した結果、点灯開始時間を 16 時 30 分に変更する事に決定した。今後の点灯時間は、16 時半から 22 時となる。

7. 鷲山・安楽 広報担当理事

- (1) ヴィオス通信のドラフトをメールしているので、12/21 までに返信をお願いします。可能であれば年内に発行する予定。

8. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2022 年 11 月）
- (2) 月次決算報告（2022 年 4 月 1 日～11 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
 - ・ウエルカムロードのライン塗装工事 ⇒12 月 9 日（金）に実施済み。
 - ・各戸減圧弁及び PS 内排気弁交換工事 ⇒4 月 3 日（月）に工事着工予定。
 - ②不具合報告
 - ・PS 内のメーター廻り配管からの漏水について
⇒11 月 18 日（金）に応急処置実施済み。
 - ・減圧弁の不具合について
⇒12 月 12 日（月）に現地調査実施済み。
※現在、全戸更新を発注しているが、先行して交換を実施予定。
- (4) 機械式駐車場リニューアルについて
住民アンケートを実施中で、現状、約 240 戸から回収済み。
※未提出住戸には、提出期限後にアンケートを再投函する予定。
■資料配布：12/3（土） ■提出期限：12/25（日）

■審議事項

1. 「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」の植栽手入れについて伊藤 植栽・環境担当理事より、中庭専門委員会にて審議の結果、手入れが十分に実施出来ていないエリアであり、安全面及び資産価値維持を考慮し、大規

模修繕工事時に実施する旨の提案があった。

検討の結果、必要な作業であると判断し、承認する事に決定した。

2. ヴィオス門付近のケヤキの剪定について

伊藤 植栽・環境担当理事より、電線にかかるほど伸びてしまっている状態である為、板橋区からの助成金（45万円）を使って、剪定したい旨の提案があった。

検討の結果、必要な作業であると判断し、承認する事に決定した。

3. 大規模修繕工事のコンサルタント会社について

下石川営繕・設備担当理事より、各種資料（コンサルタント業務の提案資料・業務スケジュール案・業務委託契約書案）の提出及び説明があり、修繕委員会にて審議の結果、(株)リノシスコポーレーションに「建物調査診断業務」「修繕設計業務」を発注する事になった旨の報告があった。

検討の結果、今期の予算計上金額内である事から、承認する事に決定した。

4. 自動火災報知設備改修工事（共用部・専有部）について

管理会社より、以下の通り、自動火災報知設備改修工事（共用部・専有部）の見積提出及び説明があった。

検討の結果、以下の理由により、弘栄設備(株)に発注する事に決定した。

(理由)

- ・前期理事会からの引継事項であり、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為。
- ・今回の工事は、8月に実施した自動火災報知設備受信機取替工事に付随する内容である為。
- ・2023年4月1日から価格改定（10～20%程度）があり、現時点で発注した方が安価に済む為。
- ・発注会社の弘栄設備(株)は当マンションの消防設備点検業者であり、自動火災報知設備受信機取替工事の施工業者でもあり、工事金額においても一番安価である為。

5. 「マンション管理適正評価制度」および「管理計画認定制度」について

各役員で制度概要を確認し、意見交換を実施した結果、現状、板橋区では導入実績が2件しかない事を鑑み、他のマンションでの動向を確認する事とし、一時導入検討を見送る事に決定した。

6. 居住者からの意見書について（無記名）

以下の意見については、報告事項の中でフレンドリークラブ担当理事が対応済みである事を確認した。

(意見)

イルミネーションについて（国からの節電要請に伴う点灯時間の短縮）

7. 個別リフォーム相談について

管理会社より、個別リフォーム相談（前回同様、希望者から事前に申し込みをいただき、個別に自宅やマンション共用スペースで行う）に関する案内チラシの配布承認の依頼があった。

検討の結果、案内チラシの全戸投函を承認する事に決定した。

■ その他

1. 次回理事会について

1月15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10時50分、閉会を宣した。