

■日 時：2023年1月15日（日）午前9時30分～午前11時00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

月次決算報告書及び小口現金を確認した。

##### 2. 有坂・壺見 防災・防犯担当理事

対応が必要な「重大警報」は無し。

##### 3. 島野・保坂 施設担当理事

駐輪シール貼替は年末に全て完了済み。（所有者不明の自転車も含む）

##### 4. 伊藤・荒木 植栽・環境担当理事

(1) 1/23（月）～1/28（土）に板橋区が保存樹の剪定を実施予定。

（高所作業車の利用は無し）

(2) 2月にウエルカムロード入口の大ケヤキを剪定予定。

（高所作業車を利用する可能性があり、その際は交通規制が発生する。）

##### 5. 下石川・村上 営繕・設備担当理事

修繕委員会で大規模修繕工事のスケジュール、アンケート案を検討した。

詳細については、コンサルタント会社の㈱リノシスコレーションが説明する。

##### 6. 岡田・長谷部 フレンドリークラブ担当理事

(1) 12/26（月）にクリスマス関連のイルミネーションの取り外し作業を実施。

(2) 1/9（月）に中庭のイルミネーションの取り外し作業を実施。

##### 7. 鷲山・安楽 広報担当理事

年末にヴィオス通信を発行した。

##### 8. 双日ライフワン㈱

(1) 月間管理業務報告（2022年12月）

(2) 月次決算報告（2022年4月1日～12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

・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。

・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）

#### ②不具合報告

・減圧弁の不具合について（\*\*\*号室）

⇒1月4日（水）に水が出なくなった為、応急措置を実施済み。

※現在、全戸更新を発注済みで、先行して交換を1/29（日）に実施する予定だったが、急に水が出なくなった為、応急措置を実施。

なお、交換工事は1月19日（木）に実施予定。

#### (4) 電気料金について

管理会社より、東京電力エナジーパートナー(株)から、昨今のエネルギーを取り巻く国際情勢の変動などを理由に燃料価格や卸電力市場価格が高騰し、調達費用の負担が大幅に増加していることから、電気料金等の見直し（2023年12月から13%程度の値上げ）をする案内がある旨の報告があり、内容を確認した。

#### ■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、アンケート結果の報告及びリニューアル前後の駐車場料金収入の比較表の提出があった。

検討の結果、今後、以下の意見を確認しながら継続検討する事に決定した。

・リニューアル前後の収支シミュレーションは、ランニングコスト（点検費用、電気代等）や外部駐車場から戻ってくる台数予測も含めて作成する事が必要。

・車幅を広くする検討が必要。（アンケートで多数の意見あり。）

・駐車場使用料の金額設定は、利便性を考慮しての検討が必要。

・カーシェアリング導入についての調査が必要。

・駐車場利用状況確認アンケート結果：後日掲示板に掲載（予定）

##### 2. 大規模修繕工事のコンサルタント会社について

発注会社の㈱リノシスコレーションより、挨拶及び大規模修繕工事の「スケジュール案（工事着工は2024年8月頃を予定）」「アンケート案」「建物調査診断」に関する説明があった。

検討の結果、以下内容のアンケート及び建物調査診断の実施を承認する事に決定した。

#### 【アンケート】

■提出期限：1月30日（月） ※1月18日（水）に配布予定

■質問内容：バルコニーについて、共用部分の劣化状況や改善要望について、バルコニー立入り調査（調査希望者・ご協力いただける方）について

### 【建物調査診断】

- 調査日程：2月14日（火）～2月18日（土）
- 調査範囲：屋上、外壁、廊下、階段、一部のバルコニー、外構等
- 調査内容：目視、触診、打診調査、機械試験

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00分、閉会を宣した。

### 3. 関東電気保安協会からの提案について

管理会社より、自家用電気工作物（キュービクル等）の保安点検を実施している関東電気保安協会から、以下の提案及び見積提出がある旨の報告があった。

検討の結果、①②は関東電気保安協会でなければ出来ない作業であるため発注する事としたが、③については、相見積取得後に比較検討する事に決定した。

- ① 変圧器絶縁油のPCB分析採油業務
- ② 受変電設備の有償清掃業務
- ③ 非常用予備発電装置の蓄電池交換作業

※①②⇒2024年2月の年次点検（停電点検）予定に合わせて同時実施する。

※③⇒現在設置の蓄電池は2015年4月製造。（期待寿命7～9年）

※③⇒相見積取得中。

### 4. 共用部不具合について

管理会社より、以下の不具合が発生した事及び改修見積の提出があった。

検討の結果、以前にも同様の補修を行った場所であり、今後も繰り返し発生する可能性もある事、また、大規模修繕工事も予定されている事から、今回は高額な費用を掛けて補修するのは得策では無いと判断し、クロスを切り貼りする等の簡易的な補修をする事に決定した。

なお、注意喚起の掲示等を行う事に決定した。

### 【不具合事項】

D棟非常階段室1階及び6階の壁破損（原因不明）

### 5. 居住者からの要望書について（記名有）

管理会社より、以下内容の要望書が提出されている旨の報告があった。

検討の結果、サブエントランスには、既に注意喚起の掲示が多数ある事から、警備員に出来る限りの対応を改めて依頼する事とし、その旨を要望者に文書で回答する事に決定した。

### 【要望】

サブエントランスから入る出前のバイク等の業者入館が散見されるが、防犯上望ましくない為、業者の入館の禁止を徹底してもらいたい。

### ■その他

#### 1. 次回理事会について

2月19日（日）9：30から開催予定とした。