

- 日 時：2023年2月19日（日）午前9時30分～午前11時35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. 岡・岸 副理事長

- (1) 居住者でご逝去された方あり、香典をお届けした。

2. 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) HP 管理料の支払いに過払いの可能性があり、管理会社に修正を依頼した。

3. 石踊・高木 総務・渉外担当理事

- (1) 志村親和町会関係
  - ・2/16：班長・部長会議は中止
  - ・3/12：志村坂上地区 合同防災訓練 小豆沢野球場にて
  - ・3/26：志村坂上地区 桜まつり 小豆沢野球場にて

4. 有坂・壺見 防災・防犯担当理事

- (1) 業者のサブエントランスからの入館については、防災センターに監視強化の申し入れを実施。
- (2) 対応が必要な「重大警報」は無し。

5. 島野・保坂 施設担当理事

- (1) 自動二輪置場に1箇所の空き区画が発生した為、1/29に抽選（応募7名）し、新規契約者（1名）を決定済み。

6. 伊藤・荒木 植栽・環境担当理事

- (1) 1/23～1/28に保存樹の剪定を実施済み。（助成金45万円は申請中）
- (2) ウエルカムロード入口の大ケヤキは剪定中。一部の剪定は3月上旬に予定変更。
- (3) 中庭専門委員会関係
  - ・6月から設置のハンギングバスケットは撤去済み。
  - ・大規模修繕工事時に、劣化しているウエルカムロードの外灯とシンボルツリー付近の柵を交換した方が良いとの意見あり。

7. 下石川・村上 営繕・設備担当理事

- (1) 1/18～1/30に行われた建物調査診断に伴うアンケート調査結果の概略説明。
- (2) 4/2の修繕委員会で、大規模修繕工事で検討する項目と理事会で検討する項目

- の切り分けに関して、管理会社にも出席してもらい協議する予定。
- (3) アンケート調査協力に関するお礼文書を掲示する。

8. 鷲山・安楽 広報担当理事

- (1) 「駐車場利用状況確認アンケート」の集計結果を掲示予定。⇒理事会承認。
- (2) 4月にヴィオス通信を発行予定の為、記載内容のアンケートを実施予定。

9. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2023年1月）
- (2) 月次決算報告(22年4月1日～23年1月31日)：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）から工事着工予定
    - ・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）
    - ・D棟非常階段室1階及び6階の壁破損（原因不明）⇒簡易補修を実施済み
  - ② 不具合報告
    - ・シンボルツリー照明交換工事 ⇒1月13日（金）に交換工事を実施済み
- (4) シーリング材の補修工事（無償工事）について  
シーカ・ハマタイト(株)より、工事完了報告書の提出があり、内容を確認した。
- (5) 業者のサブエントランスからの入館について管理会社より、防災センターの防犯カメラで確認して、スピーカー等で注意出来るシステムの提案を業者に依頼中である旨の報告があった。

■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、以下①②についての資料提出及び説明があった。

① 全幅の拡張について

⇒(株)ニッパツパキングシステムから全幅を2,000mmに変更した仕様の見積提出あり。

平置き	16台			
全高1,550mm以下	33台	共用棟パズル下段	33台	
全高1,750mm以下	55台	共用棟パズル上段	33台	中段 22台
全高2,100mm以下				
(全幅2,000mm)	68台	二段式上段	34台	二段式下段 34台
合計	172台			

(特記事項)

- ・全幅2,000mmを68区画新設するため、マンション外に駐車している全幅1,851mm以上の車両（アンケート回答者は27台）の戻りが期待できる。
- ・マンション外に駐車している全高が1,551mm以上、全幅が1,851mm以上の車両の戻りが期待できるが、総区画数が減少する為、区画が足りなくなる可能性がある。

\*18台以上戻ると不足する（総区画数172台－現契約台数155台＝17台）

【検討結果】

今回の提案では、総駐車場区画数が減少する為、駐車区画が足りなくなる可能性がある事、また、現在三段式を利用している方の一部が共用棟パズル式に移動しなければならない可能性がある事から、全幅2,000mmの区画を減らして三段式から二段式への変更台数を増やす仕様の検討を管理会社に依頼した。

- ② カーシェアリング導入について⇒タイムズモビリティ(株)から、導入に関しての条件提示あり。  
・機械式駐車場は不可。 ・マンション居住者のみの利用は不可。

【検討結果】導入条件をクリア出来ない為、検討を見送る事に決定した。

2. 関東電気保安協会からの提案について

管理会社より、非常用予備発電装置の蓄電池交換作業の相見積の提出があった。検討の結果、見積金額に大きな差が無い為、毎月点検作業を行っている関東電気保安協会に発注する事に決定した。

3. 避難器具設備改修工事について

管理会社より、緩降機交換工事（消防設備点検の指摘事項：今期予算計上済み）の見積提出があった。検討の結果、避難するための重要な設備であり、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ため工事実施を進める事に決定した。

4. 大規模修繕工事10年目アフター点検について

管理会社より、㈱カシワバラ・コーポレーションから、以下の要領での実施承認依頼がある旨の報告があった。検討の結果、実施を承認する事に決定した。  
■点検日時：3月14日（火）10時～12時  
■点検対象：屋上・ルーフバルコニー防水等  
■手直し工事予定日時：3/20(月)～3/25(土)9時～17時※3/21(火・祝)除く

5. 第23回通常総会について

管理会社より、会場の予約抽選があるため、以下の要領で開催する事についての確認があり、承認する事に決定した。  
◆総会開催日：6月25日（日）午前10時00分～◆開催場所：グリーンレジャール

6. 「どこでも支払承認サービス」について

管理会社より、三菱UFJ銀行から、25年9月頃に「どこでも支払承認サービス」の運営終了の報告がある事から、同サービスを23年6月末に解約して、7月からはレコメットバンク(EB)を利用した出納方式に変更する内容の提案があった。検討の結果、管理会社に詳細資料（誤出金があった場合の対応・補償、管理組合口座から資金移動する際の権限者数と権限者の管理、業務委託契約への反映等）の提

出を依頼し、次回理事会で再検討する事に決定した。

7. 管理委託費について

管理会社より、以下を理由に管理員1名あたり月額9,900円税込（管理員3名が勤務している為、月額29,700円税込）の管理員業務費の値上げ依頼があった。※昨年度も同様の値上げ依頼があったが、昨年度は値上を見送った経緯あり。検討の結果、次回理事会で再検討する事に決定した。

（値上の理由）

- ①ここ10年間で最低賃金は著しく上昇した他、人材不足の影響で管理員の雇用には最低賃金を大きく上回る賃金で雇用せざるを得ない状況下となっている。  
②これまで企業努力によってかかるコストを抑えつつ何とか管理員業務費を業務開始から据え置いてきたが、慢性化している人材不足に加え、最低賃金の上昇は大変厳しい経営環境となり、もはや企業努力の限界を超える状況下となっている。

8. 居住者からの苦情について

管理会社より、騒音についての苦情が寄せられている旨の報告があった。検討の結果、管理会社にて注意喚起文書の掲示を実施する事に決定した。

9. 「防災助け合い名簿」の更新について（年1回程度実施）

防災・防犯担当より、案内配布の承認依頼があった。検討の結果、例年通りの内容である為、承認する事に決定した。

10. ハンギングバスケットについて

植栽・環境担当理事より、評判が良かった為、継続実施したいとの提案があった。検討の結果、実施を承認する事に決定した。

11. 「コミュニティ棟北東部分」「サスキア南側駐車場東側」植栽手入れについて

植栽・環境担当理事より、第7回理事会で大規模修繕工事と併せて実施する事が承認となった植栽手入れについて、大規模修繕工事の工事着工が遅れる事から（2024年8月頃を予定）、前倒して実施したい旨の提案があった。検討の結果、今年の通常総会で以下の剪定費用等の予算を計上して、予算承認後に実施する事に決定した。

■その他

1. 次回理事会について

3月19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35分、閉会を宣した。