

- 日 時：2024 年 3 月 17 日（日）9 時 30 分～12 時 30 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. 豊田・野中 総務・渉外担当理事

(1) 志村親和町会関係

- ①令和 6 年度新入学児童（小学校）へのお祝品贈呈
⇒当マンションの対象者は 2 名
- ②プラスチックごみの収集方法の変更について ⇒集積場所の周知を実施済み。
- ③今後のスケジュール
・6/2（日）：春の町内クリーン作戦・6/16（日）：志村親和町会主催の防災訓練

2. 水井・勝田 防災・防犯担当理事

- (1) 警備日誌を確認し、対応が必要な「重大警報」は無し。
- (2) 防災マニュアルを作成済み。（役員に回覧して確認）

3. 平賀・寺西 施設担当理事

(1) 機械式駐車場リニューアルについて

- ・2/18（日）に開催した駐車場検討委員会の打合せ記録を基に検討内容の説明。
- ・アンケートで意見が多かった駐車場使用料については、周辺駐車場の平均相場を考慮し多少減額する予定。
- ・使用停止ブロックをバイク置場にする用途変更を検討中。

4. 伊藤・吉永 植栽・環境担当理事

- (1) 3/2（土）：中庭専門委員会がハンギングバスケットの交換を実施。
- (2) 2/29（木）：2/1（木）に伐採したイングリッシュ・オークツリーの鉄柱やプレートを備品倉庫に保管。※イングリッシュ・オークツリーの代替樹木は未定。
- (3) 板橋区保存樹木等管理経費助成金と保存樹木剪定経費助成金が 4 月に入金予定。

5. 山道 営繕・設備担当理事

(1) 大規模修繕工事について

- ・3/25（月）：外壁タイルサンプル焼きのための採取作業を実施予定。
- ・総会議案書の素案についての説明。
- ・今後、(株)リノシスコポーレーションに依頼予定の工事監理業務費用は、当初予定していた金額が、以下の理由により増額。
■理由：工期延長（8 か月から 10 カ月）、工事内容のボリューム UP

6. 北村・岩田 フレンドリークラブ担当理事

- (1) ヴィオスカフェについて 今後開催予定。
- (2) さくらまつりについて 以下の要領で開催予定。

■開催日時：4/7（日）11 時～15 時 30 分

- 内容：和太鼓武蔵、ジャズバンド演奏（外山喜雄とデキシーセインツ）他
※「住民相談対応コーナー」を設置する為、理事会役員の参加依頼あり。

7. 鷺山・関 広報担当理事

- (1) ヴィオス通信について以下を記載予定。
さくらまつり、共用施設の利用案内、落語会、バレンタインデーお菓子作り等。

8. 双日ライフワン(株)

(1) 月間管理業務報告（2024 年 2 月）

- ・1/6（土）に発生した火災報知設備の発報については、3/7(木)に原因として可能性が高い中継器を新品に取替済み。※無償工事。

(2) 月次決算報告（2023 年 4 月 1 日～2024 年 2 月 29 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

- ・防火戸オートパワーヒンジ改修工事 ⇒ 交換部品納品待ち。
- ・消防設備点検の指摘事項改修工事 ⇒ 3/7(木)に一部工事実施済み。
- ・非常階段壁補修工事 ⇒ 2/22(木)・2/24(土)に工事実施済み。
- ・コミュニティ棟脇斜面の側溝清掃 ⇒ 3/4(月)に清掃実施済み。
- ・共用扉等の不具合改修工事 ⇒ 3/2(土)に工事実施済み。
- ・関東電気保安協会からの提案作業等（前期理事会にて発注済み）
⇒2/5(月)に工事実施済み。※蓄電池交換作業は 3/28（木）に実施予定。

- 変圧器絶縁油の PCB 分析採油※分析結果は PCB 廃棄物の該当無し。

- 受変電設備の有償清掃業務

②不具合等報告

- ・外灯の照明交換（高所作業 2 箇所）⇒3/13(水)に工事実施済み。

(4) 理事会担当事務員：大橋さんについて

- 一身上の都合により、2024 年 7 月から 2024 年 12 月までの間、休職する旨の報告があった。※休職期間は代行員を手配。

■審議事項

- 1. マンション敷地内の側溝清掃等について管理会社より、以下の提案があった。

①雨水枡・側溝清掃

- 大規模修繕工事の期間中は定期清掃が中止になる為、雨水枡・側溝清掃以外に「照明器具清掃」「空調フィルター清掃」の特別清掃を検討中である旨の報告があった。

②側溝補修

見積及び提案書の提出及び説明があった。

検討の結果、長期修繕計画書で予定されている修繕である為、次期に予算計上して実施を継続検討する事に決定した。

（施工場所）コミュニティ棟及びパズル式機械式駐車場付近の法面下

（施工内容）U字溝の据え直し、U字溝蓋新規設置 他

2. 火災保険について（現契約期間 2019年9月30日～2024年9月30日）

管理会社及び保険代理店の双日インシュアランス㈱より、「マンション管理適正化診断サービス」を実施（総合判定A）し、日新火災海上保険㈱から更新見積を取得した旨の報告及び説明があった。

検討の結果、費用対効果を鑑み、「免責金額20万円・基本保険金額2,106,000千円」の内容で更新を進める事とし、6月の通常総会に議案上程する事に決定した。

【保険料（5年分）】日新火災海上保険㈱

■現在（免責金額 1万円・基本保険金額2,091,000千円）：6,584,570円

■更新（免責金額20万円・基本保険金額2,106,000千円）：8,845,910円

3. 自動ドア修繕について

管理会社より、佐藤電設工業㈱（ナブコ自動ドア代理店）から、自動ドア機器更新の提案がある旨の報告及び説明があった。

検討の結果、長期修繕計画書で予定されている修繕である為、次期に予算計上して実施を継続検討する事に決定した。

※更新台数：3台（メインエントランス、サブエントランス、駐輪場）

4. 要望書対応について（前回理事会で受領）

管理会社より、防災センター前階段の照明を人感センサーにする見積の提出及び説明があった。

検討の結果、まずは照度を上げる対応（現在の40W相当のLED電球から80W相当に交換）を実施する事とし、人感センサー設置は見送る事に決定した。

5. 第24回通常総会について

第24回通常総会、役員選任について、次の通り確認した。

※再任候補者については、平賀施設担当理事から協力承諾があったが、その他の方については、次回理事会で最終確認する事とした。

①総会開催日：6月30日（日）午前10時00分～

②開催場所：グリーンカレッジホール

③上程議案について

（通常議案）

- ・第24期事業報告及び一般会計等収支決算報告 承認の件
- ・管理委託契約更新 承認の件
- ・修繕積立金取崩し 承認の件
- ・第25期一般会計等収支予算案 承認の件
- ・第25期管理組合役員選任 承認の件

（付加議案）

- ・大規模修繕工事実施承認の件
- ・工事監理業務委託承認の件
- ・火災保険（共用部）更新承認の件

④来期役員について

再任候補者の決定 → 立候補の募集 → 輪番表に基づく就任依頼

→ 役職内定（臨時理事会）

（スケジュール案）

再任候補者の決定⇒本理事会

立候補募集（4月1日(月)～4月12日(金)）

輪番表に基づく依頼（4月22日(月)～一次締切り4月30日(火)）

役職内定の臨時理事会（6月初旬を予定）

6. 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、今期の修繕実績及び次期の修繕予定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、次回理事会で内容の精査・検討を行い、次期の修繕予算を検討する事とした。

7. 管理委託契約更新申し出について

管理会社より、現契約と同一条件の内容での更新申し出があった。

検討の結果、理事会では承認し、6月の通常総会に議案上程する事に決定した。

8. 要望書について（1件）

管理会社より、以下の要望書の報告があった為、注意文書を該当住戸に配付した旨の報告があった。検討の結果、注意喚起のポスターも掲示する事に決定した。

【要望】機械式駐車場の利用方法について注意喚起して欲しい。※再要望

9. 防災マニュアル配付について

管理会社より、防災委員会で作成した防災マニュアルの配付費用の提示があった。検討の結果、承認する事に決定した。

■その他

1. 管理規約の改訂履歴について

管理会社より、改訂履歴資料の提出があった。

検討の結果、マンションホームページへの格納を検討する事に決定した。

2. 各種専門委員会について

防災センターで保管している専門委員会リスト及び柴野副理事長が纏めた資料の提出があった。検討の結果、次期理事会に引継が出来るよう、存続の有無を確認し整理する事に決定した。

3. 次回理事会について

4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12時30分、閉会を宣した。