

- 日 時：2023年8月20日（日）9時30分～13時15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
 - ・ 班長・部長会議について ⇒ 8月は中止。
 - ・ 70周年の記念品について ⇒ 7/29に配付済み。※未配付は空室3戸
 - ・ 満70歳を迎える方への記念品について ⇒ 8/29期限で受付中。
※現状、6名の申し出あり。

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) 自衛消防隊編成表を作成した。
※1.一部不在住戸が含まれている為、確認・修正する。
※2.助け合い名簿を最新の状態にする為、別途案内を実施する。
※3.9月初旬、各戸に配付予定。
- (3) 消防計画変更届（防災委員会構成表含む）を作成した。
※8月下旬、志村消防署 志村坂上出張所に提出予定。
- (4) 防災訓練を11/19（日）午前に開催予定。※理事会は午後開催予定。

3. 平賀・寺西 施設担当理事

機械式駐車場リニューアルに伴う専門委員の募集結果等については、管理会社から説明する。

4. 伊藤・吉永 植栽・環境担当理事

- (1) 8/22～8/26に、中庭・サブエントランスの保存樹（2本）及びスタジイを剪定予定。
- (2) 9月に、駐車場入口のクスノキを剪定予定。

5. 齋藤・山道 営繕・設備担当理事

- (1) 8/5開催の大規模修繕委員会の報告。
 - ① 工事仕様・範囲の確認及び検討を実施。
 - ② 基本的に足場が必要な工事は実施する方針。
 - ③ 工事費増加の要因は、「足場、現場事務所等の費用」「外壁補修の費用」の費用増。
 - ④ 板橋区の支援制度活用の兼ね合いもあり、工事着工を前倒しする可能性あり。

6. 北村・岩田 フレンドリークラブ担当理事

- (1) 8/5に花火大会の見物イベントを実施済み。
※非常階段にブルーシート敷いて見物している方が見受けられるので、次回は対策の検討が必要との意見あり。

7. 鷲山・関 広報担当理事

- (1) ヴィオス通信の原稿を回覧するので、確認をお願いします。

8. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2023年7月）
- (2) 月次決算報告（2023年4月1日～2023年7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

- ・ 専有部内新規感知器取替工事⇒工事日程未定。（交換部材納品待ち）
- ・ 避難器具設備改修工事⇒工事日程未定。（交換部材納品待ち）

(4) ホームページについて

（㈱芳林社より、サーバーを閉鎖・解約する旨の連絡あり。）

広報委員会の竹田様より、立ち上げから現在までの運営状況の説明及び今後の対策についての提案があった。⇒提案を承認する事に決定した。

（提案内容）

今後は広報委員会が主導して、㈱フューチャースピリッツが提供しているレンタルWebサーバー「フューチャーウェブ3」のサービスを利用してWebサイトを設置し、運用する。

■ 「フューチャーウェブ3」のスタンダードプラン（容量200GB）

初期費用：5,000円（税別）

年間費用：27,500円（税別）

ドメインキープ：4,500円（税別）

※コンテンツ移行作業のためにスポット対応費用がかかる事が考えられるが、現在、㈱芳林社に支払っている年間費用（369,600円）の範囲内で済む事を期待。

(5) 機械式駐車場リニューアルについて

管理会社より、専門委員会の委員を募集した結果、8名（内、今期役員3名）の応募があった旨の報告あった。

⇒ 9/17（日）15時に第1回委員会を開催する事に決定した。

(6) 電力使用量削減について（共用照明の点灯時間の調整等）

管理会社より、専門会社に依頼中で、次回理事会に提案書を提出予定の報告があった。 ⇒ 次回理事会で審議する事に決定した。

(7) 法人登記について

管理会社より、司法書士から代表理事に変更が無い場合であっても、変更登記が必要との指摘があった為、変更手続を依頼済みである旨の報告があり、内容を確認した。

■登記費用：26,330円（税込）・・・司法書士法人 清水事務所

※登記完了予定日 8月28日（月）

■審議事項

1. ダストスクリュ更新工事について

提案書及び見積の提出会社である新明和工業(株)から詳細説明があった。

検討の結果、工事発注する事に決定した。

また、更新台数については、現状は2号機に不具合が多数発生しているが、1号機も2号機と同様の不具合発生が予見される事、また、2基同時に更新した方がコスト的にメリットがある事から、2基更新する事に決定した。

【提案理由】

- ① 設置後、約23年を経過し、経年による劣化が多数あり、生産中止の部品が多くなっている。
- ② 故障部品によっては、長期設備停止も考えられる。
- ③ 長期修繕計画書で計画されている工事で、予算計上済みである。
- ④ 日々、利用する設備である為、故障してからの工事では遅い。
- ⑤ 昨今の世界的な半導体不足等の影響により、今後、工事金額の高騰が見込まれる。

■更新工事費用：新明和工業(株)

1 基更新：26,950,000円（税込）

2 基更新：48,400,000円（税込）⇒発注

2. 設備巡回点検の指摘事項について

管理会社より、指摘事項の報告及び見積提出があった。

検討の結果、見積金額が安価な会社に工事及び調査を発注する事に決定した。

■指摘事項①

- ・受水槽：ボールタップ取付エルボに錆あり。(2箇所)
- ・排水ポンプ：チャッキ弁不良(1箇所)、フロートスイッチ不良(4個)
(工事) 東洋ユニオン(株) に発注

■指摘事項②

- ・分電盤(外部照明フットライト用) 絶縁不良
(調査) ※原因改修費用は別途。
(株)ユーナイト に発注

3. 国債について

管理会社より、8/2(水)に打合せ(参加者：代表理事、野村證券(株)、管理会社)を実施した事、また、野村證券(株)より購入商品の提案がある旨の報告があった。

検討の結果、以下の条件で購入を進める事とし、野村證券(株)と8/29(火)11時に打合せ(申し込み)をする事に決定した。

【条件】

- ・購入時の単価が100以下で、利回りが1番良い利付国債。
- ・期間は10年

4. 来客駐車場について

管理会社より、現在のルールが記載されている資料(「目指そう 快適ライフ」、管理規約、全体使用細則)の提出及び説明があった。

検討の結果、最終的には管理規約等への条文を追加する事とし、当面は理事会からの依頼事項として禁止事項を周知して対応する事に決定した。

5. マンション敷地内の側溝清掃等について

管理会社より、資料の提出及び説明があった。

検討の結果、大規模修繕工事の工事項目に追加する事は予算的に難しい事から、理事会で今後継続検討する事とし、管理会社に各種見積の取得を依頼する事に決定した。

6. 個別リフォーム相談について

管理会社より、案内チラシ(相談を希望される方には個別訪問する)の配付承認依頼があった。

検討の結果、特段問題は無い事から承認する事に決定した。

■その他

1. 次回理事会について

9月17日(日)9:30から開催予定とした。

2. 第24期第2回理事会議事録の訂正について

営繕・設備担当理事からの報告事項「①工事仕様及び工事費用について」の記載事項を以下の通り訂正する。

訂正前「板橋区からの補助金を活用予定」

訂正後「板橋区からの支援制度金を活用予定」

以上の議案をもって本日の議事が全て終了し、議長は13時15分、閉会を宣した。