

- 日 時：2023年10月15日（日）9時30分～12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. 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) 防災フェア（9/30・10/1開催）の結果報告及び協力のお礼があった。
- (3) 防災訓練について、以下の説明があった。⇒理事会で確認した。

##### ①防災訓練実施内容

- 訓練日時：11/5（日）8時30分～11時45分（目安）
- 訓練場所：中庭（雨天時は共用棟5階エントランス・3階クラブサロン）
- 訓練内容：避難訓練、安否確認訓練、消火訓練・通報訓練・AED訓練・ベランダ隔板蹴破り訓練・子供消防服&消防車撮影会、非常時電源確認、防災アマチュア無線訓練、防災グッズの展示、自衛消防隊の玄関貼付シール（マグネット）の事前配付

- ②防災訓練までの居住者への通知・掲示物等
- ③防災訓練当日の理事・監事のご協力をお願い

#### 2. 平賀・寺西 施設担当理事

- (1) 来客駐車場について⇒案内を全戸配付済み。
- (2) 機械式駐車場リニューアルについて  
⇒9/18（月）に開催した第1回駐車場検討委員会の打合せ記録を基に検討内容の説明があった。
- (3) 1階専用庭の地盤沈下について⇒■審議事項5で審議。

#### 3. 伊藤・吉永 植栽・環境担当理事

- (1) ハンギングバスケットを10/5（木）に更新済み。  
※費用はフレンドリークラブ会計から支出し、水やりは中庭専門委員会が実施する。
- (2) 今年度も中庭の散水を管理会社に協力してもらい実施した。
- (3) 今期の修繕積立金会計に予算計上している以下の植栽手入れについては、11月に実施予定。  
・「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」の斜面

#### 4. 齋藤・山道 営繕・設備担当理事

- (1) 大規模修繕工事の設計説明会についての結果報告。  
※大きな問題になる質疑・意見は無し。
- (2) 修繕委員会での検討事項の説明。

- ・施工会社選定補助業務を㈱リノシスコーポレーションに委託。
- ・大規模修繕工事の施工会社を公募。  
※公募広告の掲示板への掲示及び10/13（金）の建通新聞に掲載。

#### 5. 北村・岩田 フレンドリークラブ担当理事

- (1) クリスマスの飾り付けと点灯式を11月下旬～12月上旬に実施予定。
- (2) 12/16（土）にバイオリンコンサートを開催予定。
- (3) 英会話教室の開設申請があったが、申請は取り下げされた。

#### 6. 鷲山・関 広報担当理事

- (1) ヴィオス通信をホームページにアップした。
- (2) 隣接小学校の校長先生から、ペットボトル蓋等の投げ入れがあるとの苦情がある為、注意文書を掲示する。

#### 7. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2023年9月）
- (2) 月次決算報告（2023年4月1日～2023年9月30日）  
・3ヶ月以上の滞納者は1名⇒電話督促実施済み。分割入金を約定。
- (3) 共用部不具合関係
  - ①工事承認案件
    - ・分電盤L-2 No.20 ブレーカーの漏電調査⇒9/12（火）13（水）に調査済み。
    - ・受水槽室指摘事項改修工事⇒9/27（水）に工事実施済み。
    - ・5Fダストスクリュ投入口換気扇交換工事⇒9/29（金）に工事実施済み。
    - ・専有部内新規感知器取替工事⇒11/28（火）～12/8（金）に工事予定。
  - ②不具合等報告
    - ・警備室シャワートイレ取替工事  
⇒故障した為、10/13（金）に交換工事を実施済み。
- (4) 自転車置場更新登録について  
管理会社より、10/2（月）～10/20（金）の期間で受付中である旨の報告あり。

### ■審議事項

#### 1. 大規模修繕工事について

- 修繕委員会より、施工会社選定補助業務を㈱リノシスコーポレーションに委託する内容の注文書の提出及び説明があった。  
検討の結果、設計業務も同社に依頼している事、また、今期の修繕積立金会計に予算計上されている事から、承認する事に決定した。

#### 2. 漏電調査結果に伴う補修工事について（■報告事項7（3）①）

- 管理会社より、漏電調査の結果、以下の補修工事が必要である旨の報告及び見積提

出があった。

検討の結果、①②の工事を発注する事に決定した

(調査結果)

シンボルツリー付近のコンセント及び足元灯に雨水や湿気が侵入した事が絶縁抵抗値を低下させた原因である為、コンセント及び足元灯(若しくはスポットライトの新規設置)が必要。

(補修見積)

- ① 防水コンセント設置(5個)工事 ⇒ 発注
  - ② シンボルツリーのベース照明(8台)交換工事 ⇒ 発注
  - ③ シンボルツリーのスポットライト(3台)新設工事
- ※1.見積提出会社は、全て漏電調査を実施した(株)ユナイテ。  
※2.①は必須。②③はどちらかを選択。

### 3. ウエルカムロード入口の側溝清掃について

管理会社より、前回理事会で依頼した以下の見積提出があった。

検討の結果、水溜りが解消される事を再確認後、清掃費用が安価な(株)第一サービスソリューションズに発注する事に決定した。

(清掃理由)

降雨時に水溜りが発生する為。

(清掃見積)

- 大進総業(株)：バキュームダンパー車で清掃。
- (株)第一サービスソリューションズ：手作業で清掃。 ⇒ 発注

### 4. マンション敷地内の側溝清掃等について

管理会社より、以前の理事会で依頼した以下の見積提出があった。また、側溝補修工事の見積取得については専門業者が10/19(木)に現地調査を実施予定である旨の報告があった。

検討の結果、側溝補修工事の見積取得後に審議する事に決定した。

### 5. 1階専用庭の地盤沈下について

管理会社より、補修見積の提出及び説明があった。

検討の結果、隣接住戸でも同様な地盤沈下がある旨の意見がある為、今回の見積に隣地住戸の部分も含まれているかの確認及び相見積の取得を管理会社に依頼する事とし、本件については、次回理事会で再審議する事に決定した。

■埋め戻し工事：

土を全体的に撒いて、幅1mの範囲を転圧する作業。重機や車両が入れない為、人力で土等を運ぶことになり、費用が高額になっている。

### 6. 門松設置について

管理会社より、年末年始用の門松設置見積の提出があった。

検討の結果、例年通り、設置する事に決定した。

■門松設置：山次造園 ※昨年と同金額

■その他

#### 1. 理事会等のデジタル化について

理事会資料の電子化、プロジェクター購入等の意見があり、今後検討する事とした。

#### 2. 次回理事会について

11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12時00分、閉会を宣した。