

- 日 時：2023年12月17日（日）9時30分～12時10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. 鹿倉・柴野 副理事長

11/28に香典をお届けした。（1件）

2. 水井・勝田 防災・防犯担当理事

(1) 警備日志を確認し、対応が必要な「重大警報」は無し。

(2) 防災訓練について

- ①アンケート集計結果の報告。（回収数150戸 ※Webでの回答は37戸）
- ②反省・課題等を纏めた資料の提出及び説明。

3. 平賀・寺西 施設担当理事

(1) 来客駐車場について

⇒軽微な違反（3件）のみで、概ね問題が無い状況である事の報告。  
（確認作業は年明けまで）

(2) 機械式駐車場リニューアルについて

⇒11/19（日）に開催した第3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。（駐車場使用料の改定、区画の総入替、住民アンケート等）

4. 伊藤・吉永 植栽・環境担当理事

(1) 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は完了済み。

・「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

(2) 12/16（土）に、22名のボランティアが参加して落ち葉掃きと植栽の植替えを実施。

(3) 1月に自主管理歩道のはみ出ている桜を剪定予定。

(4) 板橋区の助成金を利用して、ウエルカムロードのササ、アサガオの剪定作業を実施予定。

(5) 板橋区土木部南部土木サービスセンターより、イングリッシュ・オークツリー（所有は板橋区）が枯れた為、1月に撤去する旨の連絡あり。

※金属の支柱及びプレートは管理組合法人の所有物である為、倉庫等で保管。

(6) 当マンションに隣接する板橋区管轄の植栽が原因と思われる近隣住戸からの苦情（落ち葉について）があった為、板橋区に剪定等を要望・依頼。

5. 齋藤・山道 営繕・設備担当理事

(1) 大規模修繕工事について

・業者選定について

応募された企業から見積もりを取得後、大規模修繕委員会で検討を実施した結果、以下、コスト競争力のある（見積金額が安価な）上位4社を対象に、2/3（土）にヒアリング会を開催予定。（塗装工業、富士防、伊勝、ヤシマ工業）  
⇒ヒアリング会社の選定基準を金額だけで判断するのではなく、他の部分も含めて総合的に判断した方が良いとの意見があり、選定方法について意見交換が行われたが、最終的には大規模修繕委員会から提案された内容で進める事を承認した。

※1. ヒアリング会は理事会役員も参加可能。質疑意見があればヒアリング会で確認。

※2. 次回から大規模修繕委員会議事録を理事会で確認する。

※3. 近日中に、業者選定に関する資料を役員全員に配付する。

・理事の辞任について

齋藤理事から、転勤を理由に2月末を以て理事を辞任する旨の報告があった。  
⇒次回理事会で審議する。

6. 北村・岩田 フレンドリークラブ担当理事

(1) 今後の予定について

- ・11/26（日）及び12/2（土）：飾り付けの準備とイルミネーション設置。
- ・12/3（日）：点灯式を実施。
- ・12/16（土）：バイオリンコンサートを開催。（60～70名が参加）
- ・12/24（日）：クリスマスパーティー（子供向け）を開催予定。
- ・12/26（火）：クリスマス関連の飾り撤去。
- ・1/7（日）：すべてのイルミネーションの撤去。
- ・2月に落語会を開催予定。

7. 鷲山・関 広報担当理事

(1) ヴィオス通信を1月に発行予定。

8. 双日ライフワン(株)

(1) 月間管理業務報告（2023年11月）

(2) 月次決算報告（2023年4月1日～2023年11月30日）

・3ヶ月以上の滞納者は2名

A⇒電話督促を実施済み。年内には満額入金する事を約定。

B⇒電話督促を実施済み。1月に未収金満額を合算して口座振替する事を約定。

(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 ⇒ 12/9（土）に工事完了済み。（残12戸）

・防水コンセント設置（5個）及びシンボルツリーのベース照明（8台）

交換工事 ⇒ 12/11（月）に工事完了済み。

- ・1階専用庭埋め戻し工事 ⇒ 12/21(木)に工事予定。
- ・防火戸オートパワーヒンジ改修工事 ⇒ 工事日程調整中。

②不具合等報告

- ・非常階段の壁破損（D棟 非常階段 5階 原因不明）について  
⇒ 補修見積を取得中。※注意喚起・啓発ポスターを掲示する。

■審議事項

1. 消防設備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補修見積の提出があった。

検討の結果、必要な工事であると判断し、点検業者であり工事金額が安価な弘栄設備㈱に工事発注する事に決定した。

（指摘事項）

◆屋内消火栓設備（消火ポンプ）

- ・屋上消防用補給水槽の逆止弁不良の為、改修を要します。  
⇒今回の見積に費用計上。
- ・流量計不良の為、改修を要します。  
⇒今回の見積に費用計上。

◆非常警報器具及び設備

- ・2階スピーカーの一部が不鳴動の為、改修を要します。  
⇒交換後1年半くらいしか経過していない為、設置業者負担で交換を実施。

◆避難器具

- ・避難ハッチ上蓋の標識が劣化している為、取替を要します。（37箇所）  
⇒大規模修繕工事時に全数交換を提案予定。
- ・ハッチ下蓋が変形している為、改修を要します。  
⇒今回の見積に費用計上。

◆防排煙制御設備

- ・防火戸のヒンジ部分よりオイル漏れ等があり、調整出来ませんので取替を要します。  
⇒一部を今期発注済み。残りは来期実施予定。
- ・防火戸用ラッチの取替を要します。（10箇所）  
⇒今回の見積に費用計上。

2. マンション敷地内の側溝清掃等について

管理会社より、各種見積の提出及び説明があった。

【雨水枡・側溝清掃】

⇒検討の結果、費用が高額である為、定期的に少しずつ清掃する事が可能かどうかを確認する事とした。

【側溝補修】

- ※1.重機が入らず、全て人力での作業になる。
- ※2.土は仮置きをすると、車がすれ違えなくなる可能性がある為、処分して新しいものを持ってくる仕様。
- ※3.作業時に、車を駐車場入口の道路に停車したり、仮置きして帰る等ある程度、自由に使えるという前提。
- ※4.日常のガードマンは見積外。

⇒検討の結果、土砂災害危険地域であり、長期修繕計画（第25期）にも計画されている工事である為、継続審議する事とした。

3. 「マンション管理適正評価制度」および「管理計画認定制度」について

管理会社より、前々期からの継続審議事項である上記についての説明があった。検討の結果、あまりメリットが無い事、また、他マンションでの導入実績も少ない事から、制度導入は見送る事に決定した。

①マンション管理適正評価制度（マンション管理センター）

②管理計画認定制度（板橋区）

※各制度の申込みは総会承認が必要となる。

4. 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

1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10分、閉会を宣した。