

- 日 時：2024年1月21日（日）9時30分～11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いない事を確認した。

■報告事項

1. 鹿倉・柴野 副理事長

香典をお届けした。（1件）

2. 水井・勝田 防災・防犯担当理事

（1）警備日誌を確認し、対応が必要な「重大警報」は無し。

3. 平賀・寺西 施設担当理事

（1）来客用駐車場について

⇒12月末までは、概ね問題が無い状況、年始の状況は次回報告。

（2）機械式駐車場リニューアルについて

⇒12/17（日）に開催した第4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。

今後は、既存使用停止区画の取扱い（バイク置場新設等）、管理規約（細則）の変更、総入替の抽選方法等を検討する。

4. 伊藤・吉永 植栽・環境担当理事

（1）2/1（木）にイングリッシュ・オークツリー（板橋区管轄）を伐採する。また、他の板橋区管轄の植栽についても剪定する。
（作業に伴い一部車両移動の要請あり。）

（2）1月に自主管理歩道にはみ出ている桜を剪定予定。

（3）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. 齋藤・山道 営繕・設備担当理事

（1）大規模修繕工事について

・大規模修繕委員会は前回の報告以降開催無し。

※業者選定に関する資料は理事会役員に配付済。

・2/3（土）に施工業者選定のためのヒアリング会を開催。

※理事会役員の出席状況の確認、代表理事より積極的な出席要請あり。

（2）理事の辞任について

齋藤理事より、前回理事会で報告した辞任については、人事異動が未だ確定していない為、次回理事会（2月）で承認をしてもらいたい旨の説明。

6. 北村・岩田 フレンドリークラブ担当理事

（1）12～1月のイベントについては、予定通り実施済み。

※イルミネーションに劣化が見受けられる為、今後、更新の検討が必要。

（2）今後の予定について

・2/17（土）：落語会

・3/30（土）or 4/7（日）：さくら祭り

7. 鷲山・関 広報担当理事

（1）ヴィオス通信を発行済み。

（2）非常階段の壁破損についてのポスターを掲示済み。

8. 双日ライフワン(株)

（1）月間管理業務報告（2023年12月）

・1/6（土）に発生した火災報知設備発報の詳細については後日報告する。

（2）月次決算報告（2023年4月1日～2023年12月31日）

・3ヶ月以上の滞納者は2名だが、何れも満額入金あり。

（3）共用部不具合関係

①工事承認案件

・1階専用庭埋め戻し工事 ⇒ 12/19(火)に工事实施済み。

・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 ⇒ 交換部品納品待ち。

②不具合等報告

・正面入口自動ドアの不具合について

⇒1/9(火)に不具合が発生した為、緊急工事を実施済み。

※自動ドア設備については、駆動部品の交換時期になっている為、今後、交換見積等を提出する。

（原因）コントローラー経年劣化によるエンジン制御電圧の低下

（処置）コントローラー交換、各部点検

（4）マンション敷地内の側溝清掃等について

①雨水枡・側溝清掃

定期的な少しずつ清掃する事が可能かどうかの確認を業者に依頼中。

⇒コミュニティ棟脇の斜面にある側溝が詰まっている為、清掃見積の取得を管理会社に依頼する事とした。

②側溝補修

次期の修繕積立金会計に予算計上出来るよう、工事範囲・補修仕様等の

詳細資料作成を業者に依頼中。

■審議事項

1. 機械式駐車場リニューアルについて

駐車場検討委員会より、以下を住民に確認するアンケートの実施要望があった。
アンケート内容を確認し、検討した結果、アンケート実施を承認する事に決定した。

①駐車区画の拡大化

駐車区画数が現状の254から185に大幅減となるが、現契約車両150台をすべて収容可能。

②駐車場使用料の改定

区画サイズの拡大と区画数の減少に伴い、月額使用料金を改定。

③すべての駐車区画を対象とした総入替え（抽選）

建替え工事の始まる前にすべての駐車区画を対象とした抽選を行う予定。

2. 非常階段の壁破損について

管理会社より、前回報告があった箇所と以前に破損したが補修工事を見送った箇所を含めた補修見積の提出があった。

検討の結果、補修工事を実施する事に決定した。なお、本件については保険申請する事としたが、保険の事故成績計算期間（2022年3月31日～2024年3月30日）後に保険金受領手続を実施する事に決定した。

※事故件数が増えると次回の保険更新時の保険料に影響が出る為。

3. 要望書について（3件）

管理会社より、要望書の報告があり、以下の通りに対応する事に決定した。

【要望①】太陽光による電気供給を検討してもらいたい。

【対応①】以前の検討経緯（費用対効果が無い為、見送り）を確認した結果、現在は大規模修繕工事を検討している為、今は太陽光パネルの設置等の検討する事は出来ない事を回答する。

【要望②】自動二輪置場を利用したい。（スペース追加、原付バイクの移動等）

【対応②】新たなスペースを追加する事は出来ない事、自動二輪置場に駐輪している原付バイクは原付置場の枠内に収まらないサイズのため移動は出来ない事、現在、バイク置場新設を検討している事を回答する。

【要望③】異音について（戸境壁から音が鳴る）

【対応③】異音の原因が判明した為、対応無し。

■その他

1. 次回理事会について

2月18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11時10分、閉会を宣した。