

- 日 時：2024年2月18日（日）9時30分～12時20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）へのお祝品贈呈について掲示板に案内済み。
- ②今後のスケジュール

- ・3/10（日）：志村坂上地区 板橋区総合防災訓練 小豆沢野球場にて
- ・3/31（日）：志村坂上地区 桜まつり 小豆沢野球場にて
- ・4/6（土）～4/15（月）：春の交通安全運動（全国一斉）
- ・5/12（日）：定時総会 グリーンカレッジホールにて
- ・5/26（日）：潮干狩りバスツアー

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) 現在、防災マニュアルを作成中。

3. 平賀・寺西 施設担当理事

(1) 来客用駐車場について

年始の利用44件の内、違反は5件。（内3件は長時間の停車）
現状、概ね問題が無い状況である為、調査は一旦終了する。

(2) 機械式駐車場リニューアルについて

1/21（日）に開催した第5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、先般実施したアンケート結果の確認・検討等を実施する。

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）及び駐車場にかかっている植栽を伐採済み。※イングリッシュ・オークツリーの代替樹木は未定。
- (2) 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を申請。
- (3) ハングングバスケットの交換を予定。（冬枯している為）

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

2/3（土）に施工会社ヒアリング会を開催し、以下の理由により、建装工業㈱に内定する事に決定した。（施工会社ヒアリング会資料及び議事録を役員回覧）

今後は、総会資料作成、工事实施に向けての事前協議を行う。

- ・工事実績が多く、工事金額が最安値。
- ・現場代理人の現住所が当マンションに近い。
- ・資料が綺麗で当マンションの特徴もしっかり把握している。
⇒理事会で承認した。

6. 北村・岩田 フレンドリークラブ担当理事

- (1) 落語会について：2/17（土）に多数が参加の上、開催済み。
- (2) 今後の予定について
 - ・3/24（日）：桜のライトアップ（4本程度）を実施予定。
 - ・4/7（日）：さくら祭り

7. 双日ライフワン㈱

(1) 月間管理業務報告（2024年1月）

- ・1/6（土）に発生した火災報知設備の発報については、メーカーが調査した結果、原因は中継器にある可能性が高いが特定は出来ない為、新しい中継器に取替予定。※現状、不具合は収まっている状況。

(2) 月次決算報告（2023年4月1日～2024年1月31日）

- ・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 ⇒ 交換部品納品待ち。

②不具合等報告

- ・中庭中廊下トップライトガラスの破損について（原因不明）
⇒2/5（月）に破損を発見した為、2/10（土）に緊急工事を実施済み。
保険申請した結果、満額が保険認定。

※今回で通算3度目の破損である事から、ガラス以外に変更する事も視野に入れて今後検討する事に決定した。

(4) 非常階段の壁破損について

2/22（木）・2/24（土）に工事予定。

■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、共用棟パズル式機械式駐車場の定期点検に基づく不具合改修工事の発注依頼があった。

検討の結果、今期の修繕積立金会計に予算計上しており、必要な工事であると判断し、工事発注する事に決定した。6～7月に工事予定。

（工事理由）

- ・今回、共用棟パズル式機械式駐車場は、リニューアル工事の対象外とした為
- ・リニューアル工事の際に、工事期間中の車両移動先としても利用する為

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、以下の報告及び提案があった。

検討の結果、③については清掃を発注する事に決定した。

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、代わりに側溝清掃を行う事が出来るか等を費用面も含めて検討中。

- ② 側溝補修
工事範囲・補修仕様・工事見積等の詳細資料の提出を依頼中で、次回理事会に提出予定。
- ③コミュニティ棟脇の斜面のみの側溝清掃について（前回理事会での依頼事項）
清掃見積の提出及び説明があった。
3. 共用扉等の不具合について
管理会社より、以下の不具合報告及び説明があった。
検討の結果、必要な工事であると判断し、工事発注する事に決定した。
- 不具合箇所
- ① 共用棟5階ダスト室東側扉のハンドル破損⇒ハンドル交換
 - ② 共用棟5階北側窓のサッシハンドル駆動装置破損⇒駆動装置交換
 - ③ A棟1階非常階段扉ハンドル破損⇒取付調整
 - ④ C棟2階非常階段扉ハンドル破損⇒取付調整
4. 中庭ベンチについて
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、現状、小修繕費の予算に余裕が無い事、また、急を要する工事では無い事から、今期の工事発注は見送る事に決定し、本件の検討については、次期理事会に引継ぐ事に決定した。
- 中庭ベンチ木塗装工事（計11箇所）
5. 火災保険について（契約期間 2019年9月30日～2024年9月30日）
管理会社より、管理組合損害保険の満期更改について、各種資料（各保険会社の比較表・事故件数一覧表・マンション管理適正化診断サービスのご案内）の提出及び説明があった。
検討の結果、今後の検討にあたり、まずはマンション管理適正化診断サービスを実施する事に決定した。
- 【保険料（5年分）】
- 現在支払っている保険料 : 6,584,570円・・日新火災海上保険㈱
- 契約更新の見積で出てきた保険料 : 15,140,670円・・東京海上日動火災保険㈱
- ※1.現在契約している日新火災海上保険㈱から見積を取得するにはマンション診断が必要。
- ※2.見積は現行と類似条件。
- ※3.3社から見積取得し、現状、最安値は東京海上日動火災保険㈱。
- 【マンション管理適正化診断サービス】
- ・日本マンション管理士会連合会に所属するマンション管理士が診断を実施する。
 - ・診断料は無料であり、診断内容は以下の通り。
 - ① 管理運営状況
 - ② 修繕計画状況
 - ③ 法定点検・修繕工事
 - ④ その他（防犯対策、防火管理、保険事故歴等）

- ・診断結果に応じて、日新火災海上保険㈱のマンション共用部分火災保険の割引を適用できる場合がある。
6. 理事の辞任について
齊藤宮繕・設備担当理事より、転居を理由に辞任の申し出があった。
検討の結果、承認する事に決定した。なお、補欠の役員については、残りの任期期間が少ない為、選任しない事とした。
7. 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】自動二輪置場を利用したい（スペース追加を再検討して欲しい）※再要望
【対応①】提案された新たなスペース設置方法は近隣駐車場の車庫入れに支障がある事、自動二輪置場の空きを待っている住民が多数いる事、自動二輪置場新設を現在検討している事を理由に要望に応えられない事を回答する。
- 【要望②】防災センター前の階段に「手摺設置」及び「明るく」して欲しい。
（踏み外して転倒した為）
【対応②】「手摺設置」は幅が狭くなるため設置は出来ないが、照明については、人感センサーの設置や明るい管球への交換等を検討する事を回答する。
- 【要望③】長時間の駐車（サブエントランス）及び機械式駐車場の利用方法について注意喚起して欲しい。
【対応③】長時間の駐車については、警告文書の貼付等の対応を行っていく事、また、機械式駐車場の利用方法については対応済み（操作ボタン付近にデプラテープで注意喚起）である事を回答する。
8. 第24回通常総会について
管理会社より、会場の予約抽選があるため、以下の要領で開催する事についての確認があり、承認する事に決定した。
- 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
- その他
1. 管理規約について
管理規約の改訂履歴がマンションホームページで確認出来ない為、今後整備していく事とした。
 2. 各種専門委員会について
各種委員会の現在の活動状況を確認する事とした。
 3. 次回理事会について
3月17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20分、閉会を宣した。