

- 日 時：2024 年 7 月 21 日（日）9 時 30 分～11 時 30 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. 安宅・石塚 総務・渉外担当理事

- (1) 社会福祉協議会寄付金について
例年通り、40,000 円を寄付。
- (2) 志村親和町会関係について
 - ・ 7/18（木）：班長・部長会議
 - ・ 8/3（土）：いたばし花火大会
 - ・ 9/21（土）～22（日）：城山熊野神社祭礼
 - ・ 10/13（日）：スポーツ大会
 - ・ 10/19（土）：板橋区民まつり

2. 田村・岡本 防災・防犯担当理事

- (1) 自衛消防隊 発足研修会について
本日（7/21）、13 時から開催。

3. 平賀・近藤 施設担当理事

- (1) 駐車場リニューアルについて
仕様説明会を 8/3（土）10 時から開催。説明会資料は全戸に配付。

4. 伊藤・羽鳥 植栽・環境担当理事

- (1) 植栽管理業者（山次造園）について以下の事項を打合せ予定。
 - ・ 雑草について（例年と比較して、伸びが著しい為）
 - ・ 大規模修繕工事中の植栽剪定等について

5. 飯田・青山 営繕・設備担当理事

- (1) 大規模修繕工事について
工事説明会を 8/4（日）10 時～、13 時 30 分～ 計 2 回開催。

6. 大森・北岡 フレンドリークラブ担当理事

- (1) イベント等について
 - ・ 7/8（月）：七夕の後片付け
 - ・ 7/26（金）：シアター上映会、ヴィオスカフェ
 - ・ 10/11（金）：敬老会

7. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2024 年 6 月）
- (2) 月次決算報告（2024 年 4 月 1 日～2024 年 6 月 30 日）
 - ・ 3 ヶ月以上の滞納者は無し。
- (3) 共用部不具合関係
（工事承認案件）
 - ① 消防設備点検の指摘事項改修工事⇒6/11(火)に完了。
 - ② 移動式粉末消火設備について
歪んでいて（原因不明）蓋が開かない為、保険申請した結果、工事費用満額が保険認定された為、工事を依頼済み。（工事日未定）
 - ③ 機械式駐車場部品交換工事⇒9/9(月)～13 日（金）に実施予定。
（不具合等報告）
 - ① 外灯不点灯について
外灯 1 個が切れた為、7/12(金)に交換済み。
 - (4) 定期清掃について（月 1 回）
大規模修繕工事実施に伴い 9 月から定期清掃を停止する事、また、定期清掃費用については、9 月分より管理委託費から差し引く旨の報告があり、内容を確認した。

■審議事項

1. ホームページのリニューアルについて

前期理事の勝田氏より、提案資料及び 3 社の見積比較表の提出・説明があった。検討の結果、マンション管理組合ホームページの実績が多数あり、初期構築費用が予算内でもある(株) Fawn に発注する事に決定した

2. 共用照明について（2016 年 9 月 LED 化工事実施）

管理会社より、共用廊下天井の交換用の LED 円盤は生産中止で、今までは在庫で無償交換対応（交換実績 3 個程度）をしていた事、また、今般在庫が無くなった為、今後不良が出た場合は器具毎交換が必要になる旨の説明及び見積提出があった。検討の結果、現状、LED 円盤の不具合件数が少数である為、今後、不具合が発生した場合は都度器具交換で対応する事に決定した。

3. 自動ドア修繕について（前期からの継続検討事項）

管理会社より、佐藤電設工業(株)（ナブコ自動ドア代理店）から取得した提案書及び見積の提出・説明があった。検討の結果、必要な工事であると判断し、佐藤電設工業(株)への発注を決定した。
※更新台数：3 台（メインエントランス、サブエントランス、駐輪場）

4. 集会室について（前期理事会からの継続審議事項）

管理会社より、集会室の和室畳表替え及び襖貼替の見積の提出があった。
 検討の結果、急を要する工事では無い為、利用状況や他の改修方法も含めて継続審議事項とする事とした。
 なお、パーティールームの電子レンジが故障しており、買替が必要との意見があった為、電子レンジ買替を承認する事に決定した。

5. J：COM からの依頼について

管理会社より、J：COM から保守特別プランに基づき、以下についてのお知らせ配付の許可依頼がある事の報告があった。

（説明内容）

- ・共用部設備・専有部（各住戸内テレビ端子）
- ・通信、放送サービス（インターネット 1G・映像コンテンツなど）の特別割引説明

検討の結果、過去に有料サービス加入の押し売り営業が行われた経緯がある事から、以下の事項を J：COM に申し入れする事に決定した。

（申し入れ事項）

- ・お知らせから管理組合名を削除。※管理組合からの依頼事項と誤解される為。
- ・お知らせに任意である事を大きく記載。

6. 簡易専用水道検査について

管理会社より、日建総業(株)から、以下の理由により、次年度から簡易専用水道検査費用（税込 27,500 円）を請求したい旨の依頼がある事の報告があった。
 検討の結果、承認する事とし、次期予算に計上する事に決定した。

（理由）

現在、受水槽清掃、水質検査（11 項目、28 項目）、簡易専用水道検査を行わせていただいておりますが、その中の簡易専用水道検査はご請求をしておりません。経緯は弊社でもわかりかねますが、2010 年以前の当初から、他の作業に含むという申し送りで、ご請求をしておりませんでした。当初は年 4 回の給水ポンプ点検もありましたが、解約となり、簡易専用水道検査代を他の作業でまかなえていない状況です。加えて、人件費、燃料費の高騰など、厳しい状況となっております。

7. 現金の取り扱い廃止について

管理会社より、管理組合法人の資金不正流用防止及びキャッシュレス化による利便性向上等の観点から、今後は現金取り扱いを廃止し、預金口座振替等を利用した資金決済にしたい旨の依頼があった。

検討の結果、承認する事とし、各種実施方法については改めて確認する事とした。

- 対象：駐輪場使用料（2 台目）、臨時駐車場使用料 等

8. 管理組合封筒について

管理会社より、在庫が少なくなった為、追加購入の承認依頼があった。
 検討の結果、購入を承認する事に決定した。

- 角 2 封筒 (株)イシクラ⇒発注

9. キーボックスについて

安楽理事より、管理歩道に無断設置されているキーボックスについての報告があった。

検討の結果、今後、設置者不明で長期間設置されているキーボックスについては、取り外しの告知を行い、一定期間経過後に強制撤去する事とした。なお、今回指摘のキーボックスについては、リフォーム業者が撤去済み。

■ その他

1. 施設見学について

理事会終了後、共用棟及び防災センターの設備を確認した。

2. 次回理事会について

8 月 18 日（日）9：30 から開催とした。（実施済み）

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 30 分、閉会を宣した。