

- 日 時：2024年9月15日（日）9時30分～11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いない事を確認した。

■報告事項

1. 安宅・石塚 総務・渉外担当理事

- (1) 満70歳をお迎えの方への記念品配付について
9/16（月）に配付予定。（該当者13名）
- (2) 志村親和町会祭礼の協賛金について
例年通り協賛金一万円を納める旨の報告があった。⇒理事会承認。

2. 田村・岡本 防災・防犯担当理事

- (1) 防災フェアについて
開催日時：10/6（日）13時～15時
内 容：自衛消防隊講演会（勉強会）、防災グッズ展示即売会
- (2) 防災バスツアー 訓練について
開催日時：10/27（日）9時30分～16時
第1部：安否確認訓練・避難誘導訓練
第2部：防災バスツアー訓練

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
①仕様説明会でご意見をなされた方々を招き、改めて、以下を理由に建替えを進めている事を説明した。
■安全面⇒点検業者の(株)ニッパツパーキングシステムズから建替え工事が推奨され、また、長期修繕計画でも更新時期が到来している。実際に事故が起きてからでは遅い。
■費用面⇒昨今の物価及び人件費高騰が影響で、現在取得している見積金額が来年1月には15%値上げがある。それ以降も工事費用の高騰が予測される。
②臨時総会については12月頃に開催予定。

4. 飯田・青山 営繕・設備担当理事

- (1) 大規模修繕工事について
・(株)リノシスコポーレーションとの業務委託契約締結について
⇒■審議事項2で本日審議。

5. 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

- ・8/23（金）：ヴィオスカフェを開催済み。※次回は9/25（水）に開催予定。
- ・9/6（金）：シアター上映会を開催済み。

6. 川本・安楽 広報担当理事

- (1) ヴィオス Web サイトリニューアルについて
掲示板でヴィオス Web サイトリニューアル委員を募集中。
- (2) 理事会議事だより（第3回）について
掲示板に掲示済み。

7. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2024年8月）
- (2) 月次決算報告（2024年4月1日～2024年8月31日）
・3ヶ月以上の滞納者報告⇒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機械式駐車場部品交換工事⇒9/9（月）～13日（金）に実施済み。
・・・・(株)ニッパツパーキングシステムズ
 - ②自動ドア機器更新工事⇒9/18（水）～19日（木）に実施予定。
・・・・佐藤電設工業(株)
 - ③駐車場アスファルト舗装部分補修⇒実施済み。
■49,500円（税込）・・・建装工業(株)
（不具合等報告）
 - ④エアコン不具合調査（5階シアタールーム）について
稼働しなくなった為、8/20（火）に調査を実施済み。
※今回は復旧したが原因不明。再発した場合はメーカー点検が必要。
■5,500円（税込）・・・桧山電業(株)
 - ⑤シリンダー不具合について
8/28（水）にエントランスのシリンダー交換、管理室のシリンダー清掃を実施済み。
■32,000円（税込）・・・菱山商会
- (4) 備品購入について
以下の通り、前回理事会で承認された備品を購入済。
 - ①スチームレンジ：90,400円
 - ②プロジェクター他：126,351円
- (5) 苔について（F棟非常階段横通路）
清掃会社に確認した結果、苔発生は周辺的环境によるもの（湿度や日照等）と考えられるので生えないようにするというのは難しいとの回答。簡易的な高圧洗浄機とブラシ等で除去は出来る為、全体的な苔除去の見積を依頼中。

■審議事項

1. 大規模修繕工事費用の支払いについて
 管理会社より、建装工業(株)から、1回目の請求がある旨の報告があった。
 検討の結果、第24回通常総会で承認済みの請求である為、承認する事に決定した。
2. マンション修繕設計等に関する業務委託契約及び費用の支払いについて
 管理会社より、(株)リノシスコーポレーションから、契約書締結依頼及び工事請負契約時分の請求がある旨の報告があった。
 検討の結果、第24回通常総会で承認済みの契約書締結及び請求である為、承認する事に決定した。
 ■業務内容：大規模修繕工事に伴う工事管理業務
3. コミュニティ棟脇斜面の万年堀について（前期理事会からの継続審議事項）
 管理会社より、万年堀を押ししている樹木（2本）の伐採見積の提出及び説明があった。
 検討の結果、伐採を進める事とし、板橋区に伐採の確認・届出等を行う事とした。
 また、伐採費用については、当マンションの植栽管理業者の山次造園からも見積を取得して比較検討する事に決定した。
4. 側溝補修について
 管理会社より、見積の提出及び説明があった。
 検討の結果、本日は代表理事が欠席の為、次回理事会で改めて審議する事に決定した。
 なお、今回、斜面側に土砂流入防止策の設置提案があるが、維持管理（目詰まり等）についての確認を管理会社に依頼した。
5. 中庭及びウエルカムロードの側溝清掃について
 管理会社より、見積の提出及び説明があった。
 検討の結果、中庭については大規模修繕工事の期間中の実施は出来ない為、ウエルカムロード及び自主管理歩道の側溝清掃を検討する事とし、改めて見積を取得する事に決定した。
6. 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見積の提出及び説明があった。
 検討の結果、竣工後一度も補修して無い事、また、茶道部や他のフレンドリークラブの行事で利用している事を鑑み、襖貼替も含んだ仕様で工事発注する事に決定した。
 ■畳表替え工事：209,000円（税込）・・・(有)誠伸
 ※襖貼替も含んだ場合の費用は387,200円（税込）
7. 小口現金について
 管理会社より、管理組合現金の取り扱い廃止に伴い、今後は管理会社が立替える運用に変更する旨の説明があり、承認する事に決定した。

8. 要望書について
 管理会社より、警備員に関する要望書の提出がある旨の報告があった。
 （内容）
 特定の警備員の言動が許容出来ない。また、当該警備員は警備員としての職務を全う出来る状態では無いと思われる為、契約先警備会社に異動を申し入れてもらいたい。
 検討の結果、警備会社（株）スリーエス から、本件に関する書面の提出があり、本人は反省している旨の記載があった。また、警備委託契約書に基づいた業務が出来る状態であるか？については、警備会社に回答を要求する事とした。
9. 感震ブレーカーについて
 管理会社より、防災委員会にて検討している内容についての説明があった。
 検討の結果、安価な商品から分電盤更新を含む高額な商品等、様々な商品がある事、また、基本的には専有部分に属する部分である事から、慎重に審議していく事とした。

■その他

1. 次回理事会について
 10月20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20分、閉会を宣した。