

- 日 時：2024年10月20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) 志村親和町会祭礼の協賛金について（前回理事会で承認済み）
9/20に協賛金一万円を支払い済み。

2. 田村・岡本 防災・防犯担当理事

- (1) 防災フェアについて：10/6（日）開催
参加者は68名の報告。
- (2) 防災訓練について：10/27（日）開催予定
参加役員の確認及び当日の訓練スケジュール・概要の確認。
- (3) 防災バスツアーについて：10/27（日）開催予定
参加者は33名を予定。※参加者には旅行傷害保険を申込。
- (4) 板橋区による「防災カタログ」の無料配付について
カタログに掲載されている簡易感震ブレーカーの設置を控えてもらう事を周知する案内を実施する。
（ブレーカーが落ちると防災センターへ自動通知される仕組みになっている為）

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
平賀施設担当理事及び駐車場検討委員会の石井様より、以下の報告等があった。
 - ①駐車場積立金の背景及び経緯の説明。
 - ②現在検討している改修案。（4パターン：現在の積立金で足りる範囲内）
 - ③物価高で工事費が著しく高騰している為、全部一括しての建替えを早期に実施する事が望ましいと考えている。一括建替えすると現在の積立金では不足するため、不足分は修繕積立金等からの借り入れも検討している。（コスト的に有利の為）
⇒借り入れ可能金額については、今後の修繕計画も含めて管理会社に確認を依頼。

4. 伊藤・羽鳥 植栽・環境担当理事

- (1) 斜面の雑草駆除について
建装工業㈱に相談中。
- (2) F棟1階の生垣（保存樹木）
建装工業㈱より、大規模修繕工事の足場設置等に伴い間引き依頼があったが、最終的には間引きせずに出来る方法で実施。

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
 - ①足場設置より共用廊下が暗いとの意見があった為、電気代は建装工業㈱負担で全館24時間点灯を実施。
⇒住民周知の為、管理会社に掲示を依頼。
 - ②バルコニーの利用方法について（管理規約違反）
 - ・固定物設置の住戸⇒解決済み。
 - ・大量の植木がある住戸⇒植木移動を依頼。（管理会社対応）
 - ③アスベスト（塗料の下地）について
確認書類への押印依頼あり。⇒代表理事にて署名押印。
 - ④外壁タイルについて
調査中であるが、浮きタイルの数量が予想よりも多い。全て貼替として施工を行うと契約金額を大幅に超過する為、補修方法の変更を検討中。

6. 大森・北岡 フレンドリークラブ担当理事

- (1) 映画上映会について
開催済み：9/27（金） 開催予定：10/18（金）
- (2) 志村親和町会祭礼について：9/23（月・祝）
宮神輿は帯を締めないで担ぐ事が出来なくなった為、祭り用帯20本（33,200円）を購入済み。※10/4（金）に半纏をクリーニング済み。（14,640円）
- (3) ヴィオスカフェについて
開催済み：9/25（水） 開催予定：10/25（金）
- (4) シニアのつどい2024について（笑いヨガ）
10/11（金）に開催。（39名参加）

7. 川本・安楽 広報担当理事

- (1) ヴィオス通信について
11月下旬発行予定。掲載したい記事があれば広報担当までメールで連絡下さい。

8. 設楽 監事

- (1) 各種書類の保管状況について
適切に保管されている事を確認済み。

9. 双日ライフワン㈱

- (1) 月間管理業務報告（2024年9月）
- (2) 月次決算報告（2024年4月1日～2024年9月30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。
- ②自動ドア機器更新工事⇒9/18（水）～19日（木）に実施済み。

（不具合等報告）

- ①レバーハンドル不具合（共用棟5階）について
故障した為、9/15（日）に部品交換を実施済み。
■12,000円（税込）・・・菱山商会
- ②照明不点灯について
共用廊下照明（113号室前）が不点灯になったため、9/27（金）に交換工事を実施済み。
■48,400円（税込）・・・(株)ユーナイト
- ③感知器誤発報について（201号室）
誤発報の原因がインターホンと思われる為、9/3（火）に交換工事を実施済。
※念の為、火災感知器も交換済みだが火災感知器は保証期間内の為、無償で交換。
■275,000円（税込）・・・弘栄設備(株)

■審議事項

1. ホームページのリニューアルについて
管理会社より、ヴィオス Web サイトリニューアル委員会 プロジェクトリーダー 勝田様から、契約書の締結及び手付金の支払いについての承認依頼がある旨の報告があった。
検討の結果、第2回理事会で決議した内容である為、承認する事に決定した。
2. 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、相見積の提出及び板橋区に保存樹伐採を申請済みである旨の報告があった。
検討の結果、伐採費用が安価で当マンションの植栽管理業者でもある山次造園に発注する事に決定した。
3. 側溝補修について（前回理事会から継続）
管理会社より、前回理事会で質問があった土砂流入防止柵の維持管理（目詰まり等）については、基本的に水しか通さない為、防止柵に落ち葉等が堆積した場合は適宜処理すれば問題無い旨の説明があった。
検討の結果、今期の修繕積立金会計で予算計上されている工事であるため実施する事とし、工事金額が安価な(株)丸光國井建設に発注する事に決定した。
（施工場所）コミュニティ棟及びパズル式機械式駐車場付近の法面下
（施工内容）U字溝の据え直し、U字溝グレーチング新規設置 他
4. ウェルカムロード及び自主管理歩道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、今期は大規模修繕工事中で建物の定期清掃を中止している為、その費用（定期清掃費用：税別 349,100円/月）を利用して実施する事に決定した。

5. 要望書について（前回理事会から継続）

管理会社より、警備会社から、契約書（写）及び書面の再提出がある旨の報告があった。
検討の結果、現状、当該警備員は退職していると思われる為、管理会社に確認を依頼した。

6. 警備費について

管理会社より、セコム(株)から、昨今の人手不足を背景とした人件費の上昇等を理由に、「バックアップサービス」の一律8%増額と「セキュリティマスターサービス」の解約についての通知がある旨の報告及び説明があった。

検討の結果、致し方ない内容である事から、提案を承認する事に決定した。

<セキュリティマスターサービスの解約理由>

現在、セキュリティマスターサービスは常駐警備の品質管理を目的に3か月に1回の訪問をしております。常駐警備契約は当社を経由せず、管理組合様とスリーエス様が直接契約となっています。当社と契約関係に無い他社常駐会社（スリーエス様）に対し品質管理やコンサル的な立場を取っておりますが、人的コストの削減およびスリーエス様単体で警備品質管理ができているものとの判断に至りました。

※バックアップサービスは警報機器システムを通じてご提供する「防犯」「火災監視」「設備監視」等のサービスとなります。ご認識の通り、オンラインで状態監視、保守体制を取っておりこちらの品質管理には問題ございません。点検等は板橋支社の緊急対応員にて都度対応しております。

7. KDDI からのお知らせについて

管理会社より、KDDI 特約店エージェントワークス(株)から、インターネットに関するお知らせを掲示・配付したい旨の依頼がある旨の報告があった。

検討の結果、特に問題は無い為、承認する事に決定した。

8. 苔について（中庭付近）

管理会社より、全体的な苔除去の見積提出があった。

検討の結果、大規模修繕工事後に再検討する事に決定した。

9. 門松について

管理会社より、門松設置見積の提出があった。

検討の結果、例年通り、発注する事に決定した。

■門松設置（6尺 撤去費用込み）：69,300円（税込）・・・山次造園

■その他

1. 次回理事会について

11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11時20分、閉会を宣した。