

- 日 時：2024年12月15日（日）9時30分～10時50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) 11/17に「令和6年度 歳末たすけあい運動募金」として4万円を寄付。

2. 田村・岡本 防災・防犯担当理事

- (1) 東京とどまるマンションについて（防災備蓄資器材の購入費用の補助金制度）
来年度、登録に向けて検討をお願いしたい。
⇒次回理事会で検討する事とし、資料提出を管理会社に依頼。

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
審議事項「1. 駐車場リニューアルについて」で審議。

4. 伊藤・羽鳥 植栽・環境担当理事

- (1) 板橋区保存樹木（計41本）について
 - ①8月と1月の2回に分けて、計13本を剪定予定。
 - ②板橋区から537,600円（剪定助成金・保存樹木助成金）を受領予定。
- (2) 助成金の使用について
助成金の内、450,000円を以下に使用予定。
 - ・ウエルカムロードB棟法面の立ち枯れ樹木（サワラ）の除去
 - ・ウエルカムロードB棟C棟法面のアメリカアサガオ/笹刈り
 - ・正門付近の樹木剪定

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
審議事項「2. 大規模修繕工事について」で審議。

6. 大森・北岡 フレンドリークラブ担当理事

- (1) クリスマスツリーとガーランドについて ⇒ 11/23（土）に設置済み。
- (2) チェロの夕べについて ⇒ 12/1（日）に開催済み。（100名以上が参加）
- (3) 映画上映会について ⇒ 12/20（金）に開催予定。
- (4) クリスマスパティーについて ⇒ 12/22（日）に開催予定。

7. 安楽・川本 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
トップページは作成済み。住民向けのページを作成中で1月の理事会に提出予定。
- (2) エントランスホールに設置の絵画について
劣化が著しい為、今後は住民の皆様から提供してもらった絵画・写真等を交代で飾ったらどうか？との意見があった。
検討の結果、絵画・写真等の提供依頼や選定等の方法を継続検討する事とした。

8. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2024年11月）
- (2) 月次決算報告（2024年4月1日～2024年11月30日）
 - ・3ヶ月以上の滞納者報告 ⇒ 3ヶ月以上滞納者は無し。
- (3) 共用部不具合関係
（工事承認案件）
 - ①斜面側溝改修工事⇒1月予定。・・・(株)丸光國井建設
 - ②ウエルカムロード・自主管理歩道側溝柵清掃⇒1/17（金）に実施予定。
■554,158円（税込）・・・大進総業(株)
 - ③保存樹木伐採（2本）⇒2～3月に実施予定。
■605,000円（税込）・・・山次造園
 - ④4階階パーティールーム柵調整補修工事⇒1/14（火）に実施予定。
■113,300円（税込）・・・(有)誠伸
※保険申請した結果、免責金額範囲内（20万円）の為、支払い対象外の連絡あり。なお、工事金額については160,600円（税込）から減額済み。
 - ⑤緊急ガス遮断弁操作盤バッテリー交換作業⇒12/23（月）に実施予定。
■64,900円（税込）・・・東京ガスリノベーション(株)
- （不具合等報告）
 - ①照明不点灯について
11/22（金）に交換工事を実施済み。
■75,900円（税込）・・・(株)ユーナイト
内訳：共用廊下天井の照明器具交換（2台）、管球交換（3か所）
- (4) 資源回収について
資源回収業者の(株)山口商店より、資源排出ルールの徹底依頼あり。
⇒今後発行する広報等で注意喚起する事とした。

■審議事項

1. 駐車場リニューアルについて

- 平賀施設担当理事より、以下の報告及び説明が行われた。
- ①工事説明会について
11/24、30に開催済み。頂戴した意見を踏まえて修正案を継続検討中。

- ②駐車場を利用していない方への対応について
一般会計の収入の内、駐車場使用料が大きな割合を占めている事が分かる資料を作成し理解を得る予定。
- ③Dブロックへの落下物（どんぐり等）について
利用者より改善依頼あり。
⇒原因の樹木は板橋区所有と思われる為、板橋区に対応依頼する事とした。
- ④来客用駐車場について
有料化への意見あり。
⇒利用時間が短時間である事が多く、使用料徴収が煩雑になると思われる為、理事会では無料を継続する事とした。
- ⑤説明会開催について
1/18に開催する事、また、説明会資料の印刷費用（約75,000円）の支出について承認依頼があり、検討の結果、承認する事に決定した。
- ⑥機械式駐車場建替え工事着工までの予定について
以下の通りの説明があり、検討の結果、承認する事に決定した。
- 1/10 第3回機械式駐車場建替え計画説明会資料を全戸配付&掲示。
 - 1/18 第3回機械式駐車場建替え計画説明会開催。
 - 1/19 （理事会）臨時総会議案書の承認を取得。
（委員会）抽選会、細則、区画番号割振りについて検討。
 - 2/1 臨時総会議案書全戸配付完了日。（総会の2週間前までに配付）
 - 2/16 臨時総会開催。（グリーンカレッジホール予定）施工会社も同席予定。
（理事会）抽選会を開催する承認を取得。
 - 3月 （委員会）駐車場仮配置に伴う一部区画の抽選会開催。
 - 4月 （委員会）抽選区画の抽選会開催。
 - 5月 （理事会）駐車場使用細則変更議案の承認を取得。
（委員会）希望者による区画交換期間を設ける。
 - 6月 第25期通常総会に駐車場・バイク置場使用細則の変更を上程。
 - 7月 工事に伴う車両移動案内を配付。
 - 8月 建替え工事着工。
2. 大規模修繕工事について
12/3に㈱リノシスココーポレーション及び建装工業㈱から説明を受けた「大規模修繕工事のタイル補修工事の数量増大について」の内容を確認した。
検討の結果、理事会としては、以下の方針を要望する事とし、12/21の大規模修繕委員会に申し送る事に決定した。
- 【理事会方針】
タイル補修仕様はC案で進める事とし、減額工事を検討して予備費を超過しないよう、調整してもらいたい。※調整が出来ず予備費を超過してしまう場合は、2月に開催予定の臨時総会で追加予算承認を議案上程する。
- <C案> 11/29 報告 進捗率 75%

- （施工範囲・方法）
- バルコニー：高さ関係無く注入
 - 廊下内：高さ1.1m以上を注入、1.1m未満は施工対象外
 - 外部：危険落下箇所として貼替
3. 定期清掃費用の値上について
管理会社より、定期清掃会社から値上げ要請（1回あたり税別10万円）がある為、次回（2025年7月～）の管理委託契約から、以下の通り、定期清掃業務費の値上り要請があった。
検討の結果、約30%の値上りになる為、減額要請する事とした。
- 定期清掃業務費
現行：349,100円（税別）⇒改定後：449,100円（税別）
4. 大橋さんについて
管理会社より、来年復職予定の報告があった。また、勤務時間については、以下の通り、変更させて欲しい旨の依頼があった。
検討の結果、勤務時間変更を承認する事に決定した。
- 現在：月・火・木・金曜日⇒10時～13時 日曜日⇒9時～12時
 - 変更後：月・火・木・金・日曜日⇒9時～12時
5. リフォーム無料個別相談会について
管理会社より、案内チラシ配付の承認依頼があった。
検討の結果、特に問題は無いため、実施を承認する事に決定した。
- 開催日：1/18（土）
 - 開催場所：共用棟3階クラブサロン
- その他
1. 次回理事会について
1/19（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10時50分、閉会を宣した。