

- 日 時：2025年1月19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. 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）制度に関する資料を基に説明。次期以降、志村親和町会と連携して検討する。
- (2) 志村親和町会について
 - ①当マンションの松島氏が会長になる事の報告。
 - ②新年会出席のため、会費15,000円（5名×3,000円）の承認依頼。⇒検討の結果、承認する事に決定。

2. 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。

3. 伊藤・羽鳥 植栽・環境担当理事

- (1) 板橋区保存樹木について
剪定完了。
- (2) 植栽管理について
1/18（土）に山次造園と2・3月分の作業についての打合せを実施。

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
第5回打合せ（12/21開催）議事録の提出及び説明。
 - ①タイル補修工事の数量増大について
総予算を超過しないC案で進める事に決定。
<C案>（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
 - ②追加費用について
手摺根本カバー割れ補修について検討中。（新規製作 or 再利用部分補修）

5. 大森・北岡 フレンドリークラブ担当理事

- (1) ヴィオス新年会について⇒1月12日（日）に開催済み。
- (2) 映画上映会について⇒1月24日（金）に開催予定。

- (3) ヴィオスカフェについて⇒1月24日（金）に開催予定。

6. 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
2月の理事会にサンプルを提出予定。

7. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2024年12月）
- (2) 月次決算報告（2024年4月1日～2024年12月31日）
・3ヶ月以上の滞納者報告⇒3ヶ月滞納者は1戸。※1/6に満額入金あり。
- (3) 共用部不具合関係
（工事承認案件）
 - ①緊急ガス遮断弁操作盤バッテリー交換作業⇒12月23日（月）に実施済み。
■64,900円（税込）・・・東京ガスリノベーション(株)
 - ②4階パーティールーム柵調整補修工事⇒1月14日（火）に実施済み。
■113,300円（税込）・・・(有)誠伸
 - ③ウエルカムロード・自主管理歩道側溝柵清掃
⇒1月17日（金）に実施。廃棄量が予想以上のため、1月中に追加作業を予定。
■554,158円（税込）・・・大進総業(株)
 - ④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
 - ⑤斜面側溝改修工事⇒3月3日（月）～28日（金）に実施予定を変更。
■11,110,000円（税込）・・・(株)丸光國井建設
- (4) 機械式駐車場Dブロックへの落下物（どんぐり等）について
板橋区役所：土木部 南部土木サービスセンター補修係（吉本氏）に確認した。
（要望）
C棟前（サウススクエア）駐車場付近に、城山おおぞら広場の樹木が茂っている。どんぐり等も落ちており、車のタイヤを傷める。樹木の手入れを願いたい。
（回答）
この箇所は、予算の関係で来期以降の手入れとなっている。改めて、現地を視察して、今期に出来るか検討するが、時間をいただきたい。
- (5) 管理事務室保管の小口現金（管理会社の立替金）について
管理会社より、小口現金については現金事故対策の強化策として、以下の運用で小口現金を運用することになった旨の報告があり。内容を確認した。
（運用方法）
 - 小口現金管理
 - ①現金授受簿（本社→フロント→管理員記録、日付、金額等）
 - ②小口資金払戻し申請書及び領収書原本→毎月理事会にて会計理事に報告
 - ③現金日計表（現金札種類毎の枚数を記入、最終日は管理員2名で確認）

- ④現金実査（フロントが月に一回出納帳及び現金残額確認）
- ⑤本社にて出納帳・日計表・現金残額の最終確認

■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、駐車場検討委員会にて検討した駐車場リニューアルに関する臨時総会（以下「駐車場臨時総会」）議案書案の提出及び説明が行われた。

検討の結果、以下の要領で臨時総会を開催する事に決定した。

日 時：2025年2月16日（日）14時00分 開会

場 所：グリーンカレッジホール 4階 ホールB

議 案

第1号議案 機械式駐車場建替え工事実施 承認の件

※附置義務の資料を追加。抽選に関する説明を削除（予定）。

第2号議案 修繕積立金振替及び駐車場積立金の取り崩し 承認の件

第3号議案 高圧受電盤 VCB・OCR・DGR 更新工事 承認の件 ※審議事項2

2. 電気工作物点検での指摘事項について

本工事は第3回理事会で、今後開催予定である駐車場臨時総会と併せて実施承認を得る等の継続審議となっていた。

検討の結果、駐車場臨時総会に本工実施の議案を上程することにした。

（指摘事項）

高圧遮断器（VCB）の操作に問題発生、継電器試験（DGR・OCR）が出来ませんでした。改修の手配をお願い致します。

3. 防火戸オートパワーヒンジ改修工事について

管理会社より、上記工事の説明及び見積提出があった。

検討の結果、安価で工事実績もある弘栄設備㈱に発注する事に決定した。

（工事内容）D棟の防火戸オートパワーヒンジの交換（15箇所）

■オートパワーヒンジの交換：弘栄設備㈱ ⇒ 発注

4. 消防設備点検での指摘事項について

管理会社より、指摘事項改善見積の提出及び説明があった

検討の結果、必要な工事と判断し、発注する事に決定した。

（工事内容）

粉末消火器 10型蓄圧式（2本）、LED誘導灯 C級（1台）他

■消防用設備点検指摘改修工事：84,700円（税込）・・・弘栄設備㈱ ⇒ 発注

5. コンセント増設工事について

管理会社より、以下の理由による設置提案及び見積提出があった。

検討の結果、必要な工事と判断し、発注する事に決定した。

（設置理由）

清掃責任者が延長コードで対応しており（コンセントがないため）、ヒーター等を利用する際に、プレーカーが落ちてしまう事があり危険な状況であるため。

■コンセント増設工事：232,100円（税込）・・・㈱ユーナイト ⇒ 発注

6. ウエルカムロード頂上の垣根（竹製）について（第6回理事会での依頼事項）

管理会社より、参考見積の提出及び説明があった。

検討の結果、費用が高額なため新たな見積を取得して、継続検討とした。

7. 玄関扉の不具合（大きな凹み）について（大規模修繕委員会からの検討依頼事項）

管理会社より、見積の提出及び説明があった。

検討の結果、安価で外装も似ている以下の仕様で発注することに決定した。

■中古品をコーティングして取替：165,000円（税込）・・・㈱繕 ⇒ 発注

8. 玄関門扉の不具合（レバー金具の破損 3戸）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、必要な工事と判断し、発注する事に決定した。

■門扉錠交換：156,200円（税込）・・・㈱繕 ⇒ 発注

9. 定期清掃費用の値上について（清掃会社からの値上げ要請）

管理会社より、前回より月額5,000円（税別）を減額した見積の提出があった。

検討の結果、理事会では承認の上、6月の通常総会で審議する事に決定した。

■定期清掃業務費

現行：349,100円（税別）⇒改定後：444,100円（税別）

※前回提案は449,100円（税別）

10. 令和7年国勢調査への協力について

管理会社より、板橋区から、以下の協力依頼がある旨の報告があった。

検討の結果、前回同様、以下の通りに回答する事に決定した。

（依頼事項）

・国勢調査員の推薦 ⇒ 推薦は出来ない。

・ポスター等の掲示 ⇒ 掲示は許可する。

■その他

1. 次回理事会について

2月16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。