

第26期 理事会議事だより（第7回） 令和8年1月16日

■日時：2025年12月21日（日）9時30分～12時00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. 西井・川合 総務・渉外担当理事

(1) 各種案内について

共用棟5階掲示板とWeb掲示板に掲示済み。

(2) 主な活動

2. 植月・木佐貫・岡本 防災①12/18（木）志村親和町会

・歳末助け合い・地域福祉活動募金の報告。⇒募金合計194,710円

・板橋区が導入をすすめている「結ネット」の説明

・防犯担当理事

(1) 「結ネット」について

以下の説明があり、当マンションも参加する事についての提案あり。

⇒理事会で承認した。

①背景：板橋区による町会・自治会の負担軽減・地域活性化目的のDX化。

②「結ネット」導入のメリット・デメリット

③今後のスケジュール

(2) 各戸の水・食料・簡易トイレの備蓄状況について

備蓄状況を把握した上で、今後の対策を検討したいため、アンケート実施の提案あり。⇒理事会で承認した。

(3) デジタル無線トランシーバーについて

電波使用料として4,766円を支払済み。（毎年発生）

(4) 「火の用心パトロール」志村親和町会について

12/20（土）～12/27（土）の19:30～21:30に実施。

3. 若林・荒木・狐塚 施設担当理事

(1) 駐車場リニューアルについて

月次報告書（期間：2025年11月13日～12月16日）の報告があった。

■月次総括：第一期工事（2025年10月1日～2026年3月31日）の内、B1区画【駐車場平面化工事：15台収容】の社内検査を12月11日に実施。

※「車止め位置」不適合（車止めが60cm程、前に設置されている）は第一期工事の引渡前までに完了する。

■今後の工事内容

①12月15日～12月26日【C1区画：解体・撤去工事】

②1月5日～2月6日【C1区画：搬入・組立・電気工事・完成検査】

③2月9日～3月27日【C2区画：解体・撤去・搬入・組立・電気工事・完成検査】⇒第一期工事完成

4. 伊藤・北村 植栽・環境担当理事

(1) 次期予算について

値上が予想される事から、10%程度の予算増額を検討中。

(2) 保存樹助成金について

ウエルカムロードのアサガオ撤去・笹刈りに使用する。

(3) 植栽管理について

1月以降の作業に支障が無い事を確認。

(4) 熊野神社から越境している樹木について

機械式駐車場を上昇させた際に、駐車車両に接触する恐れがあるため、剪定が必要である事の報告。⇒理事会で承認した。※剪定時期については管理会社及び駐車場検討委員会も含めて検討する。

5. 小川・内藤・種村 営繕・設備担当理事

(1) 突っ張り棒によるタイル目地の破損について

補修完了の報告。（無償工事）

(2) リフォーム工事に伴う養生について

エレベーター内の養生に落書きが多数あり、景観が著しく損なわれているため、落書きされづらい養生を使用する事をリフォーム会社に徹底した方が良いとの意見あり。⇒リフォーム申請時に依頼するためには、管理規約・専有部分の修繕工事申請届等の変更も必要になる事から継続検討する事とした。

6. 川上・山崎 フレンドリークラブ担当理事

(1) 各種イベントについて

①映画上映会：12/19（金）に実施済み。

②B I O Sカフェ：12/17（水）に実施済み。

③クリスマスパーティー：12/20（土）に実施済み。

④クリスマスツリー：12/27（土）に片づけ予定。

⑤イルミネーション：1/10（土）に片づけ予定。

⑥新年会（会費制）：1/17（土）に開催予定。

(2) ワイヤレスアンプスピーカー（1台）及ワイヤレスマイク（2本）の消失について、共用棟3階サロンの倉庫内に保管されている上記音響機器が9/21（日）に開催した「臨時総会・駐車場説明会」使用後に消失している事、またフレンドリークラブ開催のイベントが必要であったため、上記音響機器を購入済みでフレンドリークラブ倉庫に保管している事の報告があった。⇒理事会で検討の結果、音響機器は共用棟3階サロンの倉庫内への保管が望ましいと判断し、管理会社に倉庫扉の鍵の有無を再確認した上で、鍵が無い場合はシリンダー交換等の実施を依頼した。

7. 佐々木・安楽 広報担当理事

(1) 理事会議事だより（第6回）について

作成・掲示予定。

(2) クラブサロン・パーティールーム・音楽室の椅子の買い替えについて

1/19（月）に納品予定。

8. 設楽 監事

大規模修繕工事期間内の電気料金返金（審議事項1.）について説明があった。

9. 双日ライフワン(株)

(1) 月間管理業務報告（2025年11月）

(2) 月次決算報告（2025年4月1日～2025年11月30日）

(3) 共用部不具合関係

① 共用部エアコン更新工事⇒12/1（月）～12/5（金）に工事実施済み。

② 移動式粉末消火設備交換工事⇒12/10（水）に工事実施済み。

① イーストゲート入口のオートロック錠について
故障を繰り返しているため、12/12（金）に交換工事実施済み。

(4) ネズミについて

管理会社より、申請者の隣住戸からネズミを見たとの申し出が1件あった旨の報告があった。検討の結果、マンション全体で対応する案件ではないと判断し、個別対応してもらう旨を回答する事に決定した。

(5) 防災センターの電話について

管理会社より、重要な災害対策拠点である防災センターはNTTアナログ電話回線を継続利用すべきとの意見があった旨の報告があった。

検討の結果、前回理事会で意見があった管理事務室及び防災センターの通信契約の見直しは見送る事に決定した。

(6) 共用部電気料金プランの改定について

管理会社より、前回理事会で決議したベーシックプランへの変更手続きが完了済みである旨の報告があった。

(7) 停電点検について

管理会社より、関東電気保安協会から、2026年2月13日実施の夜間停電点検見積の提出がある旨の報告があり、内容を確認した。

■審議事項

1.大規模修繕工事について

管理会社より、電気料金返金に関する資料提出がある旨の報告があった。検討の結果、承認し請求書を発行する事に決定した。

2.住宅用分電盤の一斉交換について

管理会社より、アンケート案の提出及び説明があった。

検討の結果、一斉交換は費用が抑えられるメリットがあるが分電盤は各個人で費用負担する設備であることから、管理組合法人負担で一斉交換する事については住民皆様に確認する必要があると判断し、アンケートを実施する事に決定した。

3.長期修繕計画・管理費の改定について

管理会社より、説明会資料案の提出及び説明があった。

検討の結果、分電盤のアンケート結果によって内容が変わる事からアンケート結果の確認後に再検討する事に決定した。

4.消防設備点検の指摘事項について

管理会社より、指摘事項①②③の説明及び見積の提出があった。

①消火器：2018年製の消火器3本と2019年製の消火器3本は、製造より5年以上経過。⇒検討の結果、工事発注する事に決定した。

②非常電源（蓄電池）：C棟用1台とF棟前廊下にあるEPS内1台は基板不良のため取替が必要。⇒検討の結果、工事発注する事としたが、今回は予算計上されていない工事である事から、6月の通常総会で予算承認後に発注する事に決定した。

③消火栓ホース：消火栓ホース54本（2015年製）が来年で10年以上経過しますので取替又はホース耐圧試験が必要。⇒検討の結果、次期に予算計上する事に決定した。

5.防災センター保管の車椅子について

管理会社より、経年劣化（2006年購入）のため、買い替えの検討依頼があった。

検討の結果、劣化が著しい事から、買い替えを承認する事に決定した。

6.管理規約変更について

管理会社より、令和7年マンション関係法の改正を踏まえ、令和7年10月にマンション標準管理規約が改正されたことに伴い、当マンションの管理規約の一部も標準管理規約に準拠した内容への変更が必須の条項がある旨の説明があった。検討の結果、6月の通常総会に管理規約変更の議案を上程する事に決定した。

■その他

1.次回理事会について

1月18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12時00分、閉会を宣した。