

〈副理事長〉

〈代表理事〉

第6期理事会、役職が決まり、スタート



イシカワ マサコ
石川 雅子

私達の住居を快適に過ごせるようご尽力頂きました。歴代理事の方々
の思いを引き継ぎ、どれだけ出来る
か分かりませんが、理事長を補
佐し役に立てよう頑張りますの
でよろしくお願ひいたします。



イシダ オサム
石田 修

「議して決し。決して行」効
率の良い理事会職務を遂行し、
共に楽しく生活の出来る住環
境を構築する一助になるよう
努力致します。皆様方のご協
力ご鞭撻をお願いいたします。



カワカミ イチロウ
*川上一郎

各理事が新たな視点で活
動できるための環境づく
りに心がけたいと思っ
ています。組合員の皆さま
の建設的なご意見やお力
添えをお願いいたします。

ートとなりました。

代表理事には他薦を受けた川上一郎さんが就
任しました。副理事長には石田修さん、石川雅
子さんが選ばれました。今期は昨年から引き続
きの役員は3名と少なく、新鮮な顔ぶれです。
フレッシュな理事会活動に理事一同、1年間、
微力ながら力を注ぐつもりです。皆さまのご協
力をお願いいたします。(下記*印は留任の方)

6月26日(日)の第5回通常総会で第6期の理事
会役員が承認され、同日夕方には新旧理事の交
流会が開かれました。7月3日(日)には新理事
による1回目の理事会が開催され、新しい役職
が決定、旧理事との引継ぎも終わり新たなスタ

〈営繕・設備〉

〈植栽・環境〉

〈施設〉

〈防災・防犯〉

〈総務・渉外〉

〈会計〉



コウノ エツゾウ
河野悦三

萬羽さんと共に営繕・設
備担当を拝命致しまし
た。もとより微力ではあ
りませんが、皆様のご指
導とご協力をいただきヴィ
オスの住環境の維持と向
上を目指して一生懸命頑
張りますので宜しくお願
ひ申し上げます。



マンバシ シロウ
萬羽美朗

営繕・設備を担当しま
す。皆様によりよい環
境で過ごせるよう、微
力ながら頑張ってい
きたいと思ひます。これ
から1年間、皆様のご
協力よろしくお願ひ
いたします。



ハラダ タカヒコ
原田清高

今年度より新しく理事
になり、植栽・環境を
担当させていただきます。こ
れを機会に植栽について
の知識を深め、緑豊か
な良い環境を守るよう
努力いたします。よろ
しくお願ひいたします。



ミズシマ マサコ
*水橋政子

植栽・環境の担当とし
て4年目になりました。
今期は芝生の管理と樹
木診断カルの実施を
めざして頑張ります。
皆様のご協力をお願い
いたします。



オノ ミチナリ
小野道也

縁あってこのマンシ
ョンで一緒にさせてい
だいているわけですが、
少しでも快適に気持ち
よく生活できますよう、
微力ながらがんばら
せていただきますので、
この1年間よろしくお
願ひいたします。



ムトウ マサミ
武藤正己

私たちの施設やスペ
ースの有効活用を考え、
より快適で便利なヴィ
オスライフのため、お
役に立てればと思っ
ております。みなさん
のアイデアやご意見
是非お寄せください。



クボタ シカズ
久保利和

居住者の皆様の安全な
生活維持に重要な役
務と認識しております。
微力ではありますが、
最善を尽くして努め
させていただきます。1
年間、皆様方のご支
援・ご協力の程宜しく
お願ひ申し上げます。



トガミ ノブヨシ
戸上信義

総務・渉外担当とな
りましたが、ヴィオス
ガーデン城山のため
出来る限り最善を
尽くして協力して
いきたいと思ひ
ますのでどうぞ
宜しくお願ひ
いたします。



デグチ キョウカズ
出口清勝

組合員の大切な
お金を管理する
重責を担うこと
となりました。私
たちのマンシ
ョンの価値を
高めることに
留意し、無駄
のない予算
の執行管理に
努めます。

〈監事〉

〈書記〉

〈広報〉

〈フレンドリークラブ〉

管理業務などのスタッフ紹介

管理業務などのスタッフ紹介

管理事務室
TEL&FAX 03-3969-9400 携帯 090-5428-8758
居住者の皆さまと信頼関係を築きながら、
職場を愛して仕事します。

ニコム建物管理(株)

ヤマザマサル
山谷 勝さん

ウエハラ ヒロコ
上原 洋さん

タカハシ ミヨル
高橋 貴さん

ミハシヤスシロウ
三階康二郎さん

アシダ ヒロキ
芦田弘毅さん

ナカムラ コウジ
*中村孝司

3期目の今期は監事を
希望させて戴きました。
組合員を代表して理事
の業務執行を監督する
という重要な役目です
が、自由で開明な理事
会運営に水を差さない
程度にがんばらせて
いただきます。

ナカムラ コウジ
*中村孝司

3期目の今期は監事を
希望させて戴きました。
組合員を代表して理事
の業務執行を監督する
という重要な役目です
が、自由で開明な理事
会運営に水を差さない
程度にがんばらせて
いただきます。

ハラダ トシヤ
原田俊哉

マンションの運営は、今
までお任せという感じ
でしたが、今回理事会
の末席に加えていただく
こととなりました。皆様
にご迷惑をおかけする
ことのないよう、些少
なりとも役に立つよう
、努めてまいります
ので、ご指導のほど
よろしくお願ひ
いたします。

ハシモト アツシ
橋本 淳

誰もが安心して快適
に暮らせるように、も
っと素敵なマンション
にするために、やるべ
きことはたくさんある
と思います。新米理事
ですが、少しでも貢献
できるよう頑張ります
ので、ご指導のほど
よろしくお願ひ
いたします。

クロハヒデコ
黒羽秀子

今期、広報を担当さ
せていただくことにな
りました。微力ながら
ホームページ等を通じて
皆様のお役に立つよう
、心がけていきたいと思
ひますのでよろしくお
願ひいたします。

ヤマザキヤスノリ
山崎康則

ヴィオスに居住する
皆様の親睦、健康、文
化、教養などの高揚を
追求し、明るい安らぎ
のある住環境を築くこ
とに向けて精一杯、働
きたいと思ひます。ど
うぞ1年間よろしくお
願ひいたします。

ウオザキ クミコ
宇於崎久美子

平日は朝から夜まで
仕事、土日も出かける
ことが多い、仕事帰
りも週3回はスポーツ
クラブに行ってしまう
、ヴィオスに滞在し
ている時間が極端に
短いので、まずヴィ
オスガーデンを知る
ことから始めたい
と思ひます。よろしく
お願ひいたします。

清掃

防災センター TEL&FAX 03-3969-9401 携帯 090-5428-8758
防災に全力を尽くします。居住者の皆さまも防災へのご協力をお願いします。

(清掃主任) トヨダ タシ
豊田 忠司さん

(理事会担当事務員) オオハシ カズエ
大橋 一恵さん

(警備員) サナダ コウイチ
桑田 孝一さん

(警備員) ヤマナカ トシミ
山中 利美さん

清掃

フクダ ハルコ
福田 春子さん

ニシオカ タケコ
西岡 滝子さん

トガシ キョウコ
富樫 紀代枝さん

タダノ ヒロミ
只野 博美さん

ウエハラ ヒデコ
上原 秀子さん

アンドウ ミエコ
安藤 美恵子さん

フロントサービス TEL 03-5916-2761
どうぞご利用ください。ご来店お待ちしております♡

ワタナベ ユキ
渡辺 有希さん

ユキキ フジコ
柚木 富士子さん

シオミ ユウコ
塩見 洋子さん

カネコ テルミ
金子 輝美さん

管理業務などのスタッフ紹介

担当理事の職務

- 代表理事(理事長) 定数1名
管理組合法人の代表行為 銀行印の管理・保管
1件10万円未満の支払いの決裁
緊急を要する場合の1件20万円未満の修繕工事、または
応急処置の発注
管理日報の確認 警備日報の確認
清掃日報の確認 動物飼育承認申請書の決裁
各理事の統括
- 副理事長 定数2名
管理日報の確認 警備日報の確認
清掃日報の確認 代表理事の補佐
- 会計担当 定数1名
月次決算報告書原本の保管 小口現金の管理・保管
1件5千円未満の支払いの決裁
代表理事または理事会の決裁を受けた支払いおよび
仮払い
予算案、決算案の作成
- 総務・渉外担当 定数1~2名
各種契約書の管理、検証
各委託会社、町会等、対外における渉外業務
管理規約・細則等の研究、検証
組合員変更届出書、組合員名簿・居住者名簿の管理
誓約書(第三者使用に関する届出書)の管理
不在届出書の管理
動物飼育承認申請書および同承認書の管理ならびに
動物飼育者名簿の作成
- 防災・防犯担当 定数1~2名
消防訓練の計画、実施
防災・防犯に関する居住者への啓蒙
警備日報の確認 消防署、警察署との渉外業務
防災備蓄倉庫内非常食等のリストの作成、および管理
消防設備点検記録簿の管理
消防設備改修計画の作成
- 施設担当 定数1~2名
駐車場、集会所等の共用施設の管理・運営
駐車場、バイク置場等の使用契約書の管理、利用者の
募集、抽選の実施
共用施設内備品のリストの作成、ならびに管理
違法駐輪、違法駐車等の6ヶ月ごとの一斉点検の実施
共用施設等利用促進の研究
集会所等使用申込書の管理
- 植栽・環境担当 定数1~2名
敷地内、建物内の清掃状況の確認
環境改善、美化に関する研究
植栽メンテナンス計画の作成
植栽メンテナンス施工の完了確認
清掃日報の確認
- 営繕・設備担当 定数1~3名
敷地、建物、設備の劣化の6ヶ月ごとの巡回点検
アフターサービス約款に係る事業者との折衝業務
修繕箇所の工事完了確認
長期修繕計画案の研究
修繕計画に基づく補修工事の計画
専有部分の修繕工事届出書の管理、および申請に
対する審査
エレベーター、受水槽等の共用設備の管理
共用部分修繕記録簿の作成
- フレンドリークラブ担当 定数2名
フレンドリークラブ運営委員長および副委員長の就任
フレンドリークラブの運営および代表行為
フレンドリークラブに係る総会提出議案の理事会提出
議案作成
- 書記 定数1~2名
理事会・総会の議事録の作成、管理
- 広報担当 定数1~2名
BIOS通信の発行 理事会便りの発行
住環境マナー向上の啓蒙
通知・警告文等の掲示物の作成

第5回管理組合法人通常総会開かれる

6月26日(日)第5回通常総会が開催されました。総会出席者104名、議決権行使者151名、委任状提出者97名で、総会は適法どおり成立しました。議事の内容と主な質疑応答、承認結果は右記のとおりです。

【日時】平成17年6月26日(日)
午前10時～午後12時30分
【場所】板橋区立志村小学校 体育館
【出席者】(最終集計)
出席組合員104名、委任状提出組合員97名
議決権行使組合員151名、合計352/417名

◎議決権行使書内訳

	承認	不承認	棄権
第1号議案	151名	0名	0名
第2号議案	150名	1名	0名
第3号議案	148名	3名	0名
第4号議案	150名	1名	0名
第5号議案	150名	1名	0名
第6号議案	150名	1名	0名
第7号議案	147名	3名	1名
第8号議案	151名	0名	0名



13年ぶりの「震度5以上」で、ヴィオスのエレベーターが停止

7月23日(土)午後4時35分ごろの千葉県北西部を震源とする地震で、板橋区も震度4を記録しました。ヴィオスでもすべてのエレベーターが停止し、30秒後、共用棟の2基、ウェスト棟の1基が自動復旧しました。

しかしフォレスト棟の1基は3階で停止、あとの非常用エレベーター2基(ウェスト棟、センター棟)も停止してしまいました。

防災センターの山中警備員がすぐに三菱電機ビルテクノサービスに復旧を要請、再三にわたり館内放送で不通を呼びかけました。病院などを優先したため、係員が到着したのは7時50分ごろ。8時20分、ようやくすべて復旧しました。

非常用のエレベーターがなぜ停止してしまうのかなど、今回のことをきっかけに調査するつもりです。

また、ガス栓が閉まり、ガスが出なくなったという報告が2件ありました。これについては、メーターボックスを開けてガス栓に付いている青い説明書に復旧の仕方が書いてあります。あらかじめ知っておかれるといいと思います。



志村坂上地区連合町会 合同防災訓練

◆8月28日(日)
9:00～12:00

志村城山公園に集合して小豆沢公園まで避難。公園で各種訓練を行います。詳しくは掲示板でお知らせします。



中庭の芝生が順調に生育しています。7月21日(木)植栽担当理事とボランティアの皆さんで芝刈り作業が行われました。

【議事】

◆第1号議案 第5期事業報告及び管理費等収支決算報告承認の件

【Q】本年1月中旬より実施した鉄部塗装工事に伴い、本来、毎月実施する定期清掃は、工事期間中実施していないが、管理委託費が定額通り支払われている事由は？

【A】管理委託契約に基づき管理委託費の支払いを行った。但し、未実施分の定期清掃の費用については原則返金の手続きを行うものとするが、並行してその費用を充当して普段は実施できない特別な清掃を行うことも考えている。

◆第2号議案 長期修繕計画(案)見直しに関する承認の件

【Q】今回、長期修繕計画の見直しが行われているが、その見直しに係る費用が支出されていないのは？

【A】ニコムとの管理委託契約において、概ね5年を目処に長期修繕計画は見直すこととなっているため、ニコムに依頼して無償で見直しを行った。

【Q】ニコムではなく第三者(コンサルタント等)に長期修繕計画を見直しさせるべきでは？

【A】ニコムとの管理委託契約の中でニコムの業務として位置付けられているのでニコムに依頼した。長期修繕計画は、将来、必要とされる修繕積立金の積立金額等の指針とする資料でもあるが、工事の項目、頻度、その際の工事費は高層住宅管理業協会の指針に基づいている。従って取立て費用を支払って第三者(コンサルタント等)に依頼しても結果に大きな差異を生じることはないと考えます。

◆第3号議案 管理費・修繕積立金改定に関する承認の件

【Q】今回提示された金額が40年先まで確定するのか？

【A】今後も概ね5年を目処に見直しを行っていくので40年間固定されるものではない。見直しを行った結果、管理費等に改定が必要となれば改めて総会へ議案を上程するので、それまでの間は今回提示した金額となる。

◆第4号議案 修繕積立金取崩しに関する承認の件

【Q】工事の発注に際しては、混乱が生じないように例えば1,000万円以上の工事についてはコンサルタントを導入するなど1つの基準を設けてはどうか？

【A】検討します。

【Q】入居当初に提示された長期修繕計画では機械式駐車場の塗装周期は8年毎となっているが、今回見直された長期修繕計画は6年周期に変更されているのは何故か？

【A】設計段階の機械式駐車場と導入段階の機械式駐車場では、塗装の仕様が変更になったため周期が短くなった。

◆第5号議案 管理委託契約更新に関する承認の件

◆第6号議案 管理費等収支予算書(案)承認の件

【Q】マンション内の植栽について少数の担当理事だけでなく、過去の経緯や様々な人の意見を聞いて維持管理に当たって欲しい。

【A】グリーンボランティアの活動やアンケートなどを通じて意見や樹木医のアドバイスを基に方針を決めていく。

上記議案については賛成多数により可決・成立しました。

◆第7号議案 管理規約一部改正に関する承認の件(特別決議)

本議案については次の付帯条件について説明を受けた。

- ① 管理費など引落変更実施日は、平成17年9月1日(9月分)からとなること。
- ② 第1回目の引落は、現在届出頂いている銀行からとなり、引落銀行の変更は10月1日引落以降となること。
- ③ 当管理組合法人とニコム建物管理(株)との間で、みずほファクター(株)が当管理組合法人に損害を与えた場合、ニコム建物管理(株)がその損害を弁済し当組合法人がみずほファクター(株)に有する債権をニコム建物管理(株)へ譲渡する旨の確認書を取り交わすこと。

上記議案については特別決議の決議要件である組合員総数並びに議決権総数の各4分の3以上(345/417名)の承認があり、本議案は可決・承認されました。

◆第8号議案 第6期管理組合役員選任の件

第6期役員候補者について承認を諮ったところ、賛成多数をもって本議案は可決・承認されました。また、第6期役員候補者は、いずれも役員の就任を承諾しました。



朝のラジオ体操

- ◆前期：7月21日(木)～7月31日(日)
- ◆後期：8月21日(日)～8月31日(水)
- ◆時間：6:30～6:45
- ◆会場：志村城山公園

恒例の志村親和町会主催の夏休みラジオ体操が始まっています。体操のお兄さん(おじさん?)は、今年もヴィオス住民の竹田直樹さんが務めます。体操の会場でスタンプカードを配布しています。10個以上のスタンプを集めると、親和町会から素敵なプレゼントがあります。朝早起きして体を動かし、1日すっきりと健康的に過ごしましょう。

いたばし花火大会

◆8月6日(土)
 午後7時～9時

コミュニティ棟3階のクラブサロンと4階のパーティールームを開放します。飲み物は各自でご用意ください。



武藤杜巳子先生による恒例の夏休み工作教室です。今年も夏をイメージしたアレンジメントです。子供だけでなく大人の皆さんの参加も大歓迎。



夏休み工作教室

- ◆7月31日(日)
- 1回目：午前10時半～12時半
- 2回目：午後2時～4時
- ◆定員：各20名
- ◆参加費：500円
- ◆場所：パーティールーム
- ◆希望者は2階フロントまで(見本あり)

フロントの夏休み、メール便の扱い開始

2階フロントは8月13日(土)～15日(月)まで夏休みとなります。この間の共用施設の鍵は防災センターで保管しますので、ご利用の方は防災センターまでお願いします。

また、このたびフロントでは、ヤマト運輸の宅配便に加え、A4サイズのチラシやパンフレットなどを折り曲げることなく80円から送ることができるメール便の取扱いを開始しました。配達状況もヤマト運輸のホームページで一目瞭然に確認できます。ご利用ください。

詳しくはフロントか
<http://www.kuronokoyamato.co.jp/mail/mail.html> まで。

日曜日に管理員

ニコム建物管理が7月3日(日)から、日曜日も管理員1名を9時～17時に駐在させることになりました。

芝生草刈

中庭の芝生が順調に生育しています。7月21日(木)植栽担当理事とボランティアの皆さんで芝刈り作業が行われました。