

BIOS通信

第16期理事会がスタート。 18名全員が新任です。 ご支援ご協力をお願いします。

立秋（8月8日）からだいぶ日が経ちました。セミの声も小さくなり、虫の声から秋の気配が感じられるような今日この頃です。

さて新しい16期理事会の出発にあたって、通常総会の結果や理事の顔ぶれなどを伝える「BIOS通信」の発行が遅れてしまい申し訳ありません。

去る6月21日（日）第15回通常総会が開かれ、新たな第16期の組合役員が承認されました。今回は総勢18名全員が輪番制での就任となりました。総会終了後に第1回目の理事会が開かれ、新理事の役職が決定しました。また新旧

理事の引き継ぎが行われ、フレンドリークラブ運営委員など関係者を交えた懇親会も開かれ、第16期理事会がスタートしました。

理事会三役には、代表理事に田中靖人さん、副理事長に植付和夫さんと高橋真理子さん、会計に福元薫さんがそれぞれ就任しました。今期も一般会計の安定的健全化、エネルギー問題など多くの課題を抱えています。役員の皆様にあつては活発な議論とチームワークで克服されますよう、よろしくお願

いいたします。また組合員の皆様の温かいご支援もお願いいたします。



福元 薫
この度、会計を担当させていただくことになりました。不慣れではありますが、ヴィオスガーデン城山の快適な生活になりますよう努めさせていただきますのでよろしくお願い致します。



植付 和夫
第16期副理事長を務めさせていただきますことになりました。はじめてのことです戸惑いもありますが、代表理事、他の理事の方々と協力し、「より快適なマンション生活」を目指して取り組むたいと思ひます。どうぞよろしくお願い致します。



高橋 真理子
この度、第16期の副理事長を務めさせていただきますことになりました。これを機に、ヴィオスについて学び、安全で快適な住環境を維持できる様、理事会の方々と協力し合ひながら、できる限り努力したいと思ひております。どうぞよろしくお願い致します。



田中 靖人
16期代表理事を務めさせていただきますことになりました。他の理事の皆様と協力し合ひ、快適な住環境が継続し、さらに向上できるよう、微力ですが努めて参ります。住民の皆様には温かく見守って頂けると幸いです。どうぞよろしくお願い致します。



中村 博幸
施設を担当させていただくことになりました。ヴィオスに長く住んでいても知らない事が多いので、自分たちの住環境について、改めて見なおす、良い機会にしたいと思ひています。どうぞよろしくお願い致します。



坂江 明彦
防災・防犯を担当させていただくことになりました。今まで安全・安心に暮らしてこられたのも歴代理事の方々のおかげと感謝しております。微力ながら努めさせていただきますのでよろしくお願い申し上げます。



由木 泰紀
防災・防犯を担当させていただくことになりました。あつという間に入居16年目。大震災の不安が高まる今日この頃、いざという時の安心、安全な体制充実に努めていききたいと思ひます。ご支援、ご協力をよろしくお願い致します。



高山 和夫
思いがけず、第16期の総務・渉外を担当させていただきますことになりました。皆様のご支援を得ながら、志村親和町会の一員としてのお役目、無事果たしてまいりたいと思ひますので、宜しくお願いいたします。



芝柳 亜紀
フレンドリークラブを担当させていただきますことになりました。ヴィオスガーデン城山の皆様が楽しい生活を送れるように、運営委員の方と協力して努めてまいりたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。



初見 和哉
フレンドリークラブ担当理事を担当させていただきますことになりました。フレンドリークラブ運営委員の方々と一緒に、住民の皆様が楽しめるようなイベントを考えていききたいと思ひています。どうぞよろしくお願い申し上げます。



高橋 雄一
営繕・設備を担当させていただきますことになりました。15年間、快適に暮らすことが出来ていますのも、住まわれている皆様の意識の高さと歴代役員の方々のご努力のお陰と感謝しております。少しでも恩返しが出来ればと思ひます。よろしくお願ひ致します。



北居 功
このたび、営繕・設備を担当させていただきます。とはいえ、その面での何らの知識も経験も持ち合わせず、全くの素人ですが、皆様が快適で安全な生活を営めるように、できる限り努力させていただきます。なにとぞ、よろしくお願ひ申し上げます。



ラジャン・プラダナング
ナマステ！ 私はネパール出身です。日本語は話せても読み書きは大変難しいです。日中は仕事でほとんどいませんが、少しでも皆様のお役に立てればと思ひます。わからない事がたくさんありますが、お気軽にお声かけ下さい。



岡崎 陽子
植栽・環境を担当させていただきますことになりました。初めての経験でわからない事ばかりですが、どうぞ一年間宜しくお願い致します。



澁川 美佐保
今期、施設を担当させていただきますことになりました。わからない事ばかりですが、皆様と協力してより良いマンションライフが送れるように努力していきたいと思ひます。一年間どうぞよろしくお願い致します。

- ### 運営委員・専門委員&ボランティアなど
- ◆フレンドリークラブ運営委員
○安楽まり ○井浦英智 ○五十嵐祐子 ○板谷隆 ○稲垣真 ○梅木勇 ○梅木貞俊 ○川上一郎 ○工藤雄一
○小林一三 ○重松国之 ○白川潤一 ○勝呂由紀 ○竹田直樹 ○田中瑠美子 ○中村宣子 ○鍋谷美津男
○畑中英之 ○松島道昌 ○村上喜一 ○矢部恵己 ○山崎康則 ○横田一寛 ○吉田美千代
 - ◆広報専門委員会 ○川上一郎 ○竹田直樹
 - ◆教室等専門委員会 ○石田修 ○竹田直樹 ○吉田美千代
 - ◆エネルギー資源等検討専門委員会
○勝田芳史 ○川上一郎 ○竹内健彦 ○竹田直樹 ○野口哲 ○松島道昌 ○ラジャン・プラダナング
 - ◆管理規約等編纂専門委員会
○安楽まり ○川上一郎 ○竹田直樹 ○中野雅章 ○南部一美
 - ◆防火管理者 ○松島道昌 ◆防火管理技能者 ○鍋谷美津男 ◆民生委員 ○水橋政子



江川 邦彦
監事を担当させていただきます。役割の重要さ、責任の重さを十分認識し、その職責を果たすべく一杯努めますので、どうぞよろしくお願い致します。



今門 由美子
今期広報の担当となりました。理事会の活動を理解するところからのスタートですが、皆様にご協力いただきながら頑張っていこうと思ひます。どうぞよろしくお願い致します。



森 康琢
書記を担当させていただきますことになりました。今回の就任を契機に、マンションのことを多く学び、住環境の向上につながるよう一杯努めていきたいと思ひます。一年間よろしくお願い致します。

管理業務などのスタッフ紹介

TEL & FAX 03-3969-9401 携帯 090-3239-7983
防犯・防災に全力を尽くします。居住者の皆様のご協力をお願いします。

防災センター

大橋 一恵さん
野口 亨さん
角谷 昌紀さん
原山 哲夫さん

TEL & FAX 03-3969-9400
居住者の皆様と信頼関係を築きながら、職場を愛して仕事に邁進します。

管理事務所

本多 孝夫さん
大平 純市さん
寺尾 充さん
芦田 弘毅さん
双日総合管理株式会社

スタッフ一同、快適な居住づくりを目指し頑張ります。

清掃

佐藤 樹里さん
伊藤 京子さん
立花 公子さん
福田 春子さん
富樫 紀代枝さん
網田 あや子さん
板橋 二三夫さん

TEL & FAX 03-5916-2761
どうぞご利用ください。ご来店をお待ちしております。

フロントサービス

川上 奈美さん
北島 貴人さん
金内 睦美さん
北原 恵子さん

第15回通常総会開催。第5号議案を除くすべての議案が承認される。



エレベーター保守会社の変更を提案した第5号議案は、出席者数と委任状数などで過半数の賛成を得られず、否決されました。それ以外の議案は全議決権の4分の3以上の承認を必要とする第4号特別議決議案を含め、すべて承認されました。議決権行使者の内訳、議案および質疑応答・決議などは以下のとおりです(議事録による)。

【日 時】 平成27年6月21日(日) 午前10時00分～11時50分
【場 所】 グリーンカレッジホール4階ホールB(東京都板橋区志村3-32-6)
【出席者】 出席組合員97名 委任状119 議決権行使書135
 合計351名/417名(最終集計)

■議決権行使者内訳

	承 認	不承認	棄 権
第1号議案	134	0	1
第2号議案	134	1	0
第3号議案	134	1	1
第4号議案	133	0	2
第5号議案	131	3	1
第6号議案	133	1	1
第7号議案	134	1	0

【議 事】

◆第1号議案 第15期事業報告及び一般会計等収支決算報告承認の件

【Q】 一般会計の駐車場使用料が予算を大きく下回った理由は何か。
【A】 駐車場契約が減少していることもあるが、機械式駐車場部品交換工事を実施するに当たり、車両を移動するための区画を確保しておく必要があったため減収となった。

◆第2号議案 管理委託契約更新 承認の件

◆第3号議案 修繕積立金取崩し 承認の件
(議案書訂正箇所) 議案書22頁行目・27行目
(誤) 第15期理事会へご一任いただきたく
(正) 第16期理事会へご一任いただきたく

【Q】 大規模修繕工事2年アフター追加工事の内容は何か。
【A】 大規模修繕工事の保証範囲外となっているもので、主に、クラック、バルコニーの雨水配管水漏れ、タイル貼り替え、床タイル貼り替え等を予定している。予算150万円を計上しているが、修繕委員会を中心に検討していただき約60万円の減額した見積書が提出されている。

【Q】 住宅情報設備更新の内容は何か。
【A】 専有部内の設備も含めたインターホン設備のことである。

◆第4号議案 管理規約第30条(駐車場積立金)変更 承認の件

【特別決議】
【Q】 駐車場使用料の振替える割合を下げることにした理由は何か。
【A】 一般会計の収支改善と、第25期に予定している機械式駐車場入替に係る費用について今後の積立率を5%としたとしても入替に係る費用が足りるため、割合を変更することにした。

【Q】 5%で入替の費用を満たすことは理解できるが、昨年度の決算書を見ると、管理費収入より駐車場使用料の方が多く、管理費の割合が低すぎると考えられる。このまま 駐車場使用料が減っていけば、会計が不安定になると考えられる。駐車場積立金の振替割合を下げるのが可能であれば、駐車場使用料を減額して、振替割合を10%に据え置くことも可能ではないか。そして、収入が減るのであれば管理費を引き上げる方向へ検討していくべきではないか。

【A】 管理費の件につきましては、消費税が増額されても据え置いていますので、今後の検討が必要であると考えている。理事会の中でも意見が出ている。

【Q】 駐車場収入、管理費収入については、理事会できちんと検討して欲しいと要請します。
【A】 ご意見として伺います。

【Q】 機械式駐車場入替の見積費用約1.5億の内容、どのような状態を想定したものか。
【A】 現在、機械式駐車場の設備が21基あり、1基については今回の部品交換工事合せて使用中止とした。従って使用している20基全てを入れ替えた見積金額となっている。

(決議) 承認の出席組合員85、委任状提出組合員119、本議案承認の議決権行使組合員133の合計337 / 417により、管理規約に定める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以上の承認があり、本議案は可決された。

◆第5号議案 エレベーター保守会社変更 承認の件

【Q】 SECエレベーターは会社の評判や質が悪く、技術が低い会社であると認識しているため、変更については再考していただきたい。また、純正部品を使用していなかったため、SECエレベーターから元の会社に戻す際に、多額な費用がかかったと聞いている。

【A】 評判については、実際に理事会として直面したことは無く、現在実績が上がってきていること、公的な建物でも契約の実績があり、悪い会社とは考えていない。一般会計の収支の関係から、下げられるところは下げていった方が良いのではということから、エレベーター保守会社を見直した。

【Q】 SECエレベーターと三菱電機ビルテクノサービスの見積金額の差は何か。見積はどこまで細かく出されているのか。
【A】 見積内容の詳細までは承知していない。同じ点検をするということであれば、安価な会社が良いのではないかと、実績についても上がってきており問題ないと判断した。

三菱電機ビルテクノサービスは開発費等がかかっているため点検費用が高く、SECエレベーターは開発費等がかかっていないため安価であると聞いている。

【Q】 2社のヒアリングであるが、3社比較はしなかった理由と、SECエレベーターを選択した理由は何か。
【A】 管理会社(双日総合管理)の管理物件の内約10件がSECエレベーターと契約しており、提案できる会社としてSECエレベーターを選択した。3社比較については、他に提案できる会社が無く、実績のあるSECエレベーターを選択した。

【Q】 最近地震が多く対応に時間がかかったという話を聞くと、三菱電機ビルテクノサービスは約110名の体制とのことだが、この区域内でどれくらいの契約数があるのか。また、SECエレベーターは何名体制でカバーしていただけるのか。
【A】 三菱電機ビルテクノサービスの契約数、SECエレベーターの体制については資料が無い。SECエレベーターにおける通常の呼び出しであれば30分以内に駆けつける。

【Q】 三菱電機ビルテクノサービスは全国280拠点6,000人のエンジニア、SECエレベーターは全国160拠点950人の従業員がいるとあり、これを比較しても三菱電機ビルテクノサービスの方が技術力、対応が優れていることが分かる。
【Q】 保守費用の年間約250万円が下がることになっているが、第16期の予算を見ると約130万円の低減となっており、残り約120万円が宙に浮いている状態である。色々な意見が出ているので、この場で採決するのではなく、第16期で検討していただけないか。
【A】 第16期の予算は、SECエレベーターと16期の途中から契約した前提とした予算となっているため、減額幅が130万円となっている。

【Q】 SECエレベーターと契約した場合、エレベーター本体を更新する時はどうなるのか。
【A】 その時の理事会で検討していただくことになるが、SECエレベーターの他に三菱電機ビルテクノサービス等の他社へ見積を依頼することになる。

【Q】 この場で出た意見をSECエレベーターに確認した上で、改めて審議してはどうか。
【Q】 総会議案書だけではとても判断できない。例えば、ISO等の報告書を開示していただければどうか。
【Q】 SECエレベーターと契約した場合、マンションの資産価値が下

がると考える。

【Q】 三菱電機ビルテクノサービスの見積が約100万円下がった根拠は何か。
【A】 相見積を取得するという事で減額となった。

【Q】 本議案が否決された場合、三菱電機ビルテクノサービスとの契約はどうなるのか。
【A】 減額した金額で契約することになる。

(決議) 議長が第5号議案について承認を諮ったところ、総会議決要件を満たさなかったため否決された。

◆第6号議案 第16期一般会計等収支予算書(案) 承認の件

【Q】 当期収支差額をプラスとする予算とすべきではないか。このような状況下でマイナス予算とした理由は何か。
【A】 否決されたがエレベーター保守費を下げることによって、第17期の当期収支差額をプラスに戻せるのではないかと考えたため、第16期のマイナス予算は許容範囲ではないかと判断した。

【Q】 当期収支がマイナスであることを考えると、植栽保守費を削減すべきと考えるが、植栽保守費を前同期額とした理由は何か。
【A】 15年を経て植栽費用が掛かるようになってきていること、今期は危険な枯れ枝の処理を行っており、ある程度前年同期の金額を計上することはやむを得ないと考えている。

【Q】 エレベーター保守以外に減額交渉したのか。例えば、警備費。
【A】 警備費については減額交渉していないが、管理委託費、消防設備保守費、ダストスクリーパー保守費の減額交渉を行った。

【Q】 1号議案で駐車場使用料が工事のため収入が見込めなかったとのことだが、そうであれば100万円程プラスとなるのではないか。
【A】 たしかにその通りの部分もある。例年通りの駐車場契約数であれば予算は上振れする可能性があるが、全体的に契約数が減少傾向ということなので予算上は硬めにみている。

【Q】 フレンドリークラブの各種イベント費用について、行事の内容を知らない方もいると思われるので、各種イベントとして纏めないで全てを記載してはどうか。
【A】 決算報告書の中で、各種イベントの明細を報告している。

【Q】 支出の大きな管理委託費について減額していただいたとのことだが、相見積を取得したのか、する予定があるのか理事会で議論されたのか。修繕積立についてもやり方等についても議論されたのか。金額の大きな所の検討をお願いしたい。
【A】 管理委託費の相見積は取得していない。管理会社に減額をお願いした金額となっている。修繕積立の関係については検討していない。

◆第7号議案 第16期管理組合役員選任 承認の件
 以上予定されていた議案について審議が終わり、その他意見を募ったところ以下の質疑事項が出された。

【Q】 ここ数年、役員がほぼ全員交代が続いていることについて説明をお願いしたい。規約では役員の半数が再任する努力目標があるが、こういった状況が続くのであれば、規約で2年とするのも必要ではないか。第16期の役員の方は、半分が残るようお願いしたい。
【A】 今期の役員も輪番制で就任しており、それぞれ事情があり複数年やって欲しいと言うことは難しく、今期についても1年で交代することになった。

▼ これからの予定 ▼

■バラの講習会 第4回

【日時】 9月1日(火) 10:30～12:00
【場所】 中庭
【講師】 金子治雄先生

■熊野神社本例大祭

今年は3年に一度の本祭りの開催です。
【日時】 9月18日(金)～20日(日)
【志村親和町会 宵宮】 9月18日(金)～19日(土)
【こども神輿】 9月19日(土)
【志村熊野神社例大祭】 連合神輿渡御9月20日(日)
 ★「神輿の担ぎ手」10名、「休憩所のお手伝い」3名のボランティアをお願いします。
 集合日時: 9月20日(日) 午前7:30、熊野神社境内に集合。ヴィオスガーデン城山のオリジナル半纏があります。9月12日(土)までに管理員室まで。



* イベントへのご協力、ありがとうございました *

ヴィオス七夕

【期間】 6月21日(日)～7月7日(火)
 今年は例年にも増して立派な笹が用意され、1階エントランスに見事な七夕飾りが出現しました。



夏休みラジオ体操

【日時】 前期7月19日(日)～7月25日(土)
 後期8月23日(日)～8月29日(土)

【場所】 志村城山公園
 志村親和町会青健環境部主催の夏休みラジオ体操には100人近い老若男女が集い、早朝から体を動かしました。ヴィオスからも大勢が参加。

フォーク&カントリー・コンサート

【日時】 7月4日(土) 18:30～20:45
【場所】 クラブサロン(共用棟3F)

【出演】 サニスポッツ&HIROKO、ヴィオス居住者
 真夏の定例ライブコンサートも今年で7回目。池袋のライブハウス「サニスポッツ」のメンバーとヴィオス居住者による歌と演奏の3部構成。22曲の演奏曲はオールディーズから日本のポピュラーまで幅広く、70名近い参加者はライブの醍醐味とプロの技を堪能しました。力強いリズムに踊りだす人もいて、大いに盛り上がりました。



第56回いたばし花火大会

【日時】 8月1日(土) 19:00～20:45
 マンションに居ながら「いたばし花火」を観覧できるのはヴィオスの良さの一つです。今年も開放廊下などあちこちで家族や仲間たちと一緒に花火を楽しみ、歓声が上がった風景が見られました。



Bios Cinema (共用棟シアタールーム)

『超高速! 参勤交代』 **【日時】** 7月24日(金) 10:00～
 『世界の果ての通学路』 **【日時】** 8月21日(金) 10:00～
 『ジャージー・ボーイズ』 **【日時】** 9月18日(金) 10:00～
 『天使の分け前』 **【日時】** 10月23日(金) 10:00～