

- 日 時：2025年4月20日（日）9時30分～12時45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。
- 大規模修繕工事について
現在、報道されている大規模修繕工事に関する談合等、理事会からの事前質問について、建装工業(株)と(株)リノシスコオペレーションよりそれぞれ書面の提出と説明があった。
- (1) 談合について
 - ①建装工業(株)
業者選定における価格調整などの関与は無い旨を口頭で報告があった（会社として価格調整が無かったことについての書面は提出出来ないとの回答あり）。
 - ②(株)リノシスコオペレーション
談合に関与していない事の説明があった。(株)リノシスコオペレーションは、価格調整等につき関与していない事を記載した書面提出は可能との回答があった。
検討の結果、以下の質問・依頼事項について、改めて書面での提出を依頼した。
 - ①廊下側の補修方法をC案で実施したが、当初の設計金額との差額はいくらになるのか。
 - ②戸当たり金額が妥当な金額との説明だが、①の差額を加えると平均金額と比較して高額になると思われるので、納得出来る説明をして欲しい。
 - ③6月に開催する通常総会では、本件に関する質問・意見が多く寄せられると思われるため、住民への分かりやすい説明資料を作成して欲しい。

■報告事項

1. 杉本 会計担当理事

- (1) 3/17～4/20分の内容を確認し、特段問題無し。

2. 安宅・石塚 総務・渉外担当理事

- (1) 志村親和町会関係
 - ・5/11（日）：定期総会
 - ・5/25（日）：潮干狩りバスツアー ※参加者募集中（45名程度）

3. 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）制度の登録申込を実施。
- (2) 玄関扉の鍵について
セコムと専有部分の鍵預かり状況の確認を実施。
- (3) 助け合い名簿について
例年通り、実施予定。

4. 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.で審議。

5. 伊藤・羽鳥 植栽・環境担当理事

- (1) 板橋区保存樹木について
今期予算計上の樹木剪定経費助成金と保存樹木助成金は3月末に入金済み。
※次期予算計上分は今期分より若干減額する予定。
- (2) 植栽管理について
山次造園と5月～6月分の作業内容を打合せ予定。

6. 飯田・青山 営繕・設備担当理事

- (1) 大規模修繕工事について
大規模修繕委員会第9回打合せ議事録を基に説明。
・工事期間延長に伴いパーティールームの使用不可（6月～）。
※使用不可期間の詳細を掲示する。

7. 安楽・川本 広報担当理事

- (1) ヴィオス通信について
以下の誤記等があるため、次回発行分で修正する。
・ヴィオスカフェについて ⇒誤) 無料 正) 有料
・第25期第1回臨時総会議事録⇒掲載漏れ。

8. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2025年3月）
- (2) 月次決算報告（2024年4月1日～2025年3月31日）
・3ヶ月以上の滞納者報告⇒3ヶ月滞納者は1名
- (3) 共用部不具合関係
(工事承認案件)
 - ①斜面側溝改修工事⇒3/3（月）～28（金）に実施済み。
 - ②エレベーター機械室（4号機）換気扇取替工事⇒4月以降に実施予定。
・・・三菱電機ビルソリューションズ(株)
 - ③防火戸オートパワーヒンジ改修工事⇒4/16（水）～18（金）、23（水）、24（木）に実施予定。・・・弘栄設備(株)
 - ④消防用設備点検指摘改修工事⇒4/16（水）～18（金）、23（水）、24（木）に実施予定。・・・弘栄設備(株)
 - ⑤敷地内竹柵更新工事⇒5月に実施予定。・・・日本建物サービス(株)
 - ⑥高圧受電盤 VCB・OCR・DGR 更新工事⇒7/22（火）、23（水）

※全館停電あり。・・・(株)トーシンコーポレーション

■審議事項

1. 駐車場リニューアルについて

平賀施設担当理事及び駐車場検討委員会の石井氏より、資料提出に基づき詳細説明があり、以下についての承認依頼があった。

検討の結果、承認する事に決定した。

※「工事に伴う通行止め」については、継続審議する事とした。

(1) スケジュール

(2) 仮配置の抽選会について⇒5/18（日）：13 時～15 時 結果は 5 月末予定

(3) 抽選区画の抽選会について⇒6/15（日）予定

(4) 駐車場使用細則とバイク置場使用細則変更を第 25 回通常総会に議案上程。

(5) 工事中の車両移動について。

※機械式駐車場建替え工事に伴う車両移動計画コンサルティング業務を管理会社の双日ライフワン(株)に委託する事を第 25 回通常総会に議案上程する。

2. ホームページのリニューアルについて

Web サイトリニューアル委員会 プロジェクトリーダー勝田氏より、ホームページの運営方法・次期予算についての説明があり、以下についての承認依頼があった。

検討の結果、承認する事に決定した。

①本委員会は本日付けで解散し、広報委員会に合流する。

②広報委員を公募する。

③新メンバーとして一定の理事で「コンテンツ委員」を設置する。

④次期に年間保守費、改良予備費等を計上する。

3. 玄関扉の不具合について

管理会社より、居住者から「玄関扉と枠が当たり閉めにくい」との報告があり、補修見積を取得した旨の報告があった。

検討の結果、必要な工事であると判断し、発注する事に決定した。

■玄関扉補修工事：135,300 円（税込）・・・(株)丸光國井建設⇒発注

4. 連結送水管設備耐圧試験について

管理会社より、消防法に基づく試験である旨の説明及び見積の提出があった。

検討の結果、必要な試験であると判断し、発注する事に決定した。

■連結送水管設備耐圧試験：238,700 円（税込）・・・弘栄設備(株)⇒発注

5. 第 25 回通常総会について

管理会社より、総会議案書の素案の提出及び説明があり、内容を確認し、次回理事会で最終決定する事とした。

①開催日時：6 月 29 日（日）午前 10 時 00 分（午前 9 時 45 分より受付開始）

②開催場所：グリーンカレッジホール 4 階 ホール A B 全面

③上程議案

第 1 号議案 第 25 期事業報告および一般会計等収支決算報告 承認の件

第 2 号議案 管理委託契約更新 承認の件

第 3 号議案 駐車場使用細則及びバイク置場使用細則等一部改定案 承認の件

第 4 号議案 コンサルティング業務委託 承認の件

第 5 号議案 駐車場積立金繰越金（一部）の修繕積立金会計への繰入 承認の件

第 6 号議案 修繕積立金取崩し 承認の件

第 7 号議案 第 26 期一般会計等収支予算書（案） 承認の件

第 8 号議案 第 26 期管理組合役員選任 承認の件

④来期役員について

今期役員からの留任者 4 名、公募での立候補者 1 名。輪番表に基づく依頼 17 名は現在、依頼中。役職内定の臨時理事会は、6/1（日）9 時 30 分から開催。

6. 長期修繕計画について

管理会社より、長期修繕計画書を基に、現状の各種設備劣化状況及び修繕実施状況を踏まえて修正した長期修繕計画書の提出及び説明があった。

検討の結果、次期の修繕予算に計上する事に決定した。

7. リフォーム相談会について

管理会社より、案内チラシ配布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。

8. 設備巡回点検での指摘事項について

管理会社より、設備巡回点検にて B 棟 ELV 前排水ポンプ、満水フロート故障の指摘事項がある事の報告及び改善見積の提出があった。

検討の結果、必要な工事であると判断し、発注する事に決定した。

9. 共用備品の買い替えについて

安楽広報担当理事より、以下の共用備品の買い替え提案があった。

検討の結果、次の通りとした。

①クラブサロン・パーティールーム・音楽室の椅子、サイドテーブル

理由：損傷が著しい ⇒次期の什器・備品購入費を予算計上し次期理事会で検討。

②コーヒーマーカー（パーティールーム備え付け）

理由：故障のため ⇒少額のため買い替えを承認。

■その他

1. 次回理事会について

5 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 45 分、閉会を宣した。