

- 日 時 : 2025年5月18日(日) 9時30分~11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。

■報告事項

1. 杉本 会計担当理事

(1) 4/20~5/13分の内容(コーヒーポット購入等)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 ※総会議案書の提出があり、内容を確認。
・5/11(日): 定期総会 ・5/15(日): 班長会

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) 購入予定防災用品一覧表の提出があり、以下の説明があった。
①補助金対象金額(9項目): 合計1,378,074円
②補助金額(補助金対象金額の2/3): 約93万円
③補助金対象外(2項目): 合計149,470円
■次期予算金額: 約62万円

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
本日午後、仮配置の抽選会を実施。また、今後について審議事項2.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、次期の助成金は以下の通り。
樹木剪定経費助成金(375,900円)、保存樹木助成金(137,600円)
(2) 中庭の鉢植えの植替えについて
6/21(土)に実施予定。
(3) 植栽管理について
6/24(土)に山次造園と今後の作業内容を打合せ予定。
(4) 駐車場リニューアル工事に伴う通行制限についての報告・意見
・土曜日、日曜日にも植栽作業を実施予定。(騒音等の理由で現在は中止している)
・具体的な工事スケジュールの開示が必要。⇒出来るだけ開示するよう善処する。

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
①建装工業(株)及び(株)リノシスココーポレーションより、前回理事会で依頼した事項に関する回答書の提出があった。
②大規模修繕委員会第10回打合せ資料を基に説明。
・工事期間中の廊下照明点灯に伴う電気料金(建装工業(株)負担)は、後日精算。
・実数精算については金額確定。※超過金額は予備費から支出する。

7. 大森・北岡 フレンドリークラブ担当理事

(1) 今後の予定について
①5/19(月): BIOSカフェ ②5/23(金): 映画上映会

8. 川本・安楽 広報担当理事

(1) HPの運用について
審議事項4.で審議。
(2) ヴィオス通信について
前回のヴィオス通信で第25期第1回臨時総会議事録が掲載漏れのため、号外を発行する。

9. 設楽 監事

管理会社から監査資料の提出があり、会計監査を実施済み。

10. 双日ライフワン(株)

(1) 月間管理業務報告(2025年4月)
(2) 管理事務報告(2024年4月1日~2025年3月31日)
マンションの管理の適正化の推進に関する法律第77条に基づき説明が行われ、内容を確認した。
(3) 共用部不具合関係
(工事承認案件)
①消防用設備点検指摘改修工事⇒3/31(月)・4/17(木)に実施済み。
■84,700円(税込)・・・弘栄設備(株)
②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)に実施済み。・・・弘栄設備(株)
③B棟ELV前排水ポンプ用フロートスイッチ交換工事⇒4/25(金)に実施済み。
・・・東洋ユニオン(株)
④連結送水管設備耐圧試験⇒5/2(金)に実施済み。
■238,700円(税込)・・・弘栄設備(株)
⑤玄関扉の不具合(1611号室)⇒5/17(土)に実施済み。
■135,300円(税込)・・・(株)丸光國井建設
⑥敷地内竹柵更新工事⇒5/19(月)~21(水)に実施予定。
■594,000円(税込)・・・日本建物サービス(株)
⑦エレベーター機械室(4号機)換気扇取替工事⇒5月末~6月上旬に実施予定。
■143,000円(税込)・・・三菱電機ビルソリューションズ(株)
⑧高圧受電盤VCB・OCR・DGR更新工事⇒7/22(火)準備、23(水)工事
※全館停電あり。・・・(株)トーシンコーポレーション
(不具合等報告)
①照明不点灯について(共用棟ブリッジ足元灯)
4/25(金)に管球交換工事を実施済み。■6,072円(税込)・・・(株)ユーナイト
(4) 居住者からの申し出について
住戸内の不具合(壁にクラック発生)に関する申し出があったが、クラックは躯体

ではなくボード目地部分から発生しているもので、建物自体に不具合があるわけでは無い旨を記載した回答書を提出する事を確認した。

■審議事項

1. 特設委員会について

渡辺代表理事より、以下の事項を令和7年度・第26期以降の申し合わせ事項にする事についての提案があり、承認する事に決定した。

- ①委員会を設置する際は、必ず委員長・副委員長・書記を置き、活動内容・任期等を理事会に報告する。(副委員長が書記を兼ねる等の兼務は可能)
- ②委員会議事録は常に作成し、必要があった場合に開示出来るようにする。(保存期間は3年程度)
- ③大規模修繕工事や駐車場改修工事等の多額の費用を要する案件の委員会は、理事会で協議の上、開設する。また、管理組合理事を担当理事としてメンバーに加え、担当理事は毎月の理事会において活動内容を報告する。
- ④委員長は理事会からの要請があった場合は、理事会に出席する。

2. 駐車場リニューアルについて

平賀施設担当理事より「車両移動アンケート」と「抽選会のお知らせ」に関する配付資料の提出及び詳細説明があった。

- 車両移動アンケート：今後の工事を円滑に進めるため。提出期限 6/13 (金)
 - 抽選会のお知らせ：抽選区画 (建替え後の区画) の抽選会。提出期限 6/9 (月)
- 検討の結果、何れも実施を承認する事に決定した。

3. 大規模修繕工事について

青山宮繕・設備担当理事より、今回補修工事を見送った分の見積提出が建装工業(株)からあったが、今回の減額工事は修繕委員会で十分協議しており、今後の修繕予算を残すため、工事実施を見送る方針である旨の説明があった。

検討の結果、修繕委員会の方針通り、本工事は見送る事に決定した。

4. HPの運用について

川本広報担当理事より、広報委員会の勝田様から以下の報告・依頼事項及び承認事項がある旨の説明があった。

検討の結果、以下の通りに決定した。

【承認依頼事項】

(1) fawn社との保守契約 ⇒承認

- ①業務内容：HP及びメールサーバの運用保守、簡易なHP修正等の作業
- ②費用：年間一括払い24万円(税別) 支払い日：令和7年6月末
- ③契約締結日：令和7年5月1日で契約期間：契約締結日から当初1年間
(満了3か月前までの解約意思がなければ1年間の自動継続、以後も同様)

(2) HPのコンテンツ運用について ⇒承認

- ①編集掲載権を正式に広報委員会に一任すること。
- ②「新町会長、副町会長就任」ニュースを「外向けのニュース」に掲載

【報告・依頼事項】

(1) HPサークル活動(特に教室について) ⇒承認

- ①原稿の寄せられた4件についてのみ正式に掲載すること。
- ②今後は、この4教室以外は新規として、内規通りに運用すること。
- ③この運用は、管理会社(2階シヨップフロント)がルール通りに運営すること。

(2) コンテンツ委員について ⇒業務内容が不明確である事から継続審議

5. 防災センター内の換気扇(3カ所)について

管理会社より、経年劣化があるため、交換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。

■防災センター内 換気扇交換工事(3カ所)・・・(株)アクシスジャパン⇒発注

6. エレベーターの不具合について

管理会社より、No.6エレベーターのファン吹き出し口が破損しているため、交換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。

■かご内ファン吹き出し口交換・・・三菱電機ビルソリューションズ(株)⇒発注

7. 第25回通常総会について(総会前に管理会社による重要事項説明会を開催)

(1) 上程議案について

管理会社より、議案書の提出があり、以下の議案を上程する事に決定した。

- | | | |
|-------|--------------------------|------|
| 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 |

※議案審議前に、大規模修繕工事に関する報告、監査報告を行う。

(2) 来期役員について

6/1(日)9時30分から役職内定の臨時理事会を開催する事を確認した。

(3) 総会進行について

各議案の説明者の確認を行った。なお、質問は事前質問を基本とする事に決定した。

(4) 総会当日について

役員は9:00現地集合とし、会場の設営を行う事とした。

(5) 第26期第1回理事会及び新旧役員懇親会の開催について

総会后、マンションに戻り、集会室で開催する事に決定した。

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45分、閉会を宣した。