

# ヴィオスガーデン城山管理組合法人

## 第 25 期第 1 回臨時総会議事録

日 時：2025 年 2 月 16 日（日）14 時 00 分～14 時 30 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：出席組員 75 委任状 137 議決権行使書 141

合計 353/417（最終集計）

### 議決権行使者内訳

	承認	不承認	棄権
第 1 号議案	136	4	1
第 2 号議案	136	3	2
第 3 号議案	139	1	1

## 議 事

定刻、川越副理事長より、出席組員数ならびに委任状提出数および議決権行使者数について報告があり、本総会が有効に成立していることが報告された。

管理規約第 47 条第 5 項の規定に従い、本総会は渡辺代表理事が議長を務め、議事録署名人として、辻副理事長、川越副理事長を指名した。

### 【第 1 号議案】 機械式駐車場建替え工事实施 承認の件 【特別決議】

(議案説明)

平賀施設担当理事より議案の説明及び事前質問の回答が行われた。

(事前質問)

(質疑)

風雨にさらされない等の好条件である A ブロック 2 段パズルの区画は使用料をもう少し高くした方が良いのではないかと？

(回答)

今後、駐車場リニューアル検討委員会で検討する。また、変更する場合は、改めて 6 月の通常総会に議案上程する。

(質疑応答)

(質疑)

第 16 期から第 18 期まで理事会の仕事をしており、当時、駐車場建替えについての議論にも携わっていましたが。その際、利用者の減少が将来的に 100 台を切るのではないかと話が出ていました。今回の計画は 165 区画ということだが、大型車両駐車区画をもう少し増やして外部の方を優先する等、今の契約区画数にとらわれない区画数削減の検討をされたのか伺いたい。

(応答 駐車場リニューアル検討委員会)

当初は第 18 期の考え方をベースに、なるべく費用と台数を抑えていこうとしていた

が、機械式駐車場は築 25 年経過していることもあり、利用し続けると資料 7 ページ記載の通り、約 1 億円以上の費用がかかる試算となっている。

また、本工事の棚ニッパツパーキングシステムからの見積金額も、以前より 10% 以上値上がりしており、今回も 2025 年 3 月以降は 15% の値上げを要請されている。それ故、今後どのくらいの値上りが想定されるか見当もつかないことから、先延ばししない方が良さだろうという考えがある。

また、契約台数減少の要因の 1 つとして、既存の機械式駐車場の高さ制限が 1550 mm で近年の軽自動車では入庫出来ないことがある。今後の車両保持率についてもここが緩和されれば期待できるのではないかと思う。

建替えを実施するにあたり、安全確保・工事コスト削減・利便性の向上を総合的に判断した結果、今回の案とした。

(意見)

慌てて現状の収容台数を前提に全部を見直すのではなく、将来的に収容する区画数が少なくても良いことを見越したうえで、シミュレーションを行うような建替え計画が基本方針の中にあってもいいのではないかと思う。

また、当時の議論で共用棟の駐車場が空いているので、そこをうまく収容できるように平置きにする等の検討を行っていた。今回来客駐車場の位置が共用棟の方に移動しているが、利便性が非常に悪くなる。第 18 期に考えていた方針と今回とでは違ってきていることを感じた。

工事金額がこんなに上がっていることに驚いたが、工事会社の提示する金額を鵜呑みにすると、金額の吹っ掛けや都合の良い形に持っていかれることもあるので、そこも踏まえた整理をされたのか気になった。

(決議)

議長が第 1 号議案について承認を諮ったところ、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上の賛成をもって本議案は可決・承認された。

■賛成組合員数 343 名 (内訳：出席 70・委任状 137・議決権行使 136)

■賛成議決権数 343 個 (内訳：出席 70・委任状 137・議決権行使 136)

<決議事項>

1. 建替えの基本方針 (詳細については総会議案書の住民説明会資料抜粋を参照)

- (1) 当マンション既存契約者にはマンション内に駐車区画を用意する。また出来る限り現状区画への配置を優先した配置方法・抽選を目指す。
- (2) 建替えすべき時期に建て替えを行う。
- (3) 努力目標として、大型車両用の駐車区画を用意、外部駐車場利用者を呼び戻す、バイク駐車場を用意、駐車場メンテナンス費を減らす。

2. 工事内容

機械式駐車場の全面的リニューアル。駐車場配置場所を 5 ブロック分け夫々の区画毎の工事内容は以下の通り。

(1) A ブロック (共用棟 3 段パズル式) ⇒ 2 段パズル式にリニューアル。

(2) B ブロック (共用棟 5 段パズル式)

⇒ 全 11 ユニットの内 4 ユニットを 4 段パズル式、6 ユニットを平置きに、1 ユニットを大型バイク置き場にリニューアル。

- (3) Cブロック（神社側3段昇降式）⇒2段昇降式にリニューアル。
- (4) Dブロック（南側3段昇降式）⇒2段昇降式にリニューアル。
- (5) Eブロック（南側3段パズル式）⇒平置きにリニューアル。

3. リニューアル後の月額駐車場使用料

総会議案書4ページの通り。

4. 工事予算

機械式駐車場建替え工事 273,471,000円（税込）（内消費税24,861,000円）

5. 施工会社選定

選定	候補社名	工事内容	見積金額
◎	株式会社ニッパツパーキングシステムズ	機械式駐車場全面リニューアル	263,571,000
	株式会社アサップ	機械式駐車場全面リニューアル	293,040,000
◎	株式会社共ショウ	Eブロック平面化工事	3,740,000
	株式会社エムアンドエムプロデュース	Eブロック平面化工事	4,400,000
◎	アソシエイトパーキング株式会社	バイク置場新設工事	6,160,000
	サンコー・コミュニティ株式会社	バイク置場新設工事	6,600,000

選定会社工事費合計	273,471,000
-----------	-------------

6. 施工会社概要

(1) 機械式駐車場

会社名：㈱ニッパツパーキングシステムズ（機械式駐車場の製造メーカー）

所在地：神奈川県横浜市西区北幸2-8-19 横浜西口ビル6F

資本金：50百万円

(2) Eブロック平面化工事

会社名：㈱共ショウ

所在地：東京都中央区日本橋蛸殻町1-12-6

資本金：1億6千万円

(3) バイク駐車場

会社名：アソシエイトパーキング㈱

所在地：東京都中央区銀座1-27-10

資本金：10百万円

7. 支払原資

駐車場積立金（不足分については修繕積立金剰余利用につき第2号議案にて提案）

8. スケジュール

大規模修繕工事完了後、2025年8月以降の着工を想定。但し、物価高・人件費高騰の影響があり、施工会社への工事請負契約発注は2025年2月末を予定。

9. 理事会一任事項

工事期間中の止むを得ない変更、追加項目等の細部決定については、本臨時総会の付託事項として理事会一任。

10. その他

規約改定と工事期間中の移動先として外部駐車場を利用する場合の予算については2025年6月の通常総会にて議案を上程する予定。

**【第2号議案】 修繕積立金振替え及び駐車場積立金の取り崩し 承認の件**  
(議案説明)

平賀施設担当理事より議案の説明が行われた。

(決 議)

質疑事項は無く(事前質問も無し)、議長が第2号議案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・承認された。

<決議事項>

1. 修繕積立金会計から114,000,000円を駐車場積立金会計に振替える。
2. 機械式駐車場建替え工事の為、駐車場積立金(273,471,000円)を取り崩す。

**【第3号議案】 高圧受電盤 VCB・OCR・DGR 更新工事 承認の件**  
(議案説明)

管理会社より議案の説明が行われた。

(決 議)

質疑事項は無く(事前質問も無し)、議長が第3号議案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・承認された。

<決議事項>

以下の通り、高圧受電盤 VCB・OCR・DGR 更新工事を実施する。

■発注業者：(株)トーシンコーポレーション

■発注金額：2,145,000円(税込) ※修繕積立金会計の部から支出

以上をもって予定された議案の審議は全て終了し、14時30分、議長は本総会の閉会を宣した。

本総会の議事の経過および結果が正確であることを証するため、議長は議事録を作成し、議長および議長の指名した2名の議事録署名人がこれに署名・押印する。

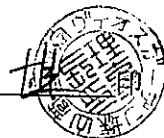
2025年2月16日

住 所：東京都板橋区志村2-16-33

名 称：ヴィオスガーデン城山管理組合法人

議長(代表理事)

渡辺 静



議事録署名人

川越 隆裕



印

議事録署名人

辻 隆夫



印

