

- 日 時：2025 年 7 月 20 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ない事を確認した。

## ■報告事項

### 1. 渡辺 代表理事

#### (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とする旨の報告があった。

- ①委員会設置する際は、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委員会議事録を常に作成し、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) 共用廊下について

私物を長期間放置している住戸が見受けられるため、注意喚起が必要である旨の報告があった。

### 2. 西井・川合 総務・渉外担当理事

#### (1) 志村親和町会について

志村親和町会の概要説明があった。

#### (2) 主な活動について

- ・社会福祉協議会の会費の支払い。
- ・7/17（木）に班長・部長会議に出席。

### 3. 植月・木佐貫・岡本 防災・防犯担当理事

以下の説明があり、理事会で承認した。

#### (1) 「災害緊急時連絡網」について

#### (2) 「管理組合役員連絡網をデジタル化する提案」について

#### (3) 「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）

#### ①「東京とどまるマンション普及促進事業 合同防災訓練計画書」の提出について

#### ②「志村親和町会とヴィオスガーデン城山管理組合法人間の協定書」について

6 月 29 日付で志村親和町会と締結済み。

※町会が提供する避難所に、ペット同伴が可能であるかの質問。⇒後日回答。

#### ③「東京とどまるマンション購入物品リスト」について

以下物品を補助金で購入予定。

デジタル簡易無線トランシーバー（12 個）、椅子型担架（2 個）、ジュニアレスキューベスト（20 着）、大型炊き出し器セット（1 台）、給水タンク 100L（1 個）、防災用救急セット（2 個）難燃備蓄用毛布（20 枚）

### 4. 若林・荒木・狐塚 施設担当理事

#### (1) 駐車場リニューアルについて

①(株)ニッパツパーキングシステムズより、一般建設業許可を保有する当社において契約可能と判断も改めて建業法について確認したところ特定建設業許可が必要となり、契約当事者を特定建設業許可を保有する当社販売代理店へ切り替えさせていただく旨をご提案。※元請会社に変更となるが、工事内容・期間に変更は無い。

②駐車場検討委員会の平賀氏・石井氏から以下の報告・説明があった。

- ・経済的な損失、居住者への負担を鑑み、予定通り 9/1 からの工事着工を前提に検討していく。
- ・契約主体変更の場合は、臨時総会の開催が必要になる。
- ・法令順守、安全第一を徹底した工事体制で考えている。
- ・契約主体変更以外のテクニカルな方法も含めて、予定通り工事実施が出来るよう検討していく。
- ・工事が始まり次第、バイク置場の移動が必要になるため、利用者にアンケートを実施する。

### 5. 伊藤・北村 植栽・環境担当理事

#### (1) 中庭植木植替え及び周辺の雑草取りについて

6/21（土）にボランティアを募り実施。（参加者 23 名※子供含む）

#### (2) 植栽管理について

6/28（土）に山次造園と今後の作業内容の打合せを実施。

#### (3) 大規模修繕工事会社からの連絡について

①大規模修繕工事の足場を組んだため、枯れてしまったサブエントランス付近のアイビーは 10 月を目安に植え直し予定。（3 カ所）。

②大規模修繕工事の通路を確保するために取った中庭の低木（2 カ所）は 7 月中に植樹予定。

### 6. 小川・内藤・種村 営繕・設備担当理事

#### (1) 大規模修繕工事について

大規模修繕委員会の以下資料の提出及び説明があった。

#### ①第 12 回打合せ 完了確認立会

- ・完了確認立会は 7/6（日）に実施済み。
- ・居住者に対しても完了確認アンケートの実施を依頼。

## ②第 11 回打合せ議事録

## 7. 川上・山崎 フレンドリークラブ担当理事

- (1) 25 周年イベントについて  
9/23(火・祝)に開催を検討中。
- (2) 各種イベントについて
  - ① B I O S カフェ：6/26（木）、7/15（火）
  - ② 映画上映会：6/20（金）、7/18（金）、8/22（金）
  - ③ 七夕飾付け：6/22（日）～7/7（月）
  - ④ いたばし花火大会を観覧するための共用棟の開放：8/2（土）

## 8. 佐々木・安楽 広報担当理事

- (1) 理事会議事だより（第 1 回）について  
作成・掲示済み。
- (2) ヴィオス通信について  
7 月中に配布予定。
- (3) エントランスの絵画について  
前期理事会の決議に基づき交換予定。
- (4) クラブサロン・パーティールーム・音楽室の椅子の買い替えについて  
今期に予算計上されているため、買い替えの有無も含めて今後検討する。

## 9. 双日ライフワン(株)

- (1) 月間管理業務報告（2025 年 6 月）
- (2) 月次決算報告（2025 年 4 月 1 日～2025 年 6 月 30 日）
- (3) 共用部不具合関係  
（工事承認案件）
  - ① 防災センター内の換気扇（3 カ所）交換工事⇒7/11(金)に実施済み。
  - ② 高圧受電盤 VCB・OCR・DGR 更新工事⇒7/22（火）準備、23（水）工事
  - ③ PS 内配管漏水修理作業⇒7/28(月)に実施予定。
  - ④ ダストスクリュの無償自主改修工事
    - No.1 9/10(水)～13 日（土）に実施予定。
    - No.2 9/17(水)～20 日（土）に実施予定。
- (4) おおぞら広場の剪定等について  
管理会社より、管轄部署の板橋区役所土木部南部土木センター補修係より、10 月～1 月の作業で計画中の連絡がある旨の報告があった。

## ■審議事項

## 1. 大規模修繕工事について

設楽監事より、施工業者に「大規模修繕工事に関連する独占禁止法違反疑惑に関す

る通知」の提出及び「覚書」の締結を依頼する事についての提案があり、検討の結果、実施する事に決定した。

## 2. 警備会社からの要望について

休憩問題に関する提案及び要望があった。  
居住者からの駐車場対応、郵便対応、鍵の貸し出し・返却対応、インターホン対応等で、警備員の休憩が適正に取得出来ない状況であるため、改善に向けてのご協力をお願いしたい。

## ■休憩時間 ①12 時～13 時、②19 時～20 時、③24 時～4 時 ※特に①②

検討の結果、以下を実施し、経過観察する事に決定した。なお、管理員が補助出来るか否かの確認を管理会社に依頼した。

①休憩中のお知らせに、休憩中は対応出来ない旨を明確に記載する。

②ヴィオス通信・広報等で周知徹底する。

## 3. 管理事務室の換気扇（2 台）について

管理会社より、管理事務室の換気扇の調子が悪い事の報告。検討の結果、交換工事を実施する事とし発注する事に決定した。

## 4. 駐輪場屋根からの漏水（3 箇所）について

管理会社より、天井のひび割れ部分から多少漏水している事の報告。検討の結果、止水工事を実施する事とし、発注する事に決定した。

## 5. 火災感知器の不具合について

管理会社より、16 階 B 棟工リアで受信機の断線表示が点灯しているため、詳細調査が必要である事の報告。検討の結果、必要な調査であると判断し、発注する事に決定した。

## ■その他

## 1. 施設見学について

本日は時間が無い為、次回理事会終了後に実施する事に決定した。

## 2. 次回理事会について

8 月 24 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 11 時 45 分、閉会を宣した。