

- 日 時：2025 年 8 月 24 日（日）9 時 30 分～11 時 40 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. 渡辺 代表理事

(1) 防犯対策について

神戸で発生したマンション内での殺人事件を踏まえて、今後、住民以外のマンション内侵入についての対策検討が必要であるとの意見があった。

⇒以前実施した「挨拶月間」の実施等を今後検討。

2. 春日井 会計担当理事

(1) マンション内での拾得金（年間 1 万円程度）について

今までは、管理会社が一時預り、管理組合口座に振り込んでいたが、管理会社が現金取り扱い不可になったため、今後の拾得金の取り扱いについて確認依頼あり。⇒拾得者個人の裁量（警察に届ける、寄付する等）に任せる事にした。

3. 西井・川合 総務・渉外担当理事

(1) 志村親和町会について

- ・8/2（土）～8/9（土）：各種案内を共用棟 5F 及び Web 版に掲示。
- ・8/12（火）：満 70 歳の方に記念品配布の案内。（対象者人数の確認 8/29 まで）
- ・8/28（木）：班長・部長会議に出席予定。（議題：9 月の祭礼他）

4. 植月・木佐貫・岡本 防災・防犯担当理事

【報告事項】

- (1) 自衛消防隊の変更届を提出。
- (2) 志村親和町会とヴィオスガーデン城山との合同防災訓練打合せ進捗について
- (3) 第 2 回理事会での報告事項にあった質問への回答について

【承認依頼】

(1) ヴィオスガーデン城山の平面図について

東京都の担当事務局から、合同防災訓練でヴィオスガーデン城山の訓練計画作成を目的にヴィオスガーデン城山の平面図を使用したい

⇒問題無いと判断し、承認する事に決定した。

5. 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

以下の審議事項「1. 駐車場リニューアルについて」で審議。

6. 伊藤・北村 植栽・環境担当理事

(1) 植栽管理について

7/26（土）に山次造園と今後の作業内容の打合せを実施。

- (2) 大規模修繕工事後の植栽補修について（原因：大規模修繕工事の足場設置、対応：建装工業㈱）

① 枯れてしまったサブエントランス付近のアイビーを植え直し予定。

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）の植樹。

①②を、9 月末を目途に実施予定。

7. 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

大規模修繕委員会資料の提出及び説明があった。

① 第 13 回打合せ議事録：7/26（土）

② 第 14 回打合せ議事録：8/8（金）

8. 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

① フリーマーケットについて⇒応募出店数が少ないため中止。

② 記念植樹について⇒実施時期を年明けに変更。（秋は桜を植樹する時期として好ましくない）

③ 中庭の芝生跡地の雑草について⇒9/23 予定の 25 周年イベント前に除草をお願いしたい。※植栽・環境担当理事が除草時期を早める等の調整を行う。

④ イベント当日の運営について⇒今後、役員に運営補助の協力を依頼する。

(2) 各種イベントについて

① B I O S カフェ：8/25（月）

② 映画上映会：8/22（金）、9/19（金）

③ お菓子作り教室：10 月開催予定

④ アニマルコミュニケーション（わんわんクラブ主催）：8/31（日）

9. 佐々木・安楽 広報担当理事

(1) 理事会議事だより（第 2 回）について

作成・掲示済み。

(2) ヴィオス通信について

発行済み。今後、号外を発行予定。（内容は 25 周年イベントについて）

10. 双日ライフワン㈱

(1) 月間管理業務報告（2025 年 7 月）

(2) 月次決算報告（2025 年 4 月 1 日～2025 年 7 月 31 日）

(3) 共用部不具合関係

（工事承認案件）

① 高圧受電盤 VCB・OCR・DGR 更新工事⇒7/23（水）に工事実施済み。

- ② PS 内配管漏水修理作業⇒7/28(月) に工事実施済み。
- ③ 配線断線調査改修⇒7/29 (火) に工事実施済み。
- ④ 換気扇交換工事 (2 台 : 管理事務室) ⇒8/5(火) に工事実施済み。
- ⑤ 駐輪場止水工事⇒8/6(水)～8/9(土) に工事実施済み。
- ⑥ 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。

(不具合等報告)

- ① 共用照明について

不点灯のため、交換等を発注済みで 8/27(水) に工事予定。

- (4) 警備会社 (株)スリーエス) からの要望について

管理会社より、管理員の昼休憩時間についての説明があり、管理員が警備員の休憩時間に常時補助する事は出来ない旨の報告があり、内容を確認した。

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。

■審議事項

- 1. 駐車場リニューアルについて

駐車場検討委員会の石井氏から、(株)ニッパツパーキングシステムズから(株)千代田組に元請業者を変更する事についての理事会承認、また、臨時総会及び工事説明会の開催依頼があった。

検討の結果、元請業者変更を承認する事とし、以下の要領で臨時総会を開催する事に決定した。

【第 26 期第 1 回臨時総会】

①開催日時 : 9 月 21 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 : ヴィオスガーデン城山コミュニティ棟 3 階 集会室

③上程議案 : 第 1 号議案 機械式駐車場建替え工事契約主体変更案 承認の件

【工事説明会】

①開催日時 : 9 月 21 日 (日) 午前 10 時 00 分から開催の第 26 期第 1 回臨時総会終了後

②開催場所 : ヴィオスガーデン城山コミュニティ棟 3 階 集会室

- 2. 共用部のエアコンについて

管理会社より、劣化が見られる為、今期の修繕積立金会計に予算計上されている共用部のエアコン更新工事の見積提出があった。

検討の結果、使用年数を鑑み纏めて更新する事とし、発注する方針で進める事に決定した。なお、管理会社に以下の事項を依頼し、次回理事会で最終決定する事に決定した。

(依頼事項)

①一括発注した場合の見積取得。

②電気料金削減の有無。

③国・都等での補助金があるか否かの確認。

- 3. 排水管清掃について

管理会社より、11/7 (金) ～11/16 (日) にて実施予定の連絡がある事、また、来年から値上げさせて欲しい旨の要望がある事の報告があった。

検討の結果、今年分については発注する事に決定した。なお、来年については、同業他社から見積を取得する等、継続検討する事とした。

- 4. メールコーナー出入口の大理石破損 (左右二箇所) について

管理会社より、メールコーナー出入口の大理石が破損 (時期及び原因不明) している事の報告及び見積の提出があった。

検討の結果、コーナーガード新設工事を発注する事に決定した。

- 5. 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

管理会社より、次回理事会に買い替え仕様の資料を提出する旨の報告があったため、今回は審議せずに次回理事会で審議する事とした。

- 6. 自転車置場更新について

管理会社より、案内文書及び駐輪シール購入についての説明があった。

検討の結果、実施を進める事とし、シール購入も承認する事に決定した。

- 7. 自転車空気入れについて

管理会社より、コンプレッサーが故障で利用出来ない状態のため、コンプレッサーの買い替え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。

■その他

- 1. エントランス付近への駐輪について

当マンションの駐輪シールを貼っている自転車が多数駐輪しているため、注意喚起文書の掲示を実施する事に決定した。※注意喚起文書には「共用廊下に私物を長期間放置する事は禁止」である事も併せて記載する。

- 2. 駐輪場について

駐輪間隔が狭く出し入れしづらいとの意見があった。改善方法を検討するにあたり、まずは不要自転車の台数を確認する事とした。

- 3. 施設見学について

理事会終了後、共用棟及び防災センターの設備を確認した。

- 4. 次回理事会について

9 月 21 日 (日) 13 : 00 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 40 分、閉会を宣した。