

- 日 時：2025 年 9 月 21 日（日）13 時 00 分～15 時 15 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

駐車場検討委員会の皆様は、管理組合法人のため、自分の時間を犠牲にして駐車場建替え工事の検討に大変ご尽力戴いている。臨時総会や説明会等で、住民の方から様々な意見・要望が寄せられる事もあり、大変ご苦労されているので、理事会としては今後も出来るだけサポートしていく旨の報告があった。

2. 西井・川合 総務・渉外担当理事

(1) 志村親和町会について

- ・9/1（月）：「町会・ヴィオスガーデン合同防災訓練」の打合せに参加
- ・9/4（木）：熊野神社祭礼協賛金（1 万円）を寄付。
- ・9/12（金）～9/14（日）：納涼踊り、子ども神輿・山車引き、大人神輿
- ・9/15（月・祝）：満 70 歳の方に記念品配布。（対象者 10 名）

(2) 各種案内について

以下を共用棟 5 階掲示板と Web 掲示板に掲示済み。  
 （全国交通安全運動、「いたばし文化」冊子、健康フェスタ、市民フォーラム、いたばし町連定期新聞、志村小/志村四中 一貫型学校改築だより第 6 号、町会スポーツ大会）

3. 植月・木佐貫・岡本 防災・防犯担当理事

資料の提出及びプロジェクターを用いて、以下について報告及び承認依頼あり。

【報告事項】

(1) 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の打合せ進捗について

- ①ヴィオスガーデン城山独自の訓練
- ②合同訓練プログラム：10 月 26 日（日）9 時～ 場所：志村四中・体育館
- ③志村親和町会の避難場所
- ④炊き出し訓練：ヴィオスガーデン城山 中庭

(2) 「東京とどまるマンション」

防災機材購入に対する 100 万円の補助金交付が決定。

【承認依頼】

(1) 防災備品購入について

補助金交付決定に伴い、防災備品購入の承認依頼あり。  
 ※合同防災訓練実施後に報告書を東京都に提出する等、補助金受領までに約半年間の時間を要するため、管理組合が一時立替えする事になる。  
 ⇒問題無いと判断し、承認する事に決定した。

4. 伊藤・北村 植栽・環境担当理事

(1) 植栽管理について

9/20（土）に山次造園と今後の作業内容の打合せを実施。次回は 10/18（土）。  
 ※機械式駐車場建替え工事の工事計画資料にて概ね作業に支障が無い事を確認。

5. 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若干の予算超過の報告⇒理事会承認。
- ②運営補助の協力要請（7 名）⇒協力する役員を決定。

(2) 各種イベントについて

- ①B I O S カフェ：9/19（金）
- ②映画上映会：9/19（金）、10/24（金）
- ③お菓子作り教室：11/11（火）～11/12（水）※計 8 名参加予定
- ④シニアの集い：11/13（木）

6. 佐々木・安楽 広報担当理事

(1) 理事会議事だより（第 3 回）について

作成・掲示済み。

(2) ヴィオス通信について

- ・本日若しくは明日に号外を発行。（内容：25 周年イベントについて）
- ・今後、以下内容で発行予定。  
 （臨時総会議事録、合同防災訓練、クリスマスイベント予告）

7. 設楽 監事

大規模修繕工事について、以下の報告があった。

- ・大規模修繕工事が完工し、工事完成受領書を建装工業(株)に提出済み。
- ・最終費用について、建装工業(株)から各種資料の提出があったが、増減金額について辻褄が合わない箇所が見受けられるため、渡辺代表理事と種村営繕・設備担当理事とで内容を精査した上で、今後の対応を検討する。現在、建装工業(株)から請求書の提出は無い。

8. 双日ライフワン(株)

(1) 月間管理業務報告（2025 年 8 月）

(2) 月次決算報告（2025 年 4 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）・3 ヶ月以上の滞納者報告

(3) 共用部不具合関係

(工事承認案件)

- ① ダストスクリュの無償自主改修工事  
 No.1 9/10(水)～13 日(土)、No.2 9/17(水)～20 日(土)に実施済み。
- ② コーナーガード新設工事⇒9/16(火)に工事実施済み。

(不具合等報告)

- ① 共用照明について  
 不点灯のため、9/11(木)に交換済み。

(4) 自転車空気入れについて

管理会社より、9/1(月)にコンプレッサーを購入済みである旨の報告があり、内

容を確認した。

(5) 駐輪場の不要自転車について

管理会社より、あまり使用されていないと思われる自転車を目視点検した結果、該当する自転車が約 90 台ある旨の報告があった。

※今後、無料撤去等の対策を検討する。

(6) 管理組合法人の役員重任登記について

管理会社より、登記完了済みである旨の報告があり、内容を確認した。

(7) 封筒の追加購入について

管理会社より、管理組合法人封筒の在庫が無くなったため、追加購入した旨の報告があり、内容を確認した。

■ 審議事項

1. 駐車場リニューアルについて

理事会前に開催した第 26 期第 1 回臨時総会にて、本工事の元請業者を(株)ニッパツパーキングシステムズから(株)千代田組に変更する事が承認されたため、契約書を確認し、以下の工事を(株)千代田組に正式発注する事に決定した。

■ 機械式駐車場建替え工事

工事期間：2025 年 10 月～2026 年 10 月

2. 共用部のエアコンについて

前回の理事会にて発注を進める事に決定したが、今回、管理会社より、合算見積及び消費エネルギー比較資料の提出及び説明があった。

検討の結果、使用年数を鑑み、本工事を発注する事に決定した。

■ 共用部エアコン更新工事

工事場所：3 階クラブサロン・和室、4 階パーティールーム、5 階シアタールーム、防災センター、ミニショップ、管理事務室

※1. 前回提示金額から減額。※7 月に商品の値上あり。

※2. 東京都、板橋区とも助成金制度はなし。

※3. 電気料金の削減については多少効果あり。

3. 建築設備定期検査での指摘事項について

管理会社より、以下の指摘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、必要な工事である事から発注する事に決定した。

(指摘事項) バッテリー劣化による不点灯 (2 台)

■ 非常照明予備電池取替工事 (2 カ所)

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

安楽理事より見積提出及び説明があった。

検討の結果、キャスター付きの椅子は移動には便利だが、不安定との意見があったため、仕様の見直しも含めて継続検討とする事に決定した。

クラブサロン⇒椅子 (キャスター付き) 16 脚、サイドテーブル 1 台

パーティールーム⇒椅子 8 脚、サイドテーブル 1 台

音楽室⇒椅子 6 脚

テラス⇒ガーデンテーブル+肘無しチェア 7 点セット

5. 排水管清掃について (現清掃会社から来年度からの値上要請あり。)

管理会社より、同業他社から取得した見積提出があった。

検討の結果、当マンションでの清掃実績があり、見積金額も安価であるココプラント(株)に来期も発注する事に決定した。

6. 長期修繕計画について

管理会社より、長期修繕計画の素案の提出及び説明があった。

検討の結果、今後、内容を精査していく事に決定した。なお、現在、一般会計の収支も悪化しているため、管理費の改定も併せて検討する方針とし、管理会社に収支シミュレーションの作成を依頼した。

【今回の見直しのポイント】

■ 工事項目、工事周期、工事金額関係

・大規模修繕工事を実績に合わせて 14 年周期。

・単独の鉄部塗装工事と防水工事は過去の工事実績金額を参考。

・各種メーカー製品 (ポンプ、玄関扉、消防設備、EV 等) はメーカーに現在の金額をヒアリング。

・過去に工事実績のあるものはその金額を参考に物価変動率をかけて試算し直し。

・機械式駐車場、ダストスクリーパーは保守会社の保全計画を参照。

■ 修繕積立金会計 (現在は 206 円/㎡)

・現状、2022 年 (第 23 期) の値上は未実施。(206 円/㎡⇒226 円/㎡)

・改定案① (段階増額積立方式)

2026 年 (第 27 期) ~2030 年 (第 31 期) ⇒230 円/㎡

2031 年 (第 32 期) ~2035 年 (第 36 期) ⇒270 円/㎡

2036 年 (第 37 期) ~2040 年 (第 41 期) ⇒310 円/㎡

2041 年 (第 42 期) ~2054 年 (第 55 期) ⇒350 円/㎡

・改定案② (均等積立方式)

2026 年 (第 27 期) ~2054 年 (第 55 期) ⇒310 円/㎡

■ その他

1. 次回理事会について

10 月 19 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 15 時 15 分、閉会を宣した。