

- 日 時：2025 年 10 月 19 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. 大塚・森原 副理事長

点検業者より、各戸に設置されているブレーカーの漏電遮断器が交換目安(15 年)を大幅に経過していることから、交換推奨の指摘があった旨の報告。
⇒管理会社に内容の確認を依頼。防災委員会と情報共有して今後の対策を検討。

2. 西井・川合 総務・渉外担当理事

町会長より訓練当日の協力依頼あり。

3. 植月・木佐貫・岡本 防災・防犯担当理事

(1) 合同防災訓練について

- ①プログラム内容の報告。
- ②訓練当日の協力依頼（「会場設営」及び「芋煮の準備」）について
⇒理事会役員からの協力者を確認した。
- ③情報連絡訓練に伴うトランシーバーの使い方講師代金について
⇒講師代金を支払うことを承認。※町会と折半

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

(株)千代田組から提出された月次報告書の報告があった。

■月次総括

- ①工事面：計画通りに推移。
- ②その他：居住者皆様のご協力により、「安全管理」「工程管理」共に予定通り進捗。

■安全関連報告

- ①工事面：10/9（木）～10/10（金）は台風接近に備え、作業区域に飛散防止対策を実施。
2 階駐車場入口扉に「駐車場工事中」標識と「ドアに注意・人がいます！」【ランプ点灯式】を設置。
- ②安全面：10 日「スクーター通行違反」、16 日「スクーター通行違反と運転者の作業区域への立入禁止」の事案が発生。

■工事月次トピックス

- ①現場事務所設営後に管理組合役員様からのご指摘にて「養生の追加」を実施。
- ②B 棟・掲示板の下に「掲示板を突っ張り棒で設置」した際、管理組合役員様より注意あり。

- ③パレットNo.237 の修理対応。（追加費用無し）
- ④「解体のみブロック」作業中、漏電警報が発生。
- ⑤3 日、管理員様・板橋区職員と D 区画「パレットNo.294」の剪定作業を実施。

■工事進捗

- ①【B1 区画：解体・撤去工事】は、予定通り推移。

■今後の工事内容

- ①10 月 1 日～10 月 31 日【B1 区画：解体・撤去工事】
- ②11 月 1 日～11 月 30 日【B1 区画：部材搬入・据付工事】
- ③12 月 1 日～12 月 12 日【B1 区画：据付工事・完成検査】
- ④12 月 15 日～ 【C1 区画：解体・撤去工事】

■元請会社からの要望事項

- ①クレーン作業中の通行止め時間（9 時 30 分～16 時 30 分）の周知徹底。
⇒違反者に対して、理事会名で注意喚起文書を発送する事とした。

5. 伊藤・北村 植栽・環境担当理事

(1) 植栽管理について

- 10/18（土）に山次造園と今後の作業内容の打合せを実施。次回は 11/22(土)。
※機械式駐車場建替え工事中の植栽作業については、駐車場検討委員会も参加して内容確認。
- (2) 大規模修繕工事後の植栽補修について（大規模修繕工事の足場設置）
9/22（月）～9/30（火）にサブエントランス付近のアイビー、サブエントランス付近の生垣、中庭の低木等の植替えを実施済み。

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

- 追加工事発生に伴う工事請負変更契約書に、受注者のだけでなく監理者も確認した記録が残るよう確認欄を追加する事を受注者に依頼中。

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

- ①当日の協力について謝辞があった。
- ②最終支払金額の報告。※予算超過分は、各種イベント費用の予算を調整して、年間の支出予算内で収める予定。⇒理事会で承認した。

(2) 各種イベントについて

- ①映画上映会:10/24（金）
- ②シニアの集い:11/13（木）
- ③クラシックコンサート:11/30（日）
- ④B I O S カフェ:10/22（水）
- ⑤お菓子作り教室（クリスマス）:12/6（土）～12/7（日）

(3) 共用棟 5 階のスペースについて

広い窓と景観と、空間を活用した待ち合わせやコミュニティの場としての利用を目的に、1 階エントランス既存の木製椅子 2 脚と丸テーブルを有効活用したテラス席とする。11 月の 1 カ月間だけ、試験的に運用したい旨の提案があった。
⇒理事会で承認した。

8. 佐々木・安楽 広報担当理事

(1) 理事会議事だより（第 4 回）について

作成・掲示済み。

(2) ヴィオス通信について

臨時総会議事録、合同防災訓練、25 周年イベント、クリスマスイベント関連の内容にて発行予定。

9. 設楽 監事

工事請負変更契約書についての補足説明があった。また、今回の大規模修繕工事の総額は、予備費を含んでの総予算から下回るが、今回工事を見送った箇所や新たな不具合発生した場合の補修費用として、次期予算に繰り越しても良いのではとの意見あり。⇒理事会で今後検討する。

10. 双日ライフワン(株)

(1) 月間管理業務報告（2025 年 9 月）

(2) 月次決算報告（2025 年 4 月 1 日～2025 年 9 月 30 日）

(3) 共用部不具合関係

（工事承認案件）

① 非常照明予備電池取替工事（2 カ所）⇒9/29（月）に工事实施済み。

② 共用部エアコン更新工事⇒12/1（月）～12/5（金）に工事实施予定。

(4) 自転車置場更新登録について

管理会社より、受付期間：2025 年 10 月 1 日（水）～10 月 21 日（火）の要領で実施中である旨の報告があり、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

管理会社より、(株)ニッパツパーキングシステムズから、工事期間中の保守点検についての覚書の締結依頼がある旨の報告があった。

検討の結果、問題が無いと判断し、覚書を締結する事に決定した。

■契約期間：2025 年 9 月～2026 年 7 月

2. エレベーターの内装について

種村宮繕・設備担当理事より、経年による劣化が進んでいる事から、内装工事実施

の提案があった。検討の結果、ダイノックシートの貼り付けを行った場合、今後のエレベーターリニューアル工事（長期修繕計画では 2029 年に予定）の際に、今回施工したダイノックシートをそのまま利用する事が可能か否かの確認も含めて、継続審議とする事に決定した。

3. 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、キャスター付きの椅子でストッパーも付いている商品はないため、別途ストッパーを購入して都度対応する旨の提案があった。

検討の結果、前回提案があった見積金額にストッパー費用を追加した内容での購入を承認する事に決定した。

（前回理事会の審議結果）

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。

4. 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、以下を修正した長期修繕計画の作成を依頼し、継続検討する事に決定した。

【修正箇所】

・改定案①（段階増額積立方式）で、2029 年（第 30 期）と 2030 年（第 31 期）の次期繰越金がマイナスになっているため、プラスになるよう修正する。

・2029 年（第 30 期）に予定されているエレベーター更新費用が高額過ぎると思われるため、工事金額を精査する。

5. 管理費の改定について

管理会社より、一般会計の収支シミュレーションの提出及び説明があった。

検討の結果、管理費の改定は必要であると判断し、継続検討する事に決定した。

6. 門松について

管理会社より、門松設置見積の提出があった。

検討の結果、例年通り、発注する事に決定した。

■その他

1. 次回理事会について

11 月 16 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。