

- 日 時：2025 年 11 月 16 日（日）9 時 30 分～12 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. 西井・川合 総務・渉外担当理事

(1) 各種案内について

共用棟 5 階掲示板と Web 掲示板に掲示済み。

(2) 主な活動

- ①10/16（木）志村親和町会：合同防災訓練の事前協議。
- ②10/26（日）：合同防災訓練に参加。
- ③11/6（木）：合同防災訓練を振り返る会合に参加。
- ④11/13(木) 志村親和町会
 - ・歳末助け合い（地域福祉活動募金）を例年通り 4 万円募金予定。⇒理事会承認。
 - ・板橋区が来年 1 月から開始するスマホアプリ「結ネット」に申し込む。

2. 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

当日の協力について謝辞及び実施結果の報告があった。

(2) トランシーバーの活用状況について

- ①12 台のトランシーバーを貸与するメンバーについて最終調整中。
- ②定期的な通信訓練について
 - 毎月第 3 日曜日 8 時 30 分に実施。※初回は 11/16（日）に実施済み。
- ③トランシーバーの台数について
 - 今後の活動効果をみて台数増を検討する。

(3) 助け合い名簿について

配布済みで今後集計する。

3. 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

㈱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：安全に工事工程が予定通り推移している。

■工事進捗

①10 月 30 日【B1 区画：解体・撤去工事】は完了。

②11 月 4 日【部材搬入・組立作業】を開始。

■今後の工事内容

①11 月 1 日～12 月 12 日【B1 区画：搬入・組立・完成検査】

⇒11 月 25 日ミニクレーン撤去予定

②12 月 15 日～12 月 26 日【C1 区画：解体・撤去工事】

③1 月 5 日～2 月 6 日【C1 区画：搬入・組立・電気工事・完成検査】

4. 伊藤・北村 植栽・環境担当理事

(1) 植栽管理について

11/22(土)に山次造園と今後の作業内容の打合せを実施予定。

5. 小川・内藤・種村 宮繕・設備担当理事

(1) エレベーターの内装について

審議事項 3 で検討。

6. 川上・山崎 フレンドリークラブ担当理事

(1) 各種イベントについて

①映画上映会:11/21（金）

②B I O S カフェ：11/25（火）

③クリスマスイベント：11/8（土）にフレンドリークラブの打合せを実施。

11/22（土）：クリスマスツリー及びイルミネーションの設置

11/30（日）：イルミネーション点灯式、クラシックコンサート

12/6（土）～7（日）：お菓子作り教室

12/20（土）：クリスマスパーティー（子供向け）

7. 佐々木・安楽 広報担当理事

(1) 理事会議事だより（第 5 回）について

作成・掲示済み。

(2) ヴィオス通信について

以下内容で発行予定。

（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）

8. 双日ライフワン(株)

(1) 月間管理業務報告

(2) 月次決算報告

(3) 共用部不具合関係

(工事承認案件)

① 共用部エアコン更新工事⇒12/1（月）～12/5（金）に工事实施予定。

(不具合等報告)

① ウオシュレット交換について

共用棟 5F の共用トイレのウオシュレットが故障したため、10/31(金)に交換工事实施済。

(4) 自転車置場更新登録について

管理会社より、以下の通り、更新結果の報告があり、内容を確認した。

■自転車総数：500 台（1 台目 308 台、2 台目 192 台）

■審議事項

1. 大規模修繕工事について

管理会社より、建装工業(株)から「工事請負変更契約書」及び「請求書」の提出がある旨の報告があった。

理事会で内容を確認したが、本日は渡辺代表理事及び設楽監事が欠席のため、両者

に確認していただいた後に支払手続を進める事に決定した。

※工事期間中の電気料金の返金についても併せて確認。

2. 駐車場リニューアルについて

管理会社より、駐車場検討委員会から、工事期間中の来客駐車場及び中庭の運用方法について、Bブロック平置きへの臨時来客駐車場の区画確認依頼があった。

検討の結果、問題は無いと判断し、承認する事に決定した。

※該当場所にはカラーコーンを設置し、利用者は駐車後にコーンを車両の前面に設置することをルールとする。

3. エレベーターの内装について

種村営繕・設備担当理事より、三菱電機ビルソリューション㈱に「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？」を確認したところ、可能である旨の回答であった事の報告があった。

検討の結果、経年による劣化が著しく早期の修繕が望ましいと判断し、以下の内装工事（6 台分）の費用を次期の修繕積立金会計に予算計上し実施する方針に決定した。

■ 内装工事内容

- ・ 4 面にダイノックシートの貼り付け。
- ・ 壁の保護材は天井までではなく床から 90 cm 程度。
- ・ 床はビニールマット。

4. 住宅用分電盤について

管理会社より、専門会社の㈱バースから取得した提案書の提出及び説明があった。検討の結果、分電盤の交換目安（約 13 年）を大幅に経過していることから交換は必要だが、分電盤は専有部分で本来は各個人で費用負担する設備であることから、管理組合法人負担で一斉交換する事については慎重に審議する必要があると判断し、本件についてはアンケートを実施する事とし、アンケート案の作成を管理会社に依頼した。

5. 長期修繕計画について

管理会社より、前回理事会で依頼した以下を修正した長期修繕計画案の提出及び説明があった。

検討の結果、本案を基本方針とした住民説明会を開催することとし、開催時期・配布資料等を今後検討する事に決定した。

【修正依頼箇所】

- ・ 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。

6. 管理費の改定について

管理会社より、前回提出された一般会計の収支シミュレーションを一部修正した資料の提出及び説明があった。

検討の結果、内容を精査し、長期修繕計画と併せて住民に説明する事に決定した。

7. 共用部電気料金プランの改定について

管理会社より、2026 年 3 月末で現在の電気料金プラン（業務用季時別電力）が廃止となるため、プラン変更の依頼がある旨の報告及び説明があった。

検討の結果、現契約と類似のプランにプラン変更する事に決定した。

8. 警備費の値上について

㈱スリーエスより、近年の社会情勢の変化と警備業界の諸状況に対応しつつ質を落とさないサービスを提供し続けるため、値上がが必要である旨の説明及びお願いがあった。

検討の結果、昨今の最低賃金値上等、致し方ない内容であることから、理事会では値上を承認し、6 月の通常総会で最終審議する事に決定した。

9. 防災センターの電話について

管理会社より、防災センターに時々無言電話（イタズラ？）が入ることから、ナンバー・ディスプレイ機能の追加依頼があった。

検討の結果、現在契約している NTT の電話料金は高いと思われるため、他会社への変更等、通信契約の見直し検討を管理会社に依頼し、本依頼については一時見送る事に決定した。

10. 居住者からの要望書について

管理会社より、ネズミが散見されるので、調査・対策の要望書の提出がある旨の報告があった。

検討の結果、まずは他の住戸でもねずみが発生しているかどうかを確認する事に決定した。

11. 移動式粉末消火設備の破損について

管理会社より、機械式駐車場に設置している移動式粉末消火設備が破損しているため、見積を取得し保険申請した結果、保険金が支払われる旨の報告及び説明があった。

検討の結果、本工事を発注する事に決定した。

■ その他

1. 次回理事会について

12 月 21 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 12 時 15 分、閉会を宣した。