

平成28年度 第11回定例理事会議事録

日 時：平成29年4月8日（土）19：00～21：00

場 所：とちのき集会所 大会議室

出席者：〇〇理事長、〇〇副理事長、〇〇副理事長、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、
〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇監事、
まちづくりセンター 〇〇様

欠席者：〇〇理事、〇〇理事、〇〇監事、〇〇管理員

出席理事12名をもって、規約第56条により本理事会は成立した。

陪席者 〇〇内定理事、〇〇内定理事、〇〇内定理事、〇〇内定理事

〇〇内定理事、〇〇内定理事、〇〇内定理事

[主要報告・討議]

1. 議事録確認

平成28年度第10回定例理事会議事録の内容を確認し、承認された。

2. 第34回通常総会議案書の承認

第34回通常総会議案書について、理事長、副理事長、関係理事他による内容確認作業が行われたことが、〇〇副理事長から報告された。第3号議案「駐輪場細則の改定案」については、〇〇理事長から説明がされた。

・許可する大きさとして、全ての駐輪場で幅95cm、長さ220cmとする制限を設ける。これを超える大きさのものは、登録を更新できなくなり、3月末日までに駐輪場から撤去をお願いする。※現在、該当する車両は1台である。

・平成30年3月末日までに、線引き、区画に番号を振るなどの駐輪場整備を完了する。それまでの期間は、使用料を徴収しない。

・駐輪場整備が完了するまでは、125ccを超えるものの新規登録を認めない。

・使用料は1年ごとに納入することに変更する。

質問：幅95cm、長さ220cmとする理由はどのようなことか。

⇒過去に駐輪場細則を定めた後、駐輪場に入らないサイズのものが出たため、10年ほど前に、このサイズを上限とする改定を行ったことによる。

⇒理事会として、第34回通常総会議案書を承認した。

3. 各委員会報告

(1) 協議会役員会（3者連絡会） 〇〇理事長報告

①まちづくりセンターの一部組織変更があった。

②協議会会則が改定案され、議事録を作成するという規定が初めて盛り込まれた。ただし、議事録の公開はしないことになった。

質問 施設委員会と長命化委員会の統合については、どのようになったか。

⇒名称は、「施設等委員会」とすることになった。

(2) 第 20 回顧問会 (3 月 18 日) ○○副理事長報告

①3 月 14 日、第 34 回総会議案書初稿を確認・修正し、4 月 1 日に理事による読み合わせを行った。

②新任理事の役割分担が決まったが、新理事長。副理事長の業務レクチャー・総会の進行シナリオ打合せ日程を早めに決めたい。

③議案書入稿は 4 月 17 日、添付書類等の印刷は 26 日・27 日にわかば学園生徒に手伝ってもらい、28 日に封筒詰めを行う。理事の皆さんに手伝いをお願いしたい。29 日、内定理事に各戸玄関ポストに配布をお願いする。

③災害用トイレ「ハマッコトイレ」設置に向け、3 月 7 日に横浜市環境創造局管路保全課を訪問した。

(3) 第 7 管理組合理事会スケジュール ○○副理事長報告

①4 月から 6 月のスケジュール及び業務内容は別紙に詳細に記載されているので、よく読んでおいてください。住民総会資料作成については、4 月 17 日の議案書入稿以降、各種書類印刷、袋詰め・配布作業など数多くの作業が予定されているので、理事の皆さんの協力をお願いします。住民総会に向けては、平日に行われる作業も多くある。ゴールデンウィークもあり、大変忙しい時期とは思いますが、できるだけ多くの理事に手伝ってもらいたい。

②次年度担当理事への引き継ぎ書を作成してください。組合の PC にこれまでの文書のひな型があるので、参考にしてください。

③4 月 15 日、まちづくりセンターで、理事長、会計担当理事、監事ほかによる会計・業務監査が行われる。

④5 月 14 日・20 日の業務引継時に、退任理事は新任理事へ集会所の鍵、USB メモリー等を引き継いでください。

⑤総会当日の受付は各新任理事、出席者数の最終確認は○○理事、司会は○○理事の担当となる。

その他、住民総会に関係した事項、集合時刻、業務内容等について確認を行った。

(4) 管理運営委員会 (3 月 16 日) ○○副理事長報告

主な検討事項は、区分所有者による共有部分の修繕等、暴力団等の排除規定、緊急時の理事等の立入り、民泊（シェアハウス）の禁止、外部専門家の活用の 5 つである。第 7 管理組合は、すでに対処済のため問題はない。

補足説明：住宅宿泊事業法案が閣議決定され国会を通過すれば、早ければ 2018 年 1 月

から施行される。その内容によっては、「民泊の禁止」というものが微妙なものとなる。

(5) 広報委員会

〇〇理事報告

①3月の活動内容

・3月18日、広報紙「とちのき」3月号の発行。内容は、第9回理事会議事要旨、2月14日住民説明会、緑花クラブ1月の活動、わかば学園卒業生のメッセージなど。

・3月5日、25日、ホームページのアップロード。内容は第8回及び第9回理事会議事要旨、広報紙「とちのき」2月号及び3月号、緑花クラブ1月及び2月の活動。

②4月の活動計画

・広報紙「とちのき」4月号の発行。内容は、第10回理事会議事要旨、緑花クラブ2月の活動。

・第7管理組合ホームページのアップロード。内容は、第10回理事会議事要旨、広報紙「とちのき」4月号、緑花クラブ3月の活動。

(6) 樹木管理委員会

〇〇理事報告

3月活動状況

・4日10時～12時10分、参加人数19名。15棟・19棟・21棟・22棟・23棟花壇の草取り。21棟と病院間の落ち葉清掃及び側溝清掃。22棟ウメ花壇の芝の根止め。19棟残滓仮置き場の台用木材撤去。

・11日10時～12時、参加人数19名。21棟と病院間の落ち葉清掃及び側溝清掃。19棟シラカシ1本の強剪定。19棟花壇草取り、水やり、花柄取り。21棟・22棟・23棟花壇の手入れ。

・18日10時～12時、参加人数22名。21棟バラ花壇斜面の土留め作業。19棟残滓仮置き場の整備、残滓整理（袋物112個、束物7）。19棟花壇の水やり、草取り。

・25日10時～12時、参加人数16名。21棟と病院間の側溝斜面の土留め作業。19棟花壇水やり、草取り。作業後に3月定例会を開催。

4. その他

〇〇理事長報告

①業務引継ぎ

②わかば学園生徒による、とちのき集会所でのパン販売の予定は、5月9日、6月27日、7月11日となっている。

③住民総会での出席者数の確認作業を、〇〇理事と〇〇理事にお願いする。

④23棟の自動ドア破損については、ポスターを掲示するなどしたが、ドアを壊した者が名乗り出なかったため、警察に被害届を出した。被害届には、当該人が映っている写真や動画も添付した。捜査ほか、その後のことは警察に委ねることになった。

⑤23棟12階居住者からセンターあてに、隣室玄関前の悪臭で迷惑しているとの通報があり、センター職員、理事長他が現地の状況を確認した。部屋の中からも悪臭がしており、玄関前には、ダンボール箱が置かれていた。また、ベランダにはボロボロになった紙類が

散乱していることやアルミ製トランクが置かれている状況も確認した。理事長名で、当該人あてに早急に是正するよう文書を出したいと考えている。

⇒自治会も関係することであるため、理事長及び自治会長の連名で、現状を是正するよう当該人に警告文を出すことに決まった。

5. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 施設・設備利用料 119,068 円
- (2) 住宅改修申請 1 件
- (3) 集会室使用状況 年間 807 件（管理組合 124 件 自治会 314 件）
来客用駐車場利用料 14,500 円（利用日数 29 日） ※年間 340 日（170,000 円）
防犯カメラ・AED 定期点検異常なし

(4) 共益作業報告

- ①一般清掃(毎日)
- ②専用・簡易水道等検査 日例(毎日) 月例(4月11日)
- ③エレベータ保守点検(遠隔)
- ④避雷針保守点検 4月7日

(5) 事故・故障報告

3月11日～4月7日 なし

(6) 経年修繕工事（完了）

- ①14棟・15棟北側斜面（いこいの森）の土留め植樹 4月3日
請求金額 177,176 円（経費・税込）

(7) 検討・承認・報告事項

- ①サクラ オルトランカプセル（害虫駆除薬剤）打込み作業(14棟・15棟前)
緑花クラブとの打合せの結果、指示された作業を桜の落下後に実施する。
予定工期：調整中 予定業者：井原造園(株)
見積金額：139,968 円(経費・税込)
⇒理事会として、実施することを承認した。

②とちのき集会所 ピクチャーレール設置工事

わかば学園から管理組合及び自治会に贈呈された寄書きを展示するため、ピクチャーレールを設置する。

予定工期：調整中 予定業者：横浜バンダイ(株)
見積金額：20,784 円(経費・税込)

⇒理事会として、設置することを承認した。

(8) 計画修繕工事

①給水設備改修工事設計業務（完了） センター受託金額 3,769,200 円

委託期間 平成 28 年 10 月～平成 29 年 3 月

③給水設備改修工事（実施予定）

5 月の住民総会で承認後、工事監理契約の準備を始める。

(9) 3 月会計報告

<一般会計>

①収入 803,321 円

使用料：119,068 円（集会室・駐車場ほか）

雑収入：684,253 円（第 9 組合給水協定負担金・第 12 組合電気代ほか）

②支出（管理費、組合費、その他）15,647,421 円

<積立金会計>

①修繕費積立金収入 10,920,000 円（2・3 月分）

②支出 3,769,200 円（給水設備改修工事設計業務委託費）

<管理費滞納状況>

①3 月発生件数 9 件（累積件数 54 件 前月比 1 ヶ月分減）

・長期滞納者 3 名のうち、1 名は 26 ヶ月分 612,000 円（内遅延損害金 365,064 円）滞納。3 ヶ月分の減。

・1 名は 15 ヶ月分 360,000 円（内遅延損害金 75,100 円）滞納。簡易裁判所あて支払督促申立書の送付手続きを 2 度行ったが、不送達(受け取り拒否)となった。今後の事務処理方法を裁判所に相談しながら手続きを進める。

・1 名は、7 ヶ月 168,000 円（内遅延損害金 5,256 円）滞納。理事長面談を申し入れたが拒否されたため、4 月中に、簡易裁判所あて支払い督促申立書の発送を行う予定。

以上

書記 総務担当 ○ ○ ○ ○

議事録署名人（規約第 56 条第 2 項による）

理 事 長 ○ ○ ○ ○

副 理事長 ○ ○ ○ ○

副 理事長 ○ ○ ○ ○