

平成 28 度 第 3 回 定例理事会議事録

日 時：平成 28 年 8 月 6 日（土）17：00～18：30

場 所：とちのき集会所 洋室（大）

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、〇〇理事、〇〇理事、〇〇監事、〇〇監事
まちづくりセンター 〇〇様

出席理事 13 名で、規約第 56 条による本理事会は成立した。

【主要報告・討議】

1. 協議会役員会、その他、理事長報告

(1) 駐輪場検討委員会報告

〇〇理事長

- ア. 暫定条項を廃止し、自動二輪の駐輪を認める。
- イ. 駐輪場使用規則を遵守する旨の誓約書の提出を求める。
- ウ. 使用規則違反については、契約解除と以後の契約停止。
- エ. 駐輪場担当理事の巡回で、マナー違反は警告の印刷物を貼付。
- オ. 駐輪場内部はバイクと自転車に区分し、安全に配慮すると同時に白線で駐輪場区画を示す。

(2) 顧問会報告

〇〇副理事長

- ア. 管理規約・細則の見直しについて
 - (ア) 平成 29 年度改定に向けて、改定案を作成中。
- イ. 役員選挙細則の見直しについて
- ウ. 長期滞納者の扱いについて
 - (ア) 長期滞納者への個別面談を実施。支払いシュミレーションを確認。

(3) 第 1 回管理運営委員会

〇〇副理事長

- ア. マンション標準管理規約改正の概要、報告。
 - (ア) 外部専門家の活用
 - ・ 第 7 住宅管理組合では、顧問会を含めて弁護士に相談中。
 - (イ) 暴力団の排除規定
 - ・ 第 7 住宅管理組合では、規約にて対処済み。
 - (ウ) 災害等の場合の管理組合の意思決定、および緊急時の理事等の立入
 - ・ 第 7 住宅管理組合では、対処規定なし。
 - (エ) 管理費等の滞納に対する処置
 - ・ 第 7 住宅管理組合では、理事長が対応中。
 - (オ) 民泊禁止
 - ・ 第 7 住宅管理組合では、規約で対処済み。

(4) 施設委員会報告

〇〇理事

- ア. 昨年度における施設委員会の活動内容に報告。
- イ. 今年度施設委員会の活動予定
 - (ア) 電力自由化について、各住宅管理組合と情報交換。
 - ・ 対象となる電気使用量は、共用電灯と低圧電力。
 - ・ 第 8 住宅管理組合が東京ガスへ変更済み。
 - (イ) 100 年マンションプロジェクトの成果として、外壁塗料について「フッ素系」樹脂の採用の働きかけ。
 - (ウ) アルミサッシの更新について
 - (エ) 第 12 住宅管理組合が実施する大規模修繕工事に関して、情報共有
 - (オ) 各組合の関心事である提案・意見などについて検討を行う。
 - ・ 汚水管・排水管における漏水などの実態調査
 - ・ 電気室のブレーカ等に関する検討
 - ・ エアコン取付困難な場合の方法等について検討
 - ウ. 電力自由化に、「ENEOS でんき」等について委員長より説明

- (5) 長命化・再生委員会、給排水検討委員会 ○○理事
 ｱ. 給水方式の検討について
 (ｱ) 給水方式の検討（直結増圧方式、従来方式）については、引き続き検討を実施している。
 (ｲ) 直結増圧方式とした場合の、給水ルート、給水管材料等など資料を基に検討。
 (ｳ) 平成 29 年 2 月頃に住民説明会を開催予定。
- (6) 広報担当 ○○理事
 ｱ. 活動内容、活動予定報告。
 (ｱ) Twitter で地区の短時間降雨情報などを 8 回更新。
- (7) 樹木管理委員会 ○○理事
 ｱ. 活動内容報告
 (ｱ) 7 月は 2 日, 16 日, 23 日（計 3 回開催）で、延べ 64 名参加
 (ｲ) 7 月より、サマータイム（9 時～11 時）活動を実施。
 (ｳ) 階段室のプランターについて、緑化クラブでも検討を実施。
 ｲ. 第 7 住宅管理組合の植栽管理について
 (ｱ) まちづくりセンターより、年間植栽管理の見積りを受領。
 ・ 見積金額については、税込 ¥3,382,225
 ・ 高木（2.5m 以上）の剪定、伐採作業として 7 本追加し、14 棟付近の枯木については、伐採を実施予定。

2. その他事項

- (1) 21 棟 5 号室・6 号室階段の 1 階において、水濡れの報告。
 (2) 熊本地震の募金活動に、管理組合として協力を実施。

3. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 施設・設備利用料、住宅改造・公開申請等の状況について
 (2) 共益作業報告（詳細については、別紙参照）
 ｱ. 事故・故障報告
 (ｱ) 19 棟のエレベータ操作ボタン動作不良（配線不良）が発生し、仮処置完了。8 月 12 日補修作業を実施予定。
 ・ 有人点検に合わせて、他のエレベータ操作盤についても、確認を依頼。
- (3) 経年修繕工事
 ｱ. ベランダ内壁塗装補修 19 棟（瑕疵期間終了）
 (ｱ) 見積金額 ¥104,796（経費、税込）
 → 理事会として、承認。
- ｲ. 屋上補給水槽逆止弁等交換工事
 (ｱ) 見積金額 ¥537,710（経費、税込）
 ・ 消防用設備点検にて指摘された不良個所の補修。
 ・ 屋上鉄部塗装工事との重複部分を削除し、指摘箇所のみ補修。
 → 理事会として、承認
- ｳ. 階段室プランターの土砂飛散対策（計 51 か所）
 (ｱ) 見積金額 ¥2,645,395（経費、税込）
 → 現在飛散対策の方法を見直しており、見積取得中。
- (4) 計画修繕工事状況報告。
 ｱ. 屋外鉄部塗装工事
 (ｱ) 8 月 29 日 見積り合わせの後、業者決定。9 月～10 月で施工。
 ｲ. 集会所照明・床改修工事
 (ｱ) 今後着工予定。

(5) 会計報告

ア. 滞納状況として、累積 65 件となり 8 か月分減少。

イ. 長期滞納者の状況について

(ア) 14 棟 (35 か月滞納者)

(イ) 23 棟 (13 か月滞納者)

(6) その他

ア. 理事による施設巡回（第 1 回目）を 8 月 4 日に実施。第 2 回として 8 月 21 日午後から開催予定。

イ. 第 12 住宅管理組合大規模修繕工事および、とちのき広場仮設事務所について

(ア) 平成 28 年 7 月より、平成 29 年 1 月末までの工事予定。

以上

書記：総務担当 ○ ○ ○ ○

議事録署名人（規約第 56 条 2 項による）

理 事 長 ○ ○ ○ ○

副 理 事 長 ○ ○ ○ ○

副 理 事 長 ○ ○ ○ ○