

若葉台第七住宅管理組合

平成 28 年度 第 5 回定例理事会議事録

日 時：平成 28 年 10 月 8 日（土）19：00～21:30

場 所：とちのき集会所 洋室（中会議室）

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

〇〇監事、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、〇〇理事、〇〇理事、〇〇管理員

出席理事 10 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. 前回議事録の確認

2. 協議会役員会、その他、理事長報告

〇〇理事長

(1) 協議会役員会報告

ア. 若葉台マスタープラン報告会について

(ア) 発行物「わかばだいだいすき！」を全戸配布します。

(イ) 10 月 30 日 11 時～ 地区センター体育館で報告会が開催されます。

イ. 第一住宅管理組合の修繕工事現場見学会を開催します。10 時～

ウ. 10 月 23 日にセミナー「マンションライフをエンジョイするために」を、まちづくりセンターが主催します。場所については、とちのき集会所となります。

エ. 11 月 5 日浜管ネット主催で、「熊本地震に学ぶ」が開催されます。

オ. 管理組合活動費における、上期の予算・実績状況について、まちづくりセンターを含めて確認をお願いします。

カ. 第 9 住宅管理と給水設備改修に関して、意見交換を実施しました。

キ. 10 月 16 日 とちのき自治会・第 9 住宅管理組合との 3 者連絡会を開催します。

(2) かし管理委員会、浜管ネット、顧問会報告

〇〇副理事長

ア. 神管ネットセミナー「熊本地震に学ぶ = 震度 7 が 2 回 =」に参加しました。

- (ア) 講演・セミナー内容については、下記議題（詳細については、別紙参照）
 - ・ 「分譲マンションに対する横浜市の耐震化促進施策」
 - ・ 「耐震補強工事はお金がかかる？もっと身近に実施できないか」
 - ・ 「平成 28 年度熊本地震マンション被災の報告」
 - ・ 「生活に影響を及ぼすマンションの被害とは？復旧は？支援は？」
 - ・ 「地震保険は役に立つ？地震保険の仕組み」

イ. 第 8 回顧問会報告

- (ア) 規約・規則の見直し作業について
 - ・ 駐輪場使用細則
 - ① 前回改定案を駐輪場検討委員会で確認。
 - ・ 役員選挙管理細則
 - ① 弁護士に改定案を送付済み。10 月 19 日事務所訪問。
- (イ) 災害時対応についての組織づくり
 - ・ 9 月 4 日に第 9 住宅管理組合・とちのき自治会と顔合わせ実施。
- (ウ) 給水検討委員会報告と給水方式について、今後のスケジュール等経過報告
- (エ) 大規模修繕工事に関して
 - ・ 2024 年工事に向けて、2020 年に住民アンケートを実施予定。

(3) 管理運営委員会の報告

〇〇副理事長

ア. 標準管理規約に基づく指針作り

- (ア) 専有部分等の修繕等
 - ・ 規約第 23 条で対処済み
- (イ) 暴力団等の排除規定
 - ・ 規約第 12 条、規約細則で対応済
- (ウ) 緊急時（地震）等の管理組合の意思決定
 - ・ 第 7 住宅管理組合では、対応規定なし。
- (エ) 緊急時の理事等の立入
 - ・ 第 7 住宅管理組合では、対応規定なし。
- (オ) 民泊の禁止
 - ・ 規約第 12 条及び細則にて対応済み

(4) 施設委員会の報告

〇〇理事

ア. 第 2 回（9 月 16 日開催）施設委員会の報告

- (ア) 100 年マンションプロジェクトによる大規模修繕工事について
 - ・ 塗装仕様を、フッ素系樹脂塗装で行うことで、寿命が延びるが工事費用が増大する。
- (イ) 第一住宅管理組合の大規模修繕工事について

- ・ サッシ交換工事について
 - ・ エアコン増設について
- (5) 長命化再生委員会、給水方式検討委員会の報告 〇〇理事
- ア. 給水方式検討委員会
- (ア) 給水方式別工事概算費用について、まちづくりセンターより提示。
- ・ 直結増圧給水方式については、初期工事費用については高いが、ランニングコストとしては安価になるため、9年前後で逆転する見込み。
- (イ) 第9住宅管理組合の検討状況について
- ・ 10月1日に給水方式について打合せを実施。
 - ① 第7住宅管理組合の工事については、第9住宅管理組合が先行する必要性を説明。
 - ② 18日開催の第9住宅管理組合の理事会で、選択肢について報告を行い検討を実施していただく。
 - ③ 第7住宅管理組合の住民説明会については、2月開催する旨を説明。
 - ④ 第7住宅管理組合と、第9住宅管理組合の給水協定について見直しも視野に入れて打合せを実施。
- (6) 防災検討委員会について 〇〇理事
- ア. 第1回の防災検討委員会の準備委員会を、10月16日開催予定。
- (7) 広報担当 〇〇理事
- ア. 活動内容、活動予定報告。
- (ア) 広報誌「とちのき」発行、各戸配布を実施。
- (イ) Twitterを12回更新。
- (8) 樹木管理委員会 〇〇理事
- ア. 活動内容報告
- (ア) 9月は、3, 10, 17, 24日（計4回開催）
- (イ) 9月でサマータイムについては終了。10月より10時～作業となる。
- (ウ) 19棟の住民より、剪定依頼があり対応を実施予定。
- (エ) 防虫剤の散布について、住民から要望があり、まちづくりセンターと協議予定。

3. その他事項

- (1) 集会所の改修工事について、10月住民からの文書について、討議を実施。

4. 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) なし

イ. 植栽・芝生管理・高木剪定

(イ) 11月実施予定

(3) 経年修繕工事[完了工事]

ア. ベランダ内壁補修工事(19棟)

(ア) 請求金額 ￥104,976(経費、税込)

(イ) 実施時期 9月28日～29日施工。

イ. 階段室プランターの土砂飛散対策(19棟, 21棟, 22棟, 23棟, 24棟)

(イ) 見積金額 ￥291,600-(経費、税込)

(イ) 施工時期 連続施工として、概ね1週間程度

⇒ 試験施工として実施

ウ. 消火栓ポンプ性能試験管改修(22棟)

(ウ) 見積り金額 ￥106,142-(経費、税込)

(イ) 施工時期 未定

エ. 女子トイレ換気扇交換(集会所)

(エ) 見積金額 ￥44,089-(経費、税込)

(イ) 施工時期 「集会所照明・床改修工事」に合わせて実施。

(4) 計画修繕工事[予定工事]

ア. 屋外鉄部塗装工事

(ア) 総会議案書予算額 ￥4,670,000-(経費、税込)

(イ) 工事額 ￥4,579,200-(経費、税込)

10月11日に指名1社より、見積徴収、契約・施工予定。

(ウ) 施工時期 調整中 ～11月30日まで(予定)

イ. 集会所照明・床改修工事

(イ) 総会議案書予算額 ￥3,500,000-(経費、税込)

(イ) 工事額 ￥3,499,200-(経費、税込)

- (ウ) 施工会社 横浜バンダイ株式会社
(エ) 施工時期 10月24日～11月5日

(5) 計画修繕工事[承認事項]

ア. 給水設備改修工事設計業務

- (イ) 総会議案書予算額 ￥3,780,000- (経費、税込)
(ロ) センター見積金額 ￥3,769,200- (経費、税込)
(ハ) 委託期間 平成28年10月～平成29年3月。

⇒ 理事会として承認

イ. 屋外ガス管劣化診断調査

- (イ) 総会議案書予算額 ￥950,000- (経費、税込)
(ロ) センター見積金額 ￥769,824- (経費、税込)
(ハ) 委託期間 平成28年10月～平成28年12月。

⇒ 理事会として承認

(6) 修繕費積立金収入の滞納状況について

ア. 管理費等滞納状況

- (イ) 累積件数 61件 (前月比 8か月減少)

イ. 長期滞納者との面談等の状況

- (イ) 8月1日、9月12日に長期滞納者(計2名)と面談を実施。

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 ○ ○ ○ ○