

## 若葉台第7住宅管理組合

### 平成28年度 第7回定例理事会議事録

日 時：平成28年12月10日（土）19：00～21：00

場 所：とちのき集会所 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、〇〇管理員

出席理事13名をもって、規約第56条により本理事会は成立した。

#### [主要報告・討議]

##### 1. 議事録確認

平成28年度第6回定例理事会議事録の内容を確認した。

##### 2. 各委員会報告

###### (1) 協議会役員会、その他 〇〇理事長報告

①業務内容が重複している、管理運営委員会、施設委員会及び長命化委員会を1つの組織に統合することを検討中。

②駐輪場使用規則の改定案を、2月の「給水方式に関する住民説明会」の場で併せて説明し、5月の通常総会に提案したい。

主な事項は、ア. 125cc以上の大型バイクの駐輪を認める。イ. 使用申込時に誓約書を提出する。ウ. 使用契約年数を3年に延長し、使用料も改定する。エ. 駐輪場での事故等について、管理組合は責任を負わない旨を明記する。オ. 違反者に対する対応・措置内容を新設する。

⇒理事会として承認。

###### (2) 第13回顧問会 〇〇副理事長報告

①来年度も顧問会活動を継続する。

②年末から来年5月の通常総会までの日程は別紙資料のとおり。

③長期修繕計画について、大幅な見直し・追加が必要。5月の総会に最新の計画書を提出できるよう、作成作業を開始し、結果を理事会に諮る。

④役員選挙細則、共同生活の秩序維持に関する細則等、規約・細則の見直し作業中。

⑤第7管理組合、第9管理組合及び自治会で、災害対策準備委員会（年2回）を開催。災害対策の主体は自治会とする、災害対策予算は管理組合の総会議案になる、購入する災害用品は共同名義とするなど4項目について確認した。

⑥旭中央総合病院で実施された災害想定トリアージ訓練を見学した。

(3) 管理運営委員会 ○○副理事長報告

第3回委員会を11月17日に開催。専有部分等の修繕対応について、第7管理組合では規約等が整備しており、問題はない。次回は、1月19日開催予定。

(4) 施設委員会 ○○理事報告

11月12日、3-7棟（イトーヨーカ堂がある棟）の免震工事現場見学会、3-4棟・3-5棟・3-7棟耐震改修工事について説明会があった。

・3-5棟3階居住部を横に切断、1・2階部分を壁や柱で補強し強度をあげた。3階部分にダンパー等を設置し、振動が3階以上に伝わりにくいようにした。

・1・2階は30年3月までの工事予定で、1・2階の壁補強・袖壁追加など低層階を補強し、3階以上の揺れはほとんどなくなるとのこと。

・3-7棟の3階部分を中央より上部で横方向に切断し、すき間にゴム状のものを挟む。今後、大規模な地震が発生した時は検証を行う予定。

・第7管理組合の建物は基準をクリアしており、耐震改修工事は予定されていない。

(5) 給水方式検討委員会 ○○理事報告

①受水槽加圧方式と直結増圧方式のメリットとデメリットは次のようなものがある。

・コスト面の比較では、イニシャルコストが、受水槽加圧方式が約1億5500万円、直結増圧方式が約1億6800万円となる。受水槽加圧方式1,300万円ほど安いですが、単年当たりのランニングコストでは、直結増圧方式が約160万円安く、長期的（10年目以降）には、直結増圧方式が安くなる。

・直結増圧方式は水道水が直接供給されるため、より安全で良質な水が供給できる。

・工事の居住者への影響として、受水槽加圧方式に比べて、直結増圧方式が断水回数は少ない。また、工期の短縮が見込めるため、直結増圧方式が居住者への影響は少ない。

②2月19日に住民説明会を予定している。

③工事の際、仮設配管は必要ない。また、ガス管調査結果によっては、給水設備と併せて実施することもある。（○○理事長）

(6) 防災検討委員会 ○○理事報告

①災害対策の主体は自治会となることで動いているが、今後は新組織が主体となる。

②対策予算は住宅管理組合の総会議案となる。購入物品については、毎年提案する。

③役所から自治会へ7万円交付されており、購入物品台帳を整備することになった。

不足分は管理組合が負担することになるが、平成30年度からの対応を考えている。既に準備されている物品の確認など、次回（12月18日）会議で検討する。

(7) 広報委員会 ○○理事報告

①11月の活動内容

- ・11月25日、広報誌「とちのき」第285号を発行し、各戸に配布。(印刷・配布は若葉学園の生徒さん)
- ・11月16日、第7管理組合ホームページのアップロードをおこない、若葉台情報をツイッターで7回アップした。

②12月の活動計画

- ・広報誌「とちのき」第286号を発行する。(印刷・配布を20～22日に行う予定。)
- ・第7管理組合ホームページのアップロード、ツイッターで若葉台情報をアップする。

(8) 樹木管理委員会

〇〇理事報告

- ①11月5日、12日、26日に樹木の剪定、花壇の手入れ等の緑化作業、11月6日にとちのき自治会行事(若葉台文化祭)に参加した。19日は雨天で中止。
- ②緑化クラブ活動に際し障害保険に加入しているが、実際の参加人数が保険契約対象者数(13名)を上回っている。事故が発生した場合に問題があるので、契約更新にあたり実数に近づけ20名にしたい。保険料は、現在より1万円から2万円増加する。
- ③(質問)保険期間が前年度活動実績方式で1枚目の見積書は30日、2枚目は15日とあるが、実際の活動実績より少ないが問題はないのか⇒保険会社に確認したところ、30日と15日を合わせた45日を保険期間とするので問題はないとの回答があった。
- ④今月中に契約を締結する。  
⇒保険内容(契約人数)の見直しを理事会として承認。

3. その他

- ①園芸残土捨て場が満杯状態であり、今後も増大していくので、緑化クラブでも場所の確保の検討をお願いしたい。
- ②役員選挙日程等を次回理事会で、選管委員長が説明し、理事会に諮る。
- ③火災報知器の電池切れの件で、管理組合で一括対応できないかという要望がある。  
⇒難しいものがある。対応方法等を今月の広報に載せて、組合員に周知する予定。

4. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 施設・設備利用料 162,094円
- (2) 住宅改造・改修4件、一般公開 1件、TES熱源器取替3件
- (3) 共益作業報告
  - ①屋上清掃(年1回) 11月25日 ②専用・簡易専用水道等月例検査 11月14日
  - ③給水施設保守点検 11月18日 ④エレベータ保守点検(有人) 11月15日・16日
  - ⑤植栽・芝生管理、高木剪定 11月21日～12月2日

(4) 事故・故障報告

11月30日、14棟エントランス前汚水柵が詰まり溢水が発生。緊急事態のため12月1日に高圧洗浄を行い復旧。 施工費 81,648円

⇒理事会として施工を承認。

(5) 経年修繕工事

①消火栓補給水槽補修(22棟)11月14日 40,824円 ②スロープタイル補修(24棟)

12月5日 26,477円 ③とちのき集会所エアコン洗浄 12月5日 151,632円

④14・15棟防火扉塗装補修 186,624円

⑤24棟P S扉塗装補修 12月1日～8日 291,600円

⇒理事会として施工を承認。

(6) 予定補修工事

①階段室プランター土砂資産対策(19・21・22・23・24棟)試験施工日程調整中

②ベランダ手すり壁・外壁塗装補修(22・24棟)4件 見積金額 209,952円

⇒理事会として施工を承認。

(7) 報告事項

①ベランダ手摺壁、外壁面塗装剥離

23・24棟で塗装が剥離している部分がある。板状棟の10か所以上で同様の症状を目視で確認。今後、更に増えるものと思われる。

⇒理事会としては、ベランダ内部は、件数がまとまった時点で補修を行う、外部は、大規模修繕時に対応することを基本として、劣化の状況・推移を見守りたい。次回大規模修繕時期を当該居宅に知らせるようにする。

②ベランダ床防水層の損傷(24棟)

1戸で、ベランダ床防水層に剥離等の劣化を現場確認したところ、蜘蛛の巣状の傷があった。残り1戸については後日調査・確認する。瑕疵担保期間は10年のため、管理センターで、施工業者に瑕疵担保の対象となるか確認する予定。

(8) 計画修繕工事

①屋外鉄部塗装工事(全棟)11月1日～30日 4,579,200円

②給水設備改修工事設計業務 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屋外ガス管劣化診断調査 総会議案書記載予定額 950,000円

決定金額 678,844円 施工業者 協和日成 予定工期 ～12月20日

(9) 11月会計報告

①収入(使用料・雑収入) 66,757円 支出(管理費、組合費他) 8,931,530円

②積立金会計

- ・修繕費積立金収入 5,460,000 円
- ・支出 なし

③管理費滞納状況

- ・11月発生件数 13 件（累積件数 67 件 前月比 5 か月分増）
- ・長期滞納者の状況  
4 名のうち、1 名は 1 月に面談、1 名は督促状を送付、1 名は簡易裁判所に支払督促の申立手続を行う予定。

(10) その他

- ①平成 29 年 1 月 29 日満期の定期預金 10,000,000 円分を 10 年定期に預け替える。  
⇒理事会として承認。
- ②高木剪定の結果、樹木リストを書き直す（造園業者が行う）必要がある。

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                   ○ ○ ○ ○