

平成28年度 第9回定例理事会議事録

日時：平成29年2月11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。

**[主要報告・討議]**

**1. 議事録確認**

平成28年度第8回定例理事会議事録の内容を確認し、承認された。

**2. 各委員会報告**

(1) 協議会役員会 〇〇理事長報告

①商店街の「カメラのきたむら」が閉店する。他にも1店舗が閉店する可能性があるとのことで、商店街の活性化を図っていききたいとのこと。

②「まちづくりセンター」の報告で、管理事業部門でわずかであるが黒字となった。今後、不動産売買やリフォーム等での収益力の強化・改善が課題とのこと。

③ CATV 設備改修の目的は、監視警報システムが優先するのではないかという話があり、今後議論していききたいとのこと。

④ アルミサッシ化に伴う国土交通省の補助は、来年度は戸建てとマンションを合わせて総額で約100億円とのことである。実施済の1丁目では、25%の補助であった。また、年度により額の変動もあり今後の補助金は不確定である。補助金交付までには相当の期間を要するため、相当前から申請を行う必要がある。アルミサッシ化を行う場合、住民総会(現状は5月)で承認されてから国へ補助申請を行うと、当該年度の工事には間に合わない可能性が強いため、前年度に申請を行うことが必要ではないか。また、補助金の交付を前提に工事を行う、ということを経済委員会に諮っておくことも必要ではないかと思われる。

(2) 3・4丁目駐車場問題研究会 〇〇副理事長報告

出席者は、まちづくりセンター、各住宅管理組合及び自治会からで、議題は福祉車両の駐車に関する事で、業者の福祉車両が住民の契約駐車場の前に止められていることもあるとのこと。現在、業者は12・3社だが、年々増加しているようだ。1・2丁目では深刻な問題となっており、福祉車両専用スペースの是非論を検討しているとのこと、3・4丁目

の出席者からは次のような情報や意見がだされた。

・入浴車両は 30 分以上車を停めるが、送迎車等は朝夕の送迎時の数分間に集中して車を停めるため、終日専用駐車場を確保しても利用は見込めないのではないか。

・特に駐車場契約者から苦情はでていない。

・10 数社の車両が団地内を走行していて、年々増加傾向にある。

まちづくりセンターでは実態を把握していないため、ケアプラザで福祉業者・車両の訪問頻度等の実態を調査することにする。調査結果を踏まえて、2018 年の駐車場改選前の 2017 年秋に次回研究会を開催する。

### (3) 顧問会関係 ○○副理事長報告

①住民説明会での質問状提出期限は 12 日で、13 日から回答案を作成する。18 日に臨時理事会を開催し準備作業を行いたい。

②29 年度役員選挙は立候補者がなく信任投票になった。

・新任理事（内定理事）にも 3 月の理事会から陪席してもらう。

・5 月の総会までのスケジュール、議案書等配布資料の作成作業は別紙のとおり。

・理事担当業務の引継ぎを円滑に行うため、これまで 5 月の総会後に行っていた引継ぎを 3 月の理事会終了後に行う。

⇒3 月に理事の業務引継ぎを行う。

③地震保険に加入する場合には相当な金額となる。理事会・顧問会で検討を始めて、住民総会議案書の活動計画に盛り込めればとよいと考えている。

④規約・細則の見直しは、住宅等の拐取・修繕に関する細則の改定作業を行っている。

⇒平成 29 年度総会に諮りたい。

⑤長期修繕計画は、今後 30 年の修繕計画を作成している。追加項目、実施時期の延長等について理事会だけで対応することは難しいので、理事会に加えて顧問会が中心となって検討していく。平成 30 年度総会で提案したいと考えている。

### (4) 給水管検討委員会 ○○理事報告

28 年度の重点活動課題として検討を重ねてきた結果として、

・耐久性・耐震性・耐腐食性に優れる高性能ポリエチレン管を使用する。

・工事の居住者への影響、衛生面、ランニングコスト面から、直結増圧方式が優れている。と判断し、最終答申として直結増圧方式を推奨する。

⇒理事会は、上記の委員会答申を承認した。

なお、第 9 管理組合は、3 月 26 日に住民説明会を開催予定。第 9 組合も直結増圧方式の方向で、予定スケジュールは第 7 組合のものとほぼ重複している。総会での承認が前提となるが、第 9 組合は 29 年度に工事着工予定のため、第 7 組合も合わせて同時期に施工できれば工事費の節減が図れる。第 9 組合建物へは第 7 組合施設を経由して水を供給してい

ることなどから、工事日程を決める際は、第9組合と十分に調整して行う必要がある。

(5) 防災検討委員会 ○○理事報告

委員会活動は休止状態であるが、自治会も含めて「自助」ということで、啓蒙活動は行っていく。2月12日の防災訓練は、9時から11時30分の時間帯で、防犯ブザーの使用方法を確認する。23棟前「とちのき広場」に集合、自衛消防本部長挨拶の後、とちのき集会所に移動して、旭中央病院職員による講話を行う。

(6) 広報委員会 ○○理事報告

①1月の活動内容

- ・1月25日、広報紙「とちのき」第287号の発行・各戸配布。
- ・1月31日、ホームページのアップロード。
- ・第7管理組合情報を軸に、若葉台情報を5回アップ。

②2月の活動計画

- ・広報誌「とちのき」第288号の発行・配布。
- ・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。

(7) 樹木管理委員会 ○○理事報告

①1月21日、21～24棟のトウネズミモチの強剪定、14棟・19棟・21～23棟花壇の手入れを行った。

②1月28日、21棟のトウネズミモチ、ヤマモモ、シラカシの強剪定、19棟・21・23棟花壇の水やり、草取り、バラ花壇の手入れ、施肥を行った、作業終了後に定例会開催。

③リヤカーを1台購入する予定になっているが、現在の場所は既存の1台しか置けないため、保管場所として自治会物置隣を考えている。

⇒理事会として承認した。 ※なお、防犯・管理面から、必ず施錠する。

3. その他 ○○理事長説明

① 臨時理事会について

2月18日に臨時理事会を開催し、住民説明会の会場設営及び当日の進行確認を行う。

② 住民説明会（2月19日）

最初にメインとなる給水管改修工事案件を、次に駐輪場細則改定案件を説明する。出席者数は不明だが、10時と13時の2回に分けて行う。

③ 29年度管理組合役員選挙

立候補者がいないため、推薦委員会で候補者を選出し、信任投票を行う。

④ 住民総会までの2月～6月理事会スケジュールは別紙のとおりで、それに沿って作業を進めれば総会までたどり着くと思われる。重要なものとして、給水管改修工事、新任理事への対応、総会議案書作成作業がある。3月4日の顧問会の場でレクチャーをするので出

席をお願いしたい。新任理事に配布する理事心得「管理組合役員になるあなたへ」等の作成は〇〇副理事長が担当する。

⑤ 駐輪場整備に伴い、使用されていないワイヤーチェーンを切断するためにカッターを購入する。2個で約2万7千円である。 ⇒理事会として承認した。

⑥ 組合所有の債権書類等を安全に保管するため、横浜銀行の貸金庫を借りることにする。利用料は年間約2万円となる。 ⇒理事会として承認した。

#### 4. 管理員、まちづくりセンター報告

(1) 施設・設備利用料 152,394円

(2) 住宅改造申請4件、改修申請4件、TES熱源器取替1件

(3) 駐車場収入13,000円(利用日数26日)、駐輪場登録料400円(2件)

(4) 防犯カメラ・AED定期点検異常なし

(5) 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(1月16日 2月13日)

③消防用設備保守点検1月30日～2月3日

④エレベータ保守点検(遠隔) (有人)2月14日・15日

⑤給水施設保守点検(日程調整中)

(6) 事故・故障報告(1月21日～2月10日)

①23棟自動ドア破損

2月3日10時10分頃、北側自動ドアが破損。業者により仮復旧したが、メーカーによる点検・修理を予定している。原因は、防犯カメラの映像から居住者が足で蹴ったことによることが確認できた。心当たりのある人は申し出るようポスターを掲示したが、2月11日現在、申し出はない。

・警察に被害届を提出するという選択肢もあるのではないかな。

・今後、このようなことがないようにするためにも、管理組合としては抑止力となるような厳しい対応をとる必要があるのではないかな。

・管理組合としては、加害行為者をそのままにすることはできない。組合員の共有財産を適正に管理するという管理組合の立場からも、厳正に対処する必要がある。

⇒理事会としては、このような行為を見過ごすことはできないため、より強い文言に変えたポスターを改めて掲示することにした。

②エレベータ内防犯カメラ故障(22棟)

2月9日、防犯カメラが故障し、業者が点検した結果、録画できない状態であることを確認した。即日、業者が部品を取替えて修理した。

(7) 経年修繕工事（完了）

組合から依頼された住戸内非常ボタン（管理組合の予備・保存用）を10個購入した。  
請求金額 19,712円（経費・税込）

(8) 予定補修工事

①ベランダ床防水層の損傷（24棟 2戸）

前回の理事会で承認された、ベランダ床防水層の剥離・ひび割れについて、対象住戸居住者と打合せを行い、1戸は2月21日～23日、1戸は2月21日で補修工事を行う。

見積金額 139,968円（経費・税込）

②階段室プランターの土砂飛散対策

前回の理事会で承認されていたが、2月27日～3月4日（3日間）に〇〇造園が施工する。

見積金額 291,600円（経費・税込）

(9) 検討・承認・報告事項

14・15棟北側斜面（いこいの森）の土留め植樹

緑化クラブから見積依頼されていたが、予定工期 調整中（3月中） 〇〇造園 請求金額 177,176円（経費・税込）となった。

⇒理事会として、施工を承認した。

(10) 計画修繕工事

①屋外ガス管劣化診断調査

工期 12月17日 協和日成 金額 678,844円

軽佻な腐食は見受けられた棟があった。早急に修繕を行う必要はないが、それなりの時期に改修が必要と思われる。なかでは、24棟ガス管の腐食が一番進んでいる。

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

(11) 12月会計報告

①収入（使用料・雑収入）49,199円 支出（管理費、組合費、その他）9,964,280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

・1月度発生件数9件（累積件数56件 前月比増減なし）

・長期滞納者の状況

5名のうち、長期滞納者は3名。

長期滞納者1名について、簡易裁判所に対する支払督促申立書の発送準備中。

(12) 定期預金

当初 10 年満期とする予定だったが、1 年満期のものと利息が変わらないため、理事長で相談のうえ、今後の変動可能性を考慮して、1 年満期で預け入れた。

(13) インターネット NTT

NTT「フレッツ光」他の導入においては、居住者が管理組合に申請せず、業者も許可なく電気室に入り接続・設置工事を行っているケースが見受けられる。「住宅の改修・模様替え及び修繕等に関する細則」では申請・承認手続きが規定されている。

⇒理事会として、組合員に対して申請手続きが必要であることを周知する。

(14) 平成 29 年度第 7 住宅管理組合予算

前回の理事会で、清掃業者から屋内外清掃費の値上げ要望が出ていることを報告したが、来年度については値上げを見送ることになった。その他委託業務内容が今年度と同じであれば、来年度予算も同じとなるが、それでよいか。

⇒理事会としては、今年度と同じでいきたいと考えている。

※前回の理事会で話がでたが、14・15 棟の枯葉除去は緑化クラブで行うことにする。

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                       ○ ○ ○ ○