

## 若葉台第7住宅管理組合

### 平成29年度 第10回定例理事会議事録

日 時：平成30年3月10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：〇〇管理員

出席理事14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

〇〇内定監事、〇〇内定監事 [ 欠席者：〇〇内定理事、〇〇内定理事 ]

#### [主要報告・討議]

##### 1. 各委員会の報告

###### (1) 浜管ネット通常総会、協議会役員会の報告

〇〇理事長説明

住宅管理組合協議会が3月2日開催。

- ・コミュニティバスが利便性向上を目指し[停留場の増加・運行時間の延長]を行う
- ・CATV等委員会は同軸ケーブルの劣化は無く改修は不要と判断、来年度は休会予定。
- ・管理運営委員会は諮問事項「個人情報保護法改正と管理組合としての対応」を検討し、管理組合に係わる帳票類のひな型、フローチャートを作成した。
- ・「まちづくりプラン推進会議ニュース」第2号が発行され、本理事会にて配付された。

###### (2) 顧問会の報告（2月17日・3月3日に開催）

〇〇副理事長説明

- ・長期修繕計画の再修正（サッシ交換削除）したものが、センターより提出され説明された
- ・細則の改訂に於ける住民説明会の質問内容を反映し、5月の35回通常総会に提案する
- ・規約の見直しは、第18条の一部修正を含め、30条まで完了、次回は第31条から審議

###### (3) 給水設備工事委員会の報告（3月3日・10日に開催）

〇〇理事長説明

- ・工事の進捗状況は2月末で、75%程度完了
- ・断水は「黄色の紙」で配付されたものが最終決定である。注意下さいとの説明あり
- ・水道局の指導に基づき、水道本管に関連して4月5日に、断水が急遽設定された。対象となる棟は板状棟[19・21・22・23・24棟（病院・ビンテージを含む)]を予定
- ・建装工業(株)より工事費(案)の精算書が提出された。[増額値は、約168万円弱]増額の要点は①横浜市水道局より施工上の変更指導有②足洗い場に於ける水栓柱の取替③コンクリート舗装部が設計書より厚みが有った為の作業工事費増額等 …承認された。
- ・最終の工事完了検査予定日が4月21日(土)9時30分～になる。本来の給水設備工事の工事完了は3月末日ですが、水道局指導の水道本管からの引込み工事が生じた結果です。なお、この検査は理事全員の立会を希望するものであり、予定して下さい
- ・消防用受水槽の貯留水量は13トン程度と確認した、なお供給は新設配管から行う

- (4) 駐輪場整備委員会報告（3月1日に開催） ○○副理事長説明
- ・区画線引きは板状棟（19・21・22・23・24の5棟）完了し、14・15棟は給水工事との関連と悪天候の為10日～13日迄（予備日を使用する）の予定になる
  - ・バイクの登録可能台数が増えたことを「自転車・バイク設置台数」表により紹介
  - ・登録までのスケジュールは①申込みの配付が3月11日から②申込み提出と期限が3月17日迄に理事の玄関ポストに提出③登録票の発行は3月24日・25日に委員会メンバーが対応
  - ・「駐輪場使用申込みのお知らせ」について説明。また契約期間は3年間である事と契約者は「駐輪場の使用誓約書」を提出し、誓約してもらうことになる
- (5) 広報担当活動報告 ○○理事説明
- ① 2月の活動報告
- a. 2月28日 広報誌「とちのき」第299号（2月号2P）の発行・各戸配付  
内容は・第8回定例理事会議事録・とちのき緑花クラブ活動報告・平成30年度管理組合役員選挙の結果・管理組合細則改定に関する住民説明会の報告・わかば学園パン発売日のお知らせ
  - b. 2月28日 ツイッター 第7住宅管理組合情報を軸に1回アップ
- ② 3月の活動計画
- a. 広報誌「とちのき」第300号（3月号）の発行
  - b. 第7住宅管理組合ホームページのアップロード
  - c. ツイッター 広報活動の一環として、管理組合情報など
- (6) 樹木管理委員会の報告 ○○理事説明
- \*緑花クラブの活動について報告〔詳細は活動報告書による〕
- ① 2月度の活動日：2月10日（土）・17日（土）・24日（土）であり、活動時間は10～12時30分ほど。
  - ② 活動内容：ヤマモモを含め樹木の強剪定（15本）・剪定から出た枝や葉の整理  
臨時作業として花壇造りの材料等の搬入などを行う。
  - ③ 活動人数（活動報告書より抽出）：延べ人数は、男性35名、女性16名他

### 3. その他の議題

- (1) PDF作成・編集ソフトの購入に関して … ○○理事からの提案
- ・前に提案の経緯あり、前回は必要性が高くないと判断され否決されましたが、管理員から再度の購入要望あり、価格は大凡8,500円程度であり。ソフト類に習熟していなくても活用できるとのことであり。安価な事と管理員の要望度合いを考慮し …承認された
- (2) 清掃・設備監理業務の予算（案）に関して ○○理事長説明
- 討議検討内容を纏めると、次に示す項目に集約される
- ア. 同一条件による清掃費の増額費は平成29年度に対し、73万円強（7.8%アップ）となる
  - イ. 同一条件（同じ仕様書による）の契約金額は3年間据え置きであるが、神奈川県  
最低賃金は2年間で5%アップしている
  - ウ. 他の管理組合の多くは、増額要求された契約条件を受け入れるとのこと
  - エ. 契約金額の増額分は、繰越金などにて処理できる範囲内である
  - オ. 費用比較表の人工数の日勤・パート時給は同額であり、名称が異なるだけとの説明あり
  - カ. 清掃範囲の増加・減少については、今回の検討条件に含めない事にする

\* この条件で討議を行った後に採択を行い、同一条件にて契約する事が …承認された

(3) 防犯カメラの更新について ○○理事長説明

今年の12月末で契約期限が来るが、現在の機器及び配線のままで契約が延長できると考えていたが、安全対策上メーカ（三菱電機）としては保証出来ないとのことであり、現在と同一仕様のままで、機器費が580万、工事費が280万程度の経費が必要。

討議・検討内容を纏めると、次に示す項目に集約される

- ア. カメラの画素数変更（現在の130万から200万画素に増加）は現時点では不必要と判断
- イ. 設置台数を追加する必要性は現時点では考えられない
- ウ. 防犯カメラの費用対効果はどう判断するか。また、抑止力の効果もどう判断するか
- エ. 現在、防犯カメラシステムを設置していない組合も有るが、設置の傾向に向かっている
- オ. 当初の設置時に期待された項目以外に、色々な面（ゴミ廃棄等）で効果があると判明
- カ. メーカの変更も検討する必要があるが、エレベーター等との保守点検費用が絡む
- キ. 工事費は1回払いであるが機器費は72ヶ月の均等払いで、保守料込みのリース契約とすると、12万/月程度となる
- ク. 契約期間終了後に伴い、1年間の再更新契約とした場合、故障時の保証が無くなり、実費による修理となる

\* この条件で討議を行った後に採択を行い、メーカが保証する更新契約で …承認された

(4) 安否確認シート（マグネット式）について ○○理事長説明

新規入居者に配付する必要があるが。現在の在庫数が“零”であり、30枚購入する予定。  
…承認された

(5) プロジェクター用スクリーン（120インチ） ○○理事長説明

購入要望があり討議を行ったが、使用頻度がかかなり低い予想される事と、センターが絡む場合はセンターの備品を借用出来る事と、購入費用が10万円程度かかる為 …否決された

(6) 総会議案書の読み合わせは、3月31日 午後1時開始に決定

(7) 内定理事の役割分担が、「話し合い」にて決定する。 …役割分担の記述は省略

4. 管理員、まちづくりセンター報告

(1) 2月度：施設・設備利用料（コピー費等は集計月により異なる） 133,535円

(2) 2月度：組合員脱退 2名、組合員加入 2名、長期不在届 なし

(3) 住宅改造申請 4件、住宅改修申請 1件、TES熱源取替申請 3件

(4) 2月集会室使用状況 62回

(5) 2月来客用駐車場利用状況 9人・利用日数 16日

(6) 2月駐輪場に係わる入金 なし [登録料 0円（自転車0名）]

(7) 防犯カメラ・AED定期点検（2月15日実施）：異常なし

(8) 共益作業完了報告

①一般清掃（毎日）

②専用・簡易水道等維持管理業務 ・日例検査：毎日 ・月例検査：2月13日

③給水施設保守点検 : 年4回 : 2月27日・28日

④エレベータ保守点検：有人点検 : 19～23棟 : 2月20日

14・15・24棟：2月21日

(9) 共益作業実施予定

①一般清掃業務：毎日

②専用・簡易水道等検査：日例検査・毎日、月例検査・3月12日

③エレベータ保守点検：遠隔点検

(10) 事故・故障報告 : 対象とする期間 2月10日～3月9日  
・特記事項はありません。

(11) 経年修繕工事

[-1] 「完了」 \*対象期間: 3/9まで

①消防設備不良箇所改修(点検時) <19・21棟: 1/29～2/2実施>…請求金額: 26,360円

②とちのき集会場女子トイレ・ウォシュレット取替<2/16完了>…請求金額: 86,313円

③雨水管漏水補修(〇〇理事連絡の件 <24棟: 3月6日完了>…請求金額: 37,674円

[-2] 「実施・予定」 \*対象期間: 3/10より

①低木補植作業<14棟> 予定工期: 3月予定、見積金額186,624円

[-3] 「ご検診・ご承認願ひ・ご報告」

①E L Vホール東側窓からの雨水滴下<24棟>

外側からのシーリング施工のみ見積金額(水漏れ検証含む: 放水試験)

見積金額: 233,280円 … 承認される

(12) 計画修繕工事

[-1] 「完了」 \*対象期間: 3/9まで … 特記事項はありません

[-2] 「実施・予定」 \*対象期間: 3/10より

①給水設備改修工事 <決定金額 105,840,000円> 税別98,000,000円

② 同 管理業務<契約金額 4,843,800円>

(13) 2月度会計報告

<一般会計>

①収入 … 特記事項はありません

②支出(管理費, 組合費, その他) 9,086,986円

<積立金会計>

①修繕費積立金収入ほか 5,988,650円(修繕積立金1月分+各種利息)

②支出の部(補修費) 32,280,000円(給水設備改修工事 第1回支払)

③その他: 銀行定期貯金の満期継続(10百万円)・すまい・る債の満期償還(40百万円)

<管理費滞納状況>(2月28日現在)

①2月発生件数10件(累積件数31件 前月比2ヶ月分の増加)

長期滞納者3名のうち、

・1名は16ヶ月分384,000円(遅延損害金426,994円)滞納。

前月より1ヶ月分の増加。

・1名は3ヶ月分72,000円(遅延損害金1,460円)滞納。

2月入金無し、1ヶ月分の増加です

・1名は3ヶ月分72,000円(遅延損害金0円)滞納。

口頭弁論の該当者です、2/14支払有り、先月との増減なし。

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 ○○ ○○