

若葉台第7住宅管理組合

平成29年度 第11回定例理事会議事録

日 時：平成30年4月14日（土）19：00～21：10

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
〇〇内定理事、〇〇内定理事、〇〇内定監事 [欠席者：〇〇内定監事]

[主要報告・討議]

1. 議事録確認

(1) 平成29年度第9回、10回定例理事会の内容を確認し、承認された。

2. 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4月6日に開催。

- ①若葉台中学校隣接地に大規模墓地が建設される、連合自治会と連携して事業者意見に意見を述べる予定、委員会は3/22に開催し、4/5に現地調査、4/13説明会に出席する予定
- ②3丁目7棟の免震改修工事において適合不良が判明、5月から7月にかけて免震ゴムの一部交換工事を行う、その期間中は会議室「しらかし」は利用できない
- ③若葉台の健康と暮らしの調査報告書が発表され*高齢化率(46%) [平成29年3月]は全国平均(28%)の倍に近いが*要介護認定率は約12%であり、全国平均の約18%と比べて約3分の2である。この結果から高齢化率の割合を考慮すると、健康的な高齢者の割合が高いことが若葉台の特徴といえる。
- ④イッツコムとテレビ共聴設備定期メンテナンスに関連し、保全を目的とした「協定書」の案が示されたが、内容の一部に問題あるためイッツコムと再検討することになった
- ⑤経年変化に伴う変圧器の取替工事が5月から6月にかけて行われる、対象となる棟は15・21・24棟であり、停電は3～5時間を要する、なお、断水は15棟および14棟で発生する。取替の実施に関する詳細については、後日に追って案内がある。

(2) 顧問会の報告(3月11日・4月7日に開催) 〇〇副理事長説明

- ・規約の見直し及び35回通常総会の議案書の読み直しを実施
- ・通常総会の議案書は第2回目の読み直しを実施、および規約の見直しを実施

(3) 管理運営委員会報告(3月15日に開催) 〇〇副理事長説明

- ・「専有部分の修繕工事申請に係わる手続きおよび審査・承認の流れ」に関する

フローチャートおよび各種の申請書類 [別紙様式-1~4] の計5帳票を作成し、管理運営委員会から、この書類一式を協議会役員会のホームページにアップした

- (4) 給水設備工事委員会からの連絡 ○○理事長説明
・管理組合による完成検査を4/21の9時30分より実施、全理事の出席を願います
- (5) 駐輪場整備委員会よりの連絡 ○○副理事長説明
・区画線引きは3/14に完了、登録は3/24から開始し登録残りが若干有り、現在の登録数は自転車152台で原付を含めたバイクは48台であり、合計の登録数は200台となる
- (6) 広報担当活動報告 ○○理事説明
- ① 3月の活動報告
- a. 3月31日 若葉台第7住宅管理組合ホームページのアップロード
内容は・平成29年度第7回、第8回定例理事会議事録
・広報誌「とちのき」第298号、第299号
・とちのき緑花クラブ1月・2月度活動報告
- b. 3月11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 4月の活動計画
- a. 広報誌「とちのき」第300号(3・4月合併号)の発行・各戸配付
- 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
- (7) 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 3月度の活動日:3月3日(土)・10日(土)・17日(土)・24日(土)・31日(土)であり、活動時間は、ほぼ10~12時まで。
- ② 活動内容:イヌシデ樹木の強剪定(2本)、花壇の手入れ・肥料散布と草取りおよび周囲柵の修繕、タマリユウの植え込み、排水溝部の土留め作業(U字溝を逆さに設置)排水溝の清掃、剪定時の枝や葉の整理、杭用パイプ等の搬入
- ③ 活動人数(活動報告書より抽出):延べ人数は、男性60名、女性25名

3. その他の議題

- (1) 3月24日(土)11時16分、防災センターに14棟火災発報有り …○○理事長説明
3階住戸前の共用部に置かれた傘立てが燃え、消防に通報。周囲にいた住民等により現場設置の消火器にて消火。共用部分床の補修を後日行う。
- (2) 事前に配布した第35回定例理事会議事録(案)について討議 …○○理事長説明
(緑花クラブに関する活動計画・支出内訳・予算資料は本理事会当日に配付)
- ・緑花クラブの「消耗品・その他」に於ける予算額と決算額に関して質問あり
 - ・7ページ9. 1) 防犯活動の文章に於いて管理組合が「~支援を行いました」とあるが「~参加」とするべきではないかとの意見あり … 修正することになる。
 - ・第2号議案の「~収支決算書」は明日(15日)9時30分からの監査にて最終決定する
 - ・管理費予算内訳(33P)の備品費から予備費へ20万円を移す予定であることを説明
 - ・24ページ、内定理事の「棟・室番号」と「電話番号」に誤記がある事が判明、修正する
 - ・33ページ「管理費予算内訳」の内[11. 借料損料]の30年度予算額が増加の意味について説明。また、議案書と一緒に組合員に配付する補足説明書にも記載すると説明する。

… 「第 35 回通常総会議案書 (案)」は承認される

- (3) 総会までの理事会準備スケジュールについて ○○副理事長説明
4月14日(土)～以降のスケジュール予定について資料に基づいて説明する
・議事録の配付は4月28日(土)に完了する事にする
なお、内定理事だけで配付が困難な場合には、同じ棟の理事などに協力してもらう
- (4) 総会当日の役割分担 ○○理事長および○○副理事長
・受付、司会進行、議長団の役割説明と人選を行う … 氏名などの記述は省略
また、大まかな進行について、資料に基づいて説明する

4. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 3月度：施設・設備利用料(コピー費等は集計月により異なる) 140,475円
(2) 3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 11件、住宅改修申請 5件、TES熱源取替申請 5件
(4) 3月集会室使用状況 62回
(5) 3月来客用駐車場利用状況 17人・利用日数 25日
(6) 3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(3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：3月12日
③エレベータ保守点検：遠隔点検
- (9) 共益作業実施予定
①一般清掃業務：毎日
②避雷針保守点検：年1回・4月13日
③エレベータ保守点検：有人点検 ・5月24日 …19～23棟
5月25日 …14・15・24棟
- (10) 事故・故障報告 : 対象とする期間 3月10日～4月13日
①共用部分で発火<14棟> … 本議事録「3.その他の議題(1)」にも記載有り
3月24日(土)11時16分、防災センターに火災発報、防災センター隊員が11時21分に現地到着。到着時点で近隣住民他により現場備え付けの組合消火器にて消火されていた。共用設備の感知器1個が破損、床面のビニル床シートが焦げて破損、消火に使用した消火器の再充填が必要となった。なお、床シート以外は復旧済みであり、床シートは近日実施予定。なお、費用は保険対応となる。
- (11) 経年修繕工事
[-1]「完了」 *対象期間：4/13まで
①低木補植作業<14棟：3/28実施> …請求金額：186,624円
[-2]「実施・予定」 *対象期間：4/14より
特記事項無し
[-3]「ご検討・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の見積金額(水漏れ検証含む：放水試験)
見積金額：233,280円 … 承認される [前回と同様]

②蟻の巣によるインターロッキング陥没<19棟>

桜の林を抜ける付近の歩道のインターロッキングが陥没している、蟻の巣が原因と思われる、他管理組合は緑花クラブで対応しているが、まちづくりセンターが業者見積をとる。

(12) 計画修繕工事

[-1] 「完了」 *対象期間：4/13まで … 特記事項はありません

[-2] 「実施・予定」 *対象期間：4/14より

①給水設備改修工事：3月末に工事完了、現在は外構部仕上げ等の手直し作業を継続中
4月21日(土)に施主検査(管理組合による検査)・引渡し予定

②4-15棟・雨水桝補修工事(H30年度工事) …予算金額：1,197,893円(消費税込み)

(13) 3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) 15,664,944円

<積立金会計>

①修繕費積立金収入ほか 10,920,000円(修繕積立金2・3月分)

②支出の部(補修費) 80,375,880円(給水設備改修工事・同工事監理費)

<管理費滞納状況> (3月31日現在)

①3月発生件数8件(累積件数29件 前月比2ヶ月分の減少)

長期滞納者3名のうち、

・1名は17ヶ月分408,000円(遅延損害金431,666円)滞納。

前月より1ヶ月分の増加。

・1名は4ヶ月分96,000円(遅延損害金2,336円)滞納。

前月より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、3月に1ヶ月分入金有り、先月との増減なし。

(14) その他

①センターに於ける住民台帳の情報が、実態と差異が生じているケースが散見されますので管理組合の台帳と照合させてください。 … 管理組合として承認する

②東京電力による停電、およびそれに伴う断水の件…「各委員会の報告(1):記載あり」資料に基づき若葉台全体に関する説明あり。なお具体的な日時は追って連絡頂ける。

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 ○○○○