

若葉台第7住宅管理組合

平成29年度 第12回定例理事会議事録

日 時：平成30年5月12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。

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、〇〇内定監事、〇〇内定監事 [欠席者：〇〇内定理事]

[主要報告・討議]

1. 議事録確認

(1) 平成29年度第11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5月11日に開催。

①団地共益費監査報告が行われ、当該監査報告書が承認された

②三保町墓地建設事業者「月光寺」代表者と管理組合協議会と連合自治会の代表が協議を行った。主な協議内容および要望事項を次に示す。

a) 名称に「若葉台」を使用しない事 b) 開園時間は9時から17時までとする c) 墓地出入口は交差点から5.5mの場所とする d) 通勤・通学時間帯に工事車両は、出入りしない e) 中学校授業中の騒音作業は避ける

なお、墓地は1879区画で公園墓地の形であり、樹木帯を設置し、隣接地から墓地はほぼ見えない様に構成されとのこと。

工事期間は今年の7月から、ほぼ15ヶ月を要する（平成30年7月～31年10月を予定）

③協議会からの連絡事項

a) 駐輪場問題検討会

東地区駐輪場問題研究会の解散が予定されており、今後はまちづくりセンター、管理組合協議会、連合自治会の3者の連携で対応する

b) 平成30年度協議会の役員構成

会長・副会長・事務局長は留任。さらに会計担当者が副会長を兼務する予定

c) 協議会発足30周年記念事業

マンションライフ若葉台管理ガイドブック：2019年改訂版の発行を目指す

d) 若葉台みらいづくりプラン

重点取組として、ケアプラザの可搬型階段昇降機を増やし、サービス向上を目指す

- e) 若葉台見守りサービスの提案（イツコムから提案が出された）
自治体等が発報する緊急情報（避難勧告・地震速報）など自宅のテレビ等で自動で告知するサービスなどが対象。なお 100 世帯以上の契約が必要である事と、自己負担が必要となる。現時点では、具体的な導入時期は不明
- f) 共用部分作業報告
イツコムから 2 月 19 日の調査結果報告があった、
14 棟は増幅器の交換と同軸コネクタの交換を行った。現在は問題なし
21 棟は概ね良好の信号値であり、現在は問題なし
- g) 東京電力による変圧器取替え工事の予定に関して
詳細は、まちづくりセンター報告の内：(14)「その他の項目」を参照

- (2) 顧問会の報告 ○○副理事長説明
・活動内容は総会の準備に係わるものであり、議案書の印刷等を含む作業活動などを行う

- (3) 駐輪場整備委員会よりの連絡 ○○副理事長説明
・駐輪場の整備が完了し、新規登録などの作業も完了。これからの登録は通常の管理に移行する事より、駐輪場整備委員会は解散することになります

- (6) 広報担当活動報告 ○○理事説明

- ① 4 月の活動報告

- a. 4 月 27 日 広報誌「とちのき」第 300 号（3・4 月合併号）の発行・各戸配付
内容は：第 9 回定例理事会議事録・とちのき緑花クラブ活動報告・給水設備改修工事の施工検査報告・わかば学園パン発売日のお知らせ
- b. 4 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 5 月の活動計画

- a. 広報誌「とちのき」第 301 号（5 月号）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（5 月 4 日実施済み）
- 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 4 月度の活動日：4 月 7 日（土）・14 日（土）・21 日（土）・28 日（土）であり、活動時間は、ほぼ 10～12 時まで。
- ② 活動内容：21 棟廻りタマリユウの植込み、北東側ケヤキ上のカラスの巣を撤去、南斜面の木製土留めをコンクリート製に変更、および施肥作業等、U 字溝部の土留作業、花壇の手入れ草取りユキヤナギの剪定など
- ③ 活動人数（活動報告書より抽出）：延べ人数は、男性 46 名、女性 14 名

- 3. 第 35 回通常総会の最終集計、最終打合せなど ○○理事長説明

- (1) 有効投票は 91.4%（384/420 世帯）。内訳は本人の出席は 83 名、代理人申請は 4 名、理事長委任は 223 名、議決権行使は 74 名となる。よって、現時点で過半数を超えている。
- (2) 総会当日（13 日）は 9 時にとちのき集会場に集合する
- (3) 出席予定者が 120 名以下のため、とちのき集会場から椅子を持ち込まない

- (4) 受付業務は新任理事が担当する、15棟は〇〇新任理事が欠席のため財津理事が行う
- (5) 議長団を含めた席のレイアウトなどについて説明を行う
- (6) 質問者の席に関して討議を行う、その結果、過去の経緯と居住者の高齢化を考慮して協議した結果、今回は次のように運用する
 - ・質問者席は前方に設け、原則は前に出て発言してもらう事とし、高齢者もしくは足の悪い人に対しては、その席までマイクを持って行き、その場で発言頂くことにする
- (7) 総会終了後は、とちのき集会所に戻って懇親会を行います。極力、御出席願います

4. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 4月度：施設・設備利用料（コピー費等は集計月により異なる） 132,250円
- (2) 4月度：組合員脱退 1名、組合員加入 1名、長期不在届 なし
- (3) 住宅改造申請 3件、住宅改修申請 2件、TES熱源取替申請 3件
- (4) 4月集会所使用状況 72回
- (5) 4月来客用駐車場利用状況 16人・利用日数 21日
- (6) 4月駐輪場に係わる入金 1400円 [登録料 1400円（自転車1台・バイク1台）]
- (7) 防犯カメラ・AED定期点検（4月19日実施）：異常なし
 なお、防犯カメラの表示時刻 4～15分進みが判明：現時点では校正済み
- (8) 共益作業完了報告
 - ①一般清掃(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：遠隔点検
 - ④樹木・芝生管理：害虫駆除 年2回・4月26日…14棟・下3Fの居住者に説明を実施
- (9) 共益作業実施予定
 - ①一般清掃業務：毎日
 - ②消防用設備など保守点検：連結送水管耐圧性能試験（1回/3年）・6月22日～23日
 屋内消火栓ホース・連結送水管ホース耐圧性能試験（1回/3年）・6月23日～26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 4月14日～5月11日
 - ①外灯不点灯<21棟>：4/29（日）自治会より21棟周辺の外灯が点灯していないとの通報あり。防災センターにて電気室ブレーカーが落ちている事を確認、原因は不明。
 5/11（金）に再調査したところ、屋外掲示板内に設置されたナイフSWの漏電と判明。
 よって、本スイッチを取り外した配線に直した結果、正常に点灯。経費は次回報告
- (11) 経年修繕工事
 - [-1]「完了」 *対象期間：5/11まで
 特記事項無し
 - [-2]「実施・予定」 *対象期間：5/12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）
 放水試験によりサッシ内面への水の滲出が有り、よって計画通り施工する事とする。
 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>

前回報告した、蟻の巣が原因と思われる陥没の処理に対する見積

見積金額：60,302円 … ペンディングとし、経過観察扱いとする。

③屋上雨水管支持金物交換<19棟>

4/21に発見された、外部雨水管立て管固定金物の破損の修理見積

見積金額：26,360円 … 承認される

④ベランダ天井面からの滴水<22棟>

4/22に居住者より通報あり、現象を確認後に原因調査を行ったが問題となる箇所が不明。

5月の8/9日の降雨後の確認では滴水が見られず、様子を継続して観察とする

(12)計画修繕工事

[-1]「完了」 *対象期間：5/11まで

・給水設備改修工事（平成29年度工事）：4/21 施主検査・引き渡し完了

[-2]「実施・予定」 *対象期間：5/12より

・4-15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)4月度収支報告

*4月度会計報告（滞納状況を除く）は、5月分とあわせ6月定例理事会にて報告する
<管理費滞納状況>（4月30日現在）

①4月発生件数9件（累積件数30件 前月比1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436,046円）滞納。

前月より1ヶ月分の減少

・1名は5ヶ月分120,000円（遅延損害金3,504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0円）滞納。

口頭弁論の該当者です、4月に1ヶ月分入金有り、先月との増減なし

(14) その他：東京電力による機器取替え工事により、停電およびそれに伴う断水の件

*6/5（火）10～15時：24棟で停電、*6/12（火）9～12時：15棟で停電と断水 同日
の同時刻：14棟で断水、*6/12（火）13～16時：21棟で停電、*6/29（金）10～15時：
19棟で停電。作業の2週間程前に該当する居住者に、「お知らせ」を投函します

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 ○○○○