

若葉台第7住宅管理組合

平成29年度 第1回定例理事会議事録(案)

日 時：平成29年6月10日(土) 19:00～21:15

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、  
〇〇理事、〇〇監事、〇〇監事、まちづくりセンター 〇〇様、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。

[主要報告・討議]

1. 議事録確認

- (1) 第34回通常総会議事録の内容を確認し、承認された。  
(委任状の「提出数」及び質問者の「住所・氏名」について再確認)
- (2) 平成28年度第12回定例理事会議事録の内容を確認し、承認された。

2. 各委員会の報告

- (1) 浜管ネット通常総会、協議会等の報告 〇〇理事長説明

①浜管ネット通常総会について

- ・第23回通常総会は過半数の参加により総会は成立(委任状48、出席28)
- ・第1号議案～第4号議案は、全会一致により承認された
- ・熊本地震から1年過ぎたが、注目される情報として
  - a. 復旧対象のマンションの内、復旧工事に着工したのは僅か5%のみ
  - b. 全壊では100%貰えるが、半壊建物の場合には5%しか保険金が支払われない
  - c. ほとんどのマンションは直せる、建て替えは最後の手段とのこと

②若葉台15組合の協議会(6月4日開催)は3/4以上の出席により成立

- ・[2016年度の報告を含めた第1号議案～第4議案が成立]
  - a. 2016年は、①電力の自由化 ②外壁塗装 ③アルミサッシ交換について検討した
  - b. CATV等委員会が再活動する
  - c. アルミサッシ交換を含めた施設に関する情報の共有化
  - d. 個人情報保護法に関連し個人情報の重点管理が、今後は必要になる

- (2) 顧問会の報告 〇〇副理事説明

①管理規約細則の見直し

特に滞納者に関する問題について説明あり

- ②個人情報の保護について、これからは管理組合も含まれる
- ③細則の改訂は30年の通常総会で提案する事を予定
- ④顧問会の活動について、出席して確認する事を推奨

(3) 広報関係の報告

〇〇理事説明

①5月の活動報告

- ・5月27日 広報誌「とちのき」第291号(カラー版)を発行。内容は新任の理事長及び理事の紹介と挨拶、理事会議事録、緑花クラブ活動報告、わかば学園の活動報告
- ・5月18日 第7住宅管理組合のホームページをアップロード
- ・ツイッターで組合情報を11回アップした。

②6月の活動計画

- ・広報誌「とちのき」第292号の発行
- ・広報誌「とちのき」第291号を含め管理組合の情報をホームページにアップロード
- ・ツイッターによる管理組合情報を発信する。

③わかば学園の活動を補助・協力頂ける人を求めていますとの、要請あり

(4) 樹木管理委員会活動報告

〇〇理事報告

- ・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]

①5月度の活動日：4月は27(木)・29(月)、5月は6(土)・9(火)・11(木)・13(土) [雨天中止]・18(木)・19(金)・20(土)・24(水)・25(木)・27(土)であり、活動時間は概ね1～2時間程度。

②活動内容：各棟に於ける花壇の手入れ・水やり及び草取り、立ち木及びナツハキなどの強剪定及び枯れ木の伐採など

③活動人数(活動報告書より抽出)：延べ人数は、男性45名、女性61名。

3. その他議題

〇〇理事長報告

(1) わかば学園について： 訪問時の印象について説明が有りました。

- ・6月27日(火) 12時からとちのき集会場にて、パン販売あり。
- ・カフェ若葉が開店しており、火～金曜の10時～14時30分(金曜日は13時で終了)

(2) 給水設備の改修委員会について

委員長は〇〇理事長でメンバーは前施設理事の〇〇さんと現在の施設理事の内、〇〇理事・〇〇理事・〇〇理事を予定、承認された。 具体的な日程は後日連絡。

(3) 駐輪場設備の委員会について

委員長は〇〇副理事長でメンバーは前理事長の〇〇さん・〇〇顧問・現在の施設理事の内、〇〇理事・〇〇理事を予定、承認された。 具体的な日程は後日連絡。

(4) 管理費の滞納金に関する調停について進行中であり、調停費用については日程上の関連から理事会にかけずに支払い済みである事の報告あり、承認された。

(なお費用は税込みで7025円)

(5) 個人情報に関する担当理事は総務担当である〇〇理事・〇〇理事を予定、承認された。なお具体的な検討内容と日程は、後日連絡。

(6) 顧問会の活動について、予定が合えば是非とも見学されることを推奨

(7) 横浜銀行の貸金庫を借りるにあたり、理事全員の身分証明書(免許証など)が必要となり、本理事会にて提出を完了した。なお費用は税込みで25,920円/年となる。

また、鍵を持つ人は〇〇理事長・〇〇副理事長・会計担当である〇〇理事の3名。

(8) 各種の研修会に関して受講希望者は〇〇理事長まで連絡すること。

- (9) 各住戸に設置されている火災警報器の電池交換が必要な時期に来ている。  
ただし、電池交換費用は1200円以上かかるため、警報器本体の交換を推奨。  
なお、本件に関して管理組合は係わらず個人（各住戸）で行うことを基本とする。

4. クリーンデーにて、管理組合に対する要望事項あり

- (1) 22棟ピロティに放置されている自転車4台の処理を要望される  
・現状の再調査及び駐輪場整備委員会にて処理検討を行うことになる。
- (2) 22棟北側の階段部に設置されている花壇にシート施工（2箇所）を要望される  
・棟毎に異なる状況である事が判明した。よって、まちづくりセンターに於いて他の棟を含めて現状把握を行い、次回の理事会で検討する。

5. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 施設・設備利用料 14,400円  
(2) 組合員脱退 なし 組合員加入 なし  
(3) 住宅改造申請4件 住宅改修申請 なし  
(4) 5月集会室使用状況56回  
(5) 5月来客用駐車場利用状況 11人・利用日数 28日  
(6) 5月駐輪場に係わる入金 登録料500円（自転車2名）  
(7) 防犯カメラ・AED定期点検（5月24日） 異常なし  
(8) 共益作業完了報告  
①一般清掃（毎日）  
②専用・簡易水道等検査日例（毎月）月例（5月15日）  
③給水施設保守点検（5月16日）  
④受水槽清掃 15棟（5月16日）・22棟（5月18日）  
⑤エレベータ保守点検月例点検・年次法令点検 19棟～23棟（5月18日）  
14・15・24棟（5月19日）  
⑥植木・芝生管理 害虫駆除（5月23日）  
(7) 共益作業実施予定  
①専用・簡易水道等検査 月例（6月12日）  
②エレベータ保守点検（遠隔点検）  
(8) 事故・故障報告  
5月13日～6月9日 なし  
(9) 経年修繕工事  
①総会にて指摘のあったアルミサッシのすきま風がひどいので直して欲しい件について  
サッシ業者と現場調査を実施。サッシを外し戸車の高さ調整を行ったところ、すきま風が減ったとの評価を頂いた。今回は無償であるが、次回は有料となる事を居住者に説明し、了解された。  
(10) 計画修繕工事  
①給水設備改修工事 管理業務に於けるセンターの見積書 [センターの見積金額  
4,843,800円（税込）] の項目・内容について、まちづくりセンター〇〇様が説明。  
管理組合の予算金額 [4,900,000円（税込）] 内である事より、承認された。

(11) 4・5月度会計報告

<一般会計>

- ①収入（使用料、雑収入） 99,873円 【4月・5月合計】  
（なお、5月の雑収入には札集には23棟自動ドアの修理代の入金を含む）  
②支出（管理費、組合費、その他） 8,512,347円 【4月・5月合計】

<積立金会計>

- ①修繕費積立金収入 【5月】5,460,000円（修繕積立金4月分）  
②支出の部（補修費） 【4月】1,078,400円（集会所改修工事）

<管理費滞納状況>（5月31日現在）

- ①5月発生件数12件（累積件数57件 前月比5ヶ月分の減少）  
長期滞納者4名のうち、
- ・1名は23ヶ月分547,500円（内、遅延損害金371,557円）滞納。  
前月より4ヶ月分の減。
  - ・1名は15ヶ月分360,000円（内、遅延損害金83,568円）滞納。  
前月と増減なし  
払督促中立書の送付手続きを行った過程において滞納者から異議申し立てがあり、通常起訴に移行。7/3(月)保土ヶ谷簡裁に理事長出頭予定、センター同行予定
  - ・1名は7ヶ月168,000円（内、遅延損害金5,256円）滞納。  
前月と増減なし  
理事長＝債務者交代の手続き他の事情により簡裁の督促発行されていない
  - ・1名は3ヶ月72,000円（内、遅延損害金1,168円）滞納  
前月より1ヶ月分の増加

(12) その他：施設巡回の日程について

7月8日（土）9時30分～11時30分 を予定 （集会場に集合）

\*：引継書（鍵等に関する引継ぎ）に全員の受領サインを頂く

\*：協議会・委員会に関する年間スケジュールについて質問あり

協議会・委員会の年間スケジュールは原則として予定表の通りであり、事前に案内状を送付することをセンターより説明される。

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 ○○○○