

若葉台第7住宅管理組合

平成29年度 第2回定例理事会議事録

日 時：平成29年7月8日（土）19：00～21：20

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。

[主要報告・討議]

1. 議事録確認

平成29年度第1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) 協議会役員会（7月7日開催）の報告 〇〇理事長説明

① イッツコムから8月下旬～9月1週目にメンテナンスを予定している

各戸により事情は異なるが、内容は以下

- ・ 有料放送や各種サービスが支障なく提供できているか
- ・ 各戸での作業時間は約10分～15分程度
- ・ 作業の日時調整は各戸に調査用紙を配布する形で行う
- ・ メンテナンス不要の場合はその旨意思表示できる（強制ではない）

② 今年初の住民シンポジウムが11月18日に開催される

各管理組合の代表に対してであり、近々委員会が発足される

③ スズメバチについて

- ・ 今年は例年以上に早いことが予測されるので注意が必要
- ・ 発見した際にはまちづくりセンターに連絡し、  
センターから駆除業者の手配を行う（費用は各管理組合負担）

(2) 顧問会の報告（6月17日、7月1日に開催） 〇〇副理事長説明

① 管理規約細則の見直し

- ・ 7月中に第一回見直し、8月に新旧対照表作成、9月に再検討・修正、  
10月ごろを案作成の予定で進める

② 会計及び会計処理細則を審議

- ・ 規約と細則で内容が重複。7月1日に双方の見直しを行い、次回に内容確認予定

③ 滞納者の会計処理の件

- ・ 7月3日に保土ヶ谷簡易裁判所にて調停が行われた 〇〇理事長補足説明  
出席者；〇〇理事長、まちづくりセンター〇〇氏  
遅延損害金を含め、12月末までに分割払い方法で返済する結論に至った。  
詳細は7月14日に再度調停予定であり、落着く見通し

- (3) 駐輪場整備委員会の報告 ○○副理事長説明  
・7月14日に第一回を開催する予定で案内を発信した  
クリーンデイで出された要望も議題とする予定
- (4) CATV等委員会の報告 ○○理事説明  
・6月15日再開した  
・今後は8K, 4Kの取り扱い（光ファイバーの導入、負担等）を検討する予定

- (5) 広報関係の報告 ○○理事説明
- ①6月の活動報告
- ・6月29日 広報誌「とちのき」第292号を発行。  
内容は、第34回通常総会要旨、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
  - ・6月25日 第7住宅管理組合のホームページのアップロード  
内容は、平成29年度理事長挨拶、広報誌「とちのき」第291号
  - ・ツイッターで組合情報を1回アップした。
- ②7月の活動計画
- ・第7住宅管理組合のホームページをアップロード  
内容は、第34回通常総会議事録、広報誌「とちのき」第292号、緑化クラブ活動報告
  - ・7月の「とちのき」は8月と統合するか、を検討している

- (6) 樹木管理委員会の活動報告 ○○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]
- ①6月度の活動日：6月は3日・10日・17日・24日  
6月は天候に恵まれ、フルに活動できた
- ②活動内容  
22棟9階の踊り場プランタの半枯れ雑木の伐採要望があり、伐採した、など
- ③7月～9月はサマータイム（9:00～11:00）で作業する。7月から始めた
- ④その他、スズメバチ対策について意見交換した

### 3. その他議題 ○○理事長報告

- (1) 2017年度理事研修会（まちづくりセンター主催）のご案内  
・8月6日（日） 9:50～15:30、3-7棟しらかし集会所にて開催する  
・参加費用は管理組合負担。参加希望者は7月13日までに理事長宛に申し込む
- (2) 23棟12階にお住まいの方の悪臭、ダンボール放置対応  
・自治会と連名で注意文を出したい旨の報告があり、承認された
- (3) 給湯室の給湯器の老朽化の対応  
・危険な状態との報告を受けた。購入すると45,000円かかる見積もり  
安くないのでもう少し様子見とし、別途理事会に諮りたい
- (4) ○○管理員からPDFからWORDに変換するソフトの要請があった。7,000～8,000円かかる  
・理事としてはそれほどの必要性を感じない、との意見。  
⇒管理員から使用頻度など必要性を再度ヒアリングする

## 5. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 施設・設備利用料 25,300 円
- (2) 組合員脱退 なし 組合員加入 なし
- (3) 住宅改造申請 5 件 住宅改修申請 2 件
- (4) 6 月集会室使用状況 61 回
- (5) 6 月来客用駐車場利用状況 9 人、利用日数 13 日、利用料 6,500 円
- (6) 6 月駐輪場に係わる入金 なし
- (7) 防犯カメラ・AED 定期点検 (6 月 15 日) 異常なし
- (8) 共益作業完了報告
  - ①一般清掃(毎日)
  - ②専用・簡易水道等維持管理 日例検査(毎日)、月例検査(6 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(毎日)
  - ②専用・簡易水道等維持管理 日例検査(毎日)、月例検査(7 月 3 日)
  - ③給水施設保守点検 年 4 回 (8 月 日程調整中)
  - ④消防用設備保守点検 年 2 回  
(14・15 棟:7 月 28 日、19・21・22 棟:8 月 3 日、23・24 棟:7 月 31 日)  
⇒日程変更の要望があれば⑤項と合わせセンターへ連絡下さい
  - ⑤排水管清掃 年 1 回  
(14・15 棟:8 月 1 日、19・21 棟:8 月 3 日、22・23・24 棟:8 月 4 日)
  - ⑥エレベータ保守点検 (遠隔点検)
  - ⑦植木・芝生管理 中木・生垣・株物・芝生刈込 (8 月 日程調整中)
- (10) 事故・故障報告  
6 月 10 日～7 月 7 日 なし
- (11) 経年修繕工事
  - ・板状棟プランターシート剥離の件  
プランターごとに現況が異なることが写真にて報告された。対応方法について議論の結果、改修をまちづくりセンターに委託することとし、費用見積りの上次回理事会に諮る。
- (12) 計画修繕工事
  - ・まちづくりセンターに委託した給水設備改修工事の工事監理業務に基づきマスタースケジュール他を〇〇氏が説明。その後各種審議を行った。
    - <説明資料>
      - ・工事スケジュール (案)
      - ・業者選定資料 8 社
      - ・現場説明書 (案)
    - <審議>
      - ①工事見積参加業者選定の執行方法
        - ・入札か見積合わせで行うか ⇒見積合わせ方法で執行することで了承された
      - ②工事見積参加業者 (5 社程度に絞る) の決定機関 (7 月末までに決める必要あり)
        - ・理事会か改修委員会で行うか ⇒改修委員会に一任することで了承された

但し、工事業者決定は理事会で行う必要がある

③見積参加業者決定の活動について

- ・第一回改修委員会を7月16日10:00～集会所で開催することを決定した

(13) 6月度会計報告

<一般会計>

- ①収入（使用料、雑収入） 28,220 円
- ②支出（管理費、組合費、その他） 7,712,850 円  
尚、共益預託金は4～6月分

<積立金会計>

- ①修繕費積立金収入 5,460,000 円（修繕積立金5月分）
- ②支出の部 報告事項なし

<管理費滞納状況>（6月30日現在）

- ①6月発生件数11件（累積件数51件 前月比6ヶ月分の減少）

長期滞納者3名のうち、

- ・1名は22ヶ月分 526,500円（内、遅延損害金384,984円）滞納  
前月より1ヶ月分の減少
- ・1名は14ヶ月分 336,000円（内、遅延損害金 87,364円）滞納。  
前月より1ヶ月分の減少  
7/3(月)10:30 保土ヶ谷簡裁にて訴訟および調停、センター同行  
7/14(金)10:00 保土ヶ谷簡裁にて調停二回目予定、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  
6/16 支払督促受取、6/24「異議申立書」出たため、通常訴訟に移行  
9/4 保土ヶ谷簡裁に理事長出頭予定、センター同行予定

(14) その他

- ①貸金庫（横浜銀行）について

横浜銀行口座の預金が不足であり、預金追加が必要。

預金の支出元について検討の結果、「組合費:予備費」が妥当との結論に至った

- ②施設巡回について

7月8日9:30～11:00 実施 出席者6名（理事4名、センター2名）

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 ○ ○ ○ ○