

若葉台第7住宅管理組合

平成29年度 第3回定例理事会議事録

日 時：平成29年8月12日（土）17：00～19：00

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、まちづくりセンター 〇〇様

欠席者：〇〇理事・〇〇監事・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

(1) 平成29年度第2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) 協議事項に関して(なお、浜管ネット・協議会は開催されていない) 〇〇理事長説明

①給湯室の湯沸かし器が老朽化し、安全性に問題が生じてきているので交換の提案有り。

概算見積費用は42,000円であり、承認された

②長期滞納者(第2位)に関する裁判所の調停あり。返納金に対し、お互いに納得し

8月から順次納金される予定で、総額は41万6千程度となる。

③長期滞納者(第3位)の方とは、調停を9月4日に予定している。

④横浜銀行との貸金庫契約を8月3日に完了。

とちのき集会所に保管していたスマイル債・傷害保険などの証書類を保管した。

⑤ホームページ上の記載事項に関して討議を行う。

今まで、記載内容は個人情報以外に関して明確な規準がなかった。今後は、滞納等に関して言えば個人情報を含めずに、管理組合として討議している内容については出来るだけ明確に記載することを基本としたい。また、工事関連については、その目的および工事内容および概算費用・金額などは記載するべきと考えている。

これを基本として協議の結果、理事会として承認された。

(2) 顧問会の報告(7月15・17日、8月5日に開催) 〇〇副理事長説明

①事故発生時に於ける管理組合の対応で問題が発生した。… 今後検討を行う

②個人情報保護について、ほぼ審議を終了した。

③高額滞納者に対する討議を行った

④管理組合の細則に関する管理規約の3点について審議を行った。

⑤上項に示す3つの細則は、次回の第35回総会に提案予定

⑥長期修繕計画の検討を始める

- (3) 管理運営委員会の報告（7月20日に開催） ○○副理事長説明
 ・議題は次に示す、2017年度管理運営委員会の取り組みについて行う
 ①個人情報保護法の改正と管理組合としての対応
 ②緊急時に於ける「個人情報」取得・管理などの検討
 ③第9回住民シンポジウム実行委員の選出
- (4) 駐輪場整備委員会の報告（7月14日に開催） ○○副理事長説明
 ①自転車の処分（4台）登録該当者へ通知を行う。この通知文章の内容について承認された。
 ②駐輪場の放置備品の処分について、掲示文章を作成し、エレベータ室掲示板と駐輪場に
 掲示することを提案し、承認された。
 ③駐輪場のライン引き（鉄パイプの切断・補修含む）は概略100万円（概ね15万/棟）
 ④撤去費用に関して討議有り（基本は放置者個人とする：やむ得ぬ場合は組合負担に
 ならざるを得ない）なお財産権に関して、いまだに決定的な解決方法が無い状況が
 継続している。
- (5) 施設委員会の報告（7月13日開催） ○○理事説明
 ・今後おこなう5項目の議題について説明あり
 ①アルミサッシの交換時期と交換方法
 ②耐震工事現場の見学会
 ③修繕工事の見学会
 ④エアコン増設に伴う外壁穿孔問題につて若葉台の指針作成をめざす
 ⑤その他：各委員の関心事である提案と意見の検討など
- (6) 広報関係の報告 ○○理事報告
 ①7月の活動報告
 ・7月19日 第7住宅管理組合ホームページのアップロード
 内容は34回総会議事録、前年度第12回定例理事会議事録、今年第1回定例理事会
 議事録、広報誌「とちのき」292号6月号、とちのき緑花クラブ4・5月活動報告
 ・ツイッター 第7住宅管理組合情報を軸に6回アップ
 ②8月活動計画
 ・広報誌「とちのき」第293号（7・8月号）の発行
 ・第7住宅管理組合ホームページのアップロード
 ・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〕
 ①7月度の活動日：6月は29(木)・、7月は1(土)・2(日)・6(木)・8(土)・12(水)・13(木)・
 14(金)・15(土)・17(月)・18(火)・20(木)・22(土)であり、活動時間は9～11時。
 ②活動内容：各棟に於ける花壇の手入れ・水やり・草取り・花種まき・バラ手入れ及び
 草取り、ツツジ・ヒサカキ・サツキの刈り込みなど。
 なお今回の特色は、スズメバチの捕獲器の作成および設置（約10箇所）を行う。
 ③活動人数（活動報告書より抽出）：延べ人数は、男性56名、女性67名。

3. その他の議題

〇〇理事長説明

- (1) 住民台帳の整備を5年から3年毎に変更したい
来年度に実施予定する事になるが、様式などの印刷は今年度の行うことになるので、この理事会で討議したい。これは、現状の5年では家族構成を含め実際的な更新間隔が短くなっている傾向が有るため、現状にそぐわなくなっているためです。
なお、台帳上の個人情報などの収集作業は各棟の担当理事が担当する事になります。
討議の結果3年ごとに行うことで、承認された。
- (2) 板状棟の開放廊下床面の敷物(合成樹脂製)が浮き、危険な状況になっている箇所がある。
センター経由で補修見積を依頼する事を討議し、承認された。
- (3) 22棟の犬走付近の床が泥で汚れる、緑花クラブにて対応可能でしょうか。
緑花クラブにて処理可能かどうか、クラブ内にて討議を頂けることになる
- (4) 先日・自治会より要望が有った、「とちのき広場」の草刈りについて、8月26日
緑花クラブにて草刈(除草)を行う事になったと、福島副理事長より説明あり。
- (5) 給水設備の改修工事業者が5者決まりました。現場説明などの順次経過を経てヒアリング
業者を2者に絞り、9月17日に該当業者によるヒアリング説明会を行います。
その開催時間は未定ですが各理事の出席を願います。
- (6) 〇〇副理事長・〇〇理事の両名に、夏祭りに於ける警備業務に携わって頂き有り難うござ
いました。
- (7) 配付した資料「細則案：3通り」に目を通しておいてください、次回理事会で協議します。

5. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 7月度：施設・設備利用料 32,800円
- (2) 7月度：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 1件
- (4) 7月集会室使用状況65回
- (5) 7月来客用駐車場利用状況 19人・利用日数 46日
- (6) 7月駐輪場に係わる入金 登録料0円(自転車0名)
- (7) 防犯カメラ・AED定期点検(7月13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・簡易水道等検査日例(毎日)月例(7月3日)
 - ③消防用設備保守点検 年2回：7月28日～8月3日
 - ④排水管清掃 年1回：8月 1日～8月4日
 - ⑤エレベータ保守点検：遠隔点検
 - ⑥植木・芝生管理 中木剪定・生垣・株持・芝生刈込 年1回：7月31日～8月5日
- (7) 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・8月8日
 - ③給水施設保守点検 年4回：8月 … 日程調整中
 - ④エレベータ保守点検 有人点検：8月24日(14・15・24棟)・8月25日(19～23棟)

(8) 事故・故障報告 : 対象とする期間 7月8日～8月11日

①ポンプ室FMバルブ (大形ボールタップ) <4-15棟ポンプ室:7月11日発生>

2台中の1台のFMバルブが故障し、交換する必要があるが費用(概略20万)がかさむ事と、設備更新工事が近いこともあり新規交換修理を行わず、残り1台への切替対応作業のまま運転を継続する判断を行う。…今後に於いて大きな問題になることはない。

②排水管溢水 <19棟:8月1日発生>

南側ルーフトレンから雨水が排水されず、ベランダに水が溢れそうだとの通報あり、緊急処理(排水管に穴を開けた状況)を行った。今後において原因が判明次第対応する必要あり。

(9) 経年修繕工事

①4-15棟の受水槽を緊急的に一時対応 <15棟:7月11日対応>

請求金額:17,496円

②消防設備不良箇所改修 <14棟:8月3日改修>

請求金額:103,459円

③プリンターの防草シート設置作業の見積金額:233,280円の報告有り。

(10) 計画修繕工事の「実施・予定」

①給水設備改修工事に関して、まちづくりセンターへ「工事管理業務依頼書」を送付。

②改修工事に関し、9月17日に業者ヒアリングを行う、時間未定であり後日連絡する。

(11) 7月度会計報告

<一般会計>

①収入(使用料、雑収入) 36,012円

②支出(管理費、組合費、その他) 9,374,571円

<積立金会計>

①修繕費積立金収入 5,460,000円(修繕積立金6月分)

②支出の部 報告事項なし

<管理費滞納状況>(7月31日現在)

①7月発生件数11件(累積件数55件 前月比4ヶ月分の増加)

長期滞納者3名のうち、

・1名は23ヶ月分550,500円(内、遅延損害金387,313円)滞納。

前月より1ヶ月分の増加。… 近日再度の面談を予定

・1名は14ヶ月分336,000円(内、遅延損害金87,364円)滞納。

前月と増減なし

7/14(金)保土ヶ谷簡裁にて第2回弁論→和解。和解調書に基づき8~11月の各月に支払が行われる予定。

・1名は6ヶ月分144,000円(内、遅延損害金3,504円)滞納。

前月より1ヶ月分の減少

9月4日に保土ヶ谷簡裁にて調停有り、理事長が出頭、センター同行予定。

(12) その他 … 22棟の犬走りの件は前条3項(3)にて協議済み。

*:〇〇管理員さんの夏休みは14・15・16・21・22日を取得します。(なお、土・日は定休日)

*:まちづくりセンターの〇〇さんの夏休みは22~30日を取得します。

なお、「まちづくりセンター」の業務自体は無休とのこと。

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 ○○ ○○