

若葉台第7住宅管理組合

平成29年度 第4回定例理事会議事録

日 時：平成29年9月9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

欠席者：〇〇理事・〇〇理事・〇〇管理員

出席理事12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3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) 協議会役員会の報告

〇〇理事長説明

第3回住宅管理組合協議会が9月1日（金）に開催された。

①まちづくりセンターの取り組みは … 昨年と同様の取組を行っていく。

・商店街活性化としては8月にイタリアンパルが出店した

・リフォーム事業は、まちづくりセンターの成約率を高める努力を行う

②平成28年度まちづくりセンター管理受託事業決算報告

・損益は▲1,382千円であった、人員増加が主な原因（前年度比+0.5人）

・今後は、職員の人工を減らし、一般管理費の改善（業務システムの一新）を行う

③協議会ホームページの新規開設を行う

④CATVに関して9月14日からイツコムが点検調査を実施する

⑤第9回若葉台シンポジウムの開催を11月18日に行う。テーマは「防災：マンション
の防火管理と大地震対策」であり、第7住宅管理組合からは〇〇理事が参加予定。

⑥今後、「浜管ネット通信」・「かながわマンショネットワーク通信」の資料を全理事に
配付していきます、ご確認下さい。

(2) 顧問会の報告（8月19・9月2日に開催）

〇〇副理事長説明

①組合員から管理組合に提出してもらった書類に個人情報の注意事項を入れる事を審議

②大規模修繕計画について、2017年からスタートしたものに変更する案を審議

③防犯カメラ・AED・電気契約業者の変更・備品機器について審議

④板状棟に於ける車いす対応スロープ設置の件について審議

(3) 駐輪場整備委員会の報告 (9月1日に開催) ○○副理事長説明

放置自転車、備品の撤去について通知を行ったが、殆ど撤去されて無い事が判明。よって、早い解決を基本とし、次に示す提案が出された。

- a. 放置自転車の撤去費用を管理組合から出すことを、理事会で協議して欲しい
- b. 必要な備品に荷札をつけてもらい、それ以外の物は一定期間後に管理組合で処分する

この提案に対し、活発な討議が行われた。その内の、主な意見を次に示す。

- ・費用求償方法(回収など)の対策を行うが、早く撤去処理を完了する
- ・放置自転車と放置備品を分けて処分方法と手順を定める
- ・基本的に処置期限を明確にして、処分することとする
- ・備品に関しては全戸に処分方法(手順含む)・期限を明記した文書を配布し、居住者に認識してもらうことを基本とする
- ・備品に関しては一時保管場所に移動し、所定期限を経過後に廃棄処分とする
- ・備品の内、ワイヤー錠に関しては特殊性があるため別途に考える

討議内容および各々の意見を基に再度、駐輪場整備委員会で検討し、改めて理事会に諮る。

(4) CATV検討委員会 ○○理事説明

現在の同軸ケーブルで4K・8K放送に対応可能と予想される。

なお、最終的な確認を行うために調査を行う。

(5) 広報関係の報告 ○○理事報告

①8月の活動報告

- ・8月25日 広報誌「とちのき」第293号(7・8月号2P)の発行・各戸配付
内容は第1回・第2回定例理事会議事録、とちのき緑花クラブ5月活動報告
駐輪場の放置備品の処分のお願ひ、わかば学園のパン発売日のお知らせ
- ・ツイッター 第7住宅管理組合情報を軸に3回アップ

②9月活動計画

- ・広報誌「とちのき」第294号(9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

(6) 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]

①8月度の活動日:5(土)・19(土)・26(土)であり、活動時間は9~11時もしくは12時。

なお、猛暑のため休憩を3回に設定

②活動内容:各棟に於ける生垣の刈り込み、いこいの森の立ち枯れ木伐採(1本)など、とちのき広場の草刈り作業の器具および用具の手入・草刈り作業と袋詰め作業。

③活動人数(活動報告書より抽出):延べ人数は、男性48名、女性5名。

※:22棟の犬走り箇所について、緑花クラブでは「対応することは難しい」との説明あり。よって、まちづくりセンターを介して、保守・改修作業を行う事になった。

3. その他の議題

〇〇理事長説明

- (1) 第3位の滞納者が9月4日の口頭弁論に欠席、10月16日に延期される。
- (2) とちのき自治会・第7及び第9管理組合との協議会が10月15日に開催されます、
要望がある場合には9月18日までにメールして下さい。
- (3) 資源ゴミの回収業者から、作業台車を21棟の通常廊下に常時設置したいとの要望有り。
理事会で討議の結果、配置状況などの情報を含めた設置要望書を業者より提出いただき
検討することになる。
- (4) 給水設備工事委員会
工事業者は現時点で3社に絞られ、各社の工事費が明確になった。
(各々で1000万程度の差がある)
各業者からの質問事項に対する、解答書の説明は9月1日に行われた、これより
第7住宅管理組合は、上位2社をヒアリング対象業者とすることが承認された。
業者のヒアリングは9月17日に行う事と、ヒアリング内容・手順について説明あり。
当日に出席可能な理事が8名以上である事を確認後に、問題点について討議を行う。
その結果、ヒアリング後に臨時理事会を開催し、業者の決定決議を行う事が承認された。
- (5) 追加配付した資料を含め「細則案：4通り」の協議は、次回の理事会で行います。

5. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 8月度：施設・設備利用料 163,331円
- (2) 8月度：組合員脱退 なし、組合員加入 なし、長期不在届 1名
- (3) 住宅改造申請3件、住宅改修申請 2件、TES熱源取替申請 2件
- (4) 8月集会室使用状況61回
- (5) 8月来客用駐車場利用状況 14人・利用日数 49日
- (6) 8月駐輪場に係わる入金 登録料600円(自転車2名)
- (7) 防犯カメラ・AED定期点検(8月17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(8月8日)
 - ③給水設備保守点検 年4回：8月18日
 - 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
- (9) 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・9月11日
 - ③エレベータ保守点検：遠隔点検
 - ④直裁・芝生管理・害虫駆除 年2回：日程調整中
- (10) 事故・故障報告 : 対象とする期間 8月12日～9月8日
特記事項なし
- (11) 経年修繕工事
 - ①4-22棟北側 外灯電球交換 <22棟周辺：8月10日実施>

請求金額：35,225 円

②各棟階段室プランター防草シート設置作業<19~24棟：9月下旬を予定>

受注金額：233,280 円

③防火戸修繕 3件の故障対応 <14・15棟対象>

見積金額：181,958 円

④板状棟ベランダ手摺壁亀裂 <24棟対象>

居住者に対し、対応手順と時期などについては説明済み。状況が変われば別途対応。

⑤ポンプ室廻りの修理について

給水設備工事に先立ち、出入口鍵の不具合・換気扇の不具合有り、先行修理の予定。

(12) 計画修繕工事の「実施・予定」

①給水設備改修工事に関して、9月17日にヒアリング実施。

②改修工事に関する住民説明会を10月中旬に予定。

(13) 8月度会計報告

<一般会計>

①収入（使用料、雑収入） 24,800 円

②支出（管理費、組合費、その他） 8,840,062 円

<積立金会計>

①修繕費積立金収入 5,460,000 円（修繕積立金7月分）

②支出の部 報告事項なし

<管理費滞納状況>（8月31日現在）

①8月発生件数9件（累積件数52件 前月比3ヶ月分の減少）

長期滞納者3名のうち、

・1名は20ヶ月分480,000円（内、遅延損害金392,861円）滞納。

前月より3ヶ月分の減少。…9月22日の面談が10月2日に変更される

・1名は12ヶ月分288,000円（内、遅延損害金87,364円）滞納。

和解調書に基づき8月31日に支払（48,000円）有り。

・1名は7ヶ月168,000円（内、遅延損害金5,256円）滞納。

前月より1ヶ月分の増加

滞納者が9月4日の口頭弁論に欠席、よって10月16日に再度行う予定。

(14)その他：センターとの懇談会には〇〇理事長・〇〇・〇〇副理事長が出席する。

以上

書記 総務担当 〇〇 〇〇

議事録署名人（規約第56条第2項による）

理事長 〇〇 〇〇

副理事長 〇〇 〇〇

副理事長 〇〇 〇〇