

若葉台第7住宅管理組合

平成29年度 第5回定例理事会議事録

日 時：平成29年10月14日（土）19：00～21：00

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) 平成29年度第4回定例理事会及び第1回臨時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、協議会役員会の報告（資料1） 〇〇理事長説明

10月6日に管理組合協議会が開催された。

①宅配再配達ボックスの設置について説明あり

業社と住宅公社が設けており、センターと各管理組合は直接的に関連しない。

②第9回若葉台住民シンポジウム（11月18日）の開催について参加要望有り

③集会事務費の払戻金が第7管理組合へ9月26日に40,904円の支払い手続きあった。

④断熱ガラス工事の募集案内はサッシの入れ替わりを計画している上で補助金対象に関する条件確認が必要で有ると判断され、一時保留とする。

⑤東京電力との契約見直しの検討を今年度中に完了し、来年度の住民総会で説明する予定。

(2) 顧問会の報告（9月16・10月7日に開催） 〇〇副理事長説明

①防犯カメラの契約は今年12月に満了、機種変更・集中監視・運用規則などについて審議

②開放廊下の防犯サッシは、現状では管理組合の責任対応となるので大規模修繕時に対応。

③車いす用階段スロープの設置について審議中

④大規模修繕について、長期集計データを基に検討していく。

⑤19棟ゴミコンテナの収集に支障が出ているので、駐車禁止表示のについて審議

⑥集会室の使用細則の見直しを審議

(3) 監視運営委員会 〇〇副理事長説明

9月21日に第2回管理運営委員会が開催され、議題は

①第1回管理運営委員会議事録

②委員の交代の件

③個人情報保護法の調査結果の報告

(4) 給水設備工事委員会

〇〇理事長説明

①今後のスケジュールについて説明あり

- ・10月29日の午前・午後の2回に分けて説明会を開催しますので、全理事の出席を要請します。なお、午前9時にとちのき集会場に集合願います。
- ・説明会の議事録は総務理事が作成を担当して下さい
- ・全住戸には23日に工事説明書会の資料を配付する予定です。

②第9管理組合も第7組合と同様の業者に決まった。

③工事費は中間時と完成時の2回に分けて支払う。

④工事期間 2017年10月28日～2018年3月31日

⑤契約日は2017年10月28日を予定

⑥工事完成保証は(株)カシワバラ・コーポレーションが負おう

⑦大規模修繕工事瑕疵担保責任という工事完成後5年間保証される制度がありますが、保険料が450万と高額となることと、施工業者の建装工業の会社実績も割愛して、給水委員会としては保険に入る必要はないと判断しました。また、過去に於いて保険に入っていた事が有りますが、最近は入らないのが多いとのこと。

⑧工事期間中に於けるリフォーム工事等については延期するなど、考慮してもらう方針。

(5) 駐輪場整備委員会の報告

〇〇副理事長説明

各理事にメールにて確認した内容により、とちのき広報誌の配付と同時に9月26日に各戸に配付、(10月1日に現場にも張る)また、4台の放置自転車、各使用者には10月1日に送付した。しかしながら、13日に備品の状況を現場にて確認したが、若干の変化があったが大きく変わっていない

よって、今後については様子を見てから委員会にて検討し、報告します

(6) 施設委員会(長命化・再生含み)

〇〇理事説明

窓の断熱ガラスのリフォームは個人契約となります。但し管理組合の了承が必要です。

(7) 広報関係の報告

〇〇理事説明

①9月の活動報告

- ・9月26日 広報誌「とちのき」第294号(9月号2P)の発行・各戸配付
内容は第3回定例理事会議事録、とちのき緑花クラブ6月・7月活動報告
駐輪場の放置備品の処分について、わかば学園のパン発売日のお知らせ
- ・若葉台第7管理組合ホームページのアップロード

②10月活動計画

- ・広報誌「とちのき」第295号(10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

(8) 樹木管理委員会の報告

〇〇理事説明

・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]

①9 月度の活動日：9(土)・16(土)・30(土)であり、活動時間は9～11 時又は11 時30 分。

②活動内容：各棟の花壇廻り除草・花苗移植・球根植付・花柄積み・施肥・剪定など、
「自治会から要請のあったとちのき広場の草刈り作業は半分位で終了」

*その他に、各棟の花壇手入れ [主に女性が担当 (8/22～9/30 の間で:11 日間活動)]

③活動人数 (活動報告書より抽出)：延べ人数は、男性42 名、女性27 名。

3. その他の議題

〇〇理事長説明

(1) 10 月7 日に、2 3 棟の居住者から防犯カメラの閲覧希望あり。緊急事案と判断され、
理事長判断で半澤顧問と一緒に防犯カメラの閲覧を行った。

この事について、事後承諾ですが理事会として承認した。

なお、最後に無事に解決したとの報告がありました。

(2) 3 件の細則について

〇〇理事長・〇〇副理事長説明

本細則の改定案の資料は、8 月に全理事に配付されており、内容は確認されている状況。

①個人情報の取扱いに関する細則 (8/6 現在)

5 月の個人情報保護法の改正に伴い改定案 (8/6 現在) を作成しているとの説明あり。

第一条から第二十条まで改正内容箇所について説明あり。

理事会の承認後に来年度の住民総会で細則の改定を行う予定。

各々の管理組合も改正に向けて進行中。… 理事会として承認。

②住宅管理組合会計処理細則 改正案 (8/6 現在)

改正内容の要旨を説明される。… 理事会として承認。

②管理費滞納処理細則 改正版 (8/6 現在)

改正内容の要旨を説明される。… 理事会として承認・

なお、一部のページ数の綴じ込み順序が異なること説明され確認した。

*「住宅の改修及び修繕に関する細則」改正案は再検討中との説明あり。

5. 管理員、まちづくりセンター報告

(1) 9 月度：施設・設備利用料 162,721 円

(2) 9 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 1 件、住宅改修申請 2 件、TES 熱源取替申請 なし

(4) 9 月集会室使用状況 64 回

(5) 9 月来客用駐車場利用状況 9 人・利用日数 16 日

(6) 9 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 (9 月 14 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・簡易水道等維持管理業務
 - ・日例検査：毎日　・月例検査(9月11日)
- ④エレベータ保守点検：遠隔点検：
- (9) 共益作業実施予定
 - ①一般清掃業務：毎日
 - ②専用・簡易水道等検査：日例検査・毎日、月例検査・10月10日
立入検査(年2回)・10月16日
 - ③エレベータ保守点検：遠隔点検
 - ④植栽・芝生管理・害虫駆除 年2回：10月26日
- (10) 事故・故障報告　：対象とする期間 9月9日～10月13日
 - ①落雷による<22棟ポンプ室：1号ポンプ故障発報>

9月12日10:30落雷による一瞬の停電・再起動による故障と思われ、ポンプスイッチのリセットによりその後正常に運転する。
 - ②CATV設備の出力信号低下<14棟>

14棟設置の増幅器の出力信号低下が発生。イツコムが復旧作業を実施します。作業日程は未定、作業1週間前に事前告知を行うとのこと。
 - ③22棟前スロープ、コンクリート柱表面材剥離落下

10月6日に剥離発見しました。危険を知らせる表示を即時取付完了。
 - ④専有部漏水によるエントランス天井浸水被害<19棟>

10月9日19棟2階住戸専有部より漏水が有りました。共用部補修に関する費用負担は、区分所有者の負担となります。
 - ⑤汚水桝溢水<23棟>

10月10日23棟東側側面下に位置する汚水桝から汚水が溢れているとの通報あり。10月12日に業者により高圧洗浄を実施する。
- (11) 経年修繕工事
 - ①防火戸修繕 <14・15棟：10月3日実施>

請求金額：181,958円
 - ②各棟階段室プランター防草シート設置<19～24棟：10月10～11日実施>

請求金額：233,280円
 - ③汚水桝高圧洗浄作業 <23棟：10月12日実施>

請求金額：46,656円
 - ④22棟前スロープ、コンクリート柱表面材剥離落下 <22棟前>

剥離作業と簡易な仕上げで 見積金額：152,798円　：仕上げの程度において討議。よって、現状と同様な仕上げで再見積を頂く事になる。
 - ⑤犬走り割石補修作業<22棟>

見積金額：116,640円　… 理事会にて承認される
 - ⑥バルコニー雨水管改修<19棟>

今回は、溢水用インクリーザーを取り付ける方法を採用して補修する。
見積金額：47,822円　… 理事会にて承認される
 - ⑦ポンプ室廻りの修理〔換気扇不具合〕について<22棟ポンプ室>

見積金額：79,315円　… 理事会にて承認される

⑧防火シャッター遮煙ゴム取替<24棟>

取替ゴミは古く、保管品がなく、新たに製作するため、高価となることが判明。

検討の結果、処理方法を含め再検討することになる。(見積金額：171,460円)

⑨とちのき集会所、管理室出入口扉改修

見積金額：40,824円 … 今後の参考とし、今回は見送る。

(12) 計画修繕工事の「実施・予定」

①給水設備改修工事 <決定金額 105,840,000円> 税別 98,000,000円

② 同 管理業務<契約金額 4,843,800円>

・契約工期 10月28日

・施工業者による工事説明会開催 10月29日

(13) 9月度会計報告

<一般会計>

①収入(使用料、雑収入) 225,189円

②支出(管理費、組合費、その他) 8,943,582円

<積立金会計>

①修繕費積立金収入 5,460,000円(修繕積立金8月分)

②支出の部 報告事項なし

<管理費滞納状況>(9月30日現在)

①9月発生件数12件(累積件数58件 前月比6ヶ月分の増加)

長期滞納者5名のうち、

・1名は21ヶ月分504,000円(遅延損害金403,926円)滞納。

前月より1ヶ月分の増加。

・1名は10ヶ月分240,000円(遅延損害金87,364円)滞納。

・1名は8ヶ月分192,000円(内、遅延損害金7,300円)滞納。

前月より1ヶ月分の増加 :【10月10日に全額振り込み有り】

・1名は4ヶ月分96,000円(遅延損害金876円)滞納。

前月より1ヶ月分の増加、遅延損害金発生。 …個別面談とする

・1名は4ヶ月分96,000円(遅延損害金876円)滞納。

前月より1ヶ月分の増加、遅延損害金発生。 …個別面談とする

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 ○○ ○○