

## 若葉台第7住宅管理組合

### 平成29年度 第6回定例理事会議事録

日 時：平成29年11月11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5回定例理事会の内容を確認し、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 〇〇理事長説明

11月10日に管理組合協議会が開催された。

①11月18日に「住民シンポジウム」が開催されます、多数の参加を要望します。

②イツコム の点検が9月7日～10月2日に行われ、各々の管理組合に対し点検結果報告あり。第7管理組合に於ける不具合の内、14棟は対応済みであり、21棟は来年の2月までに対応予定である。なお、サービスに支障をきたすレベル低下ではないとの説明あり。

③若葉台公園再整備工事を実施しています。対象は35年経過している遊水池関連の「グラウンド・階段・木柵等」であり、来年の3月9日に完了する予定です。

④バス通りの道路工事を11月20日～12月16日まで片側交互通行止めにて行います。

施工範囲は「ハングリータイガー～28棟間」となります。通行時は、ご注意下さい。

(2) 顧問会の報告（10月11日・11月4日に開催） 〇〇副理事長説明

①防犯カメラの細則の修正案が提出され、この案で行くことになる

②23棟駐輪場で、トラブル発生し、防犯カメラを確認する

③長期修繕計画に関して、今後これらの審議を行う

④前回の理事会で確認した、3件の細則を弁護士に提示し、来年の通常総会に提出予定

⑤マンションの標準管理規定改正が有り、管理組規約として見直しを行う

(3) 給水設備工事委員会 〇〇理事長説明

11月11日（本理事会の開催前）に給水設備工事委員会が開催された。

①工事順序・外部掘削・配管工事・メータユニットセット類の工事開始日等について

②一部工法の変更提案（騒音軽減対策）有り、その工法は「くぬぎ管理組合」で実績の有る内容であることより了解した。詳細については、各棟の掲示板に開示する。

- ③各棟のサンルームを材料置場にする件は、自次会の了解を得る必要があると回答した。
- ④撤去配管の仮置き場の設置については、当日中に撤去する事と安全対策を行う事で了解。

(3) 駐輪場整備委員会の報告 ○○副理事長説明

- ①放置自転車4台を10月27日に粗大ゴミ回収場所へ移動し、28日に回収してもらった。  
回収費用2,000円は保有者宅へ請求書を出す
- ②放置備品は一旦管理組合で保管した。掲示板に掲示後の11月30日以降に処分する
- ③バイク置き場の線引きに関し、2社目の見積(約82万円:約12万/棟)を入手

(4) CATV等委員会 ○○理事説明

今回(10/19)3回目を実施、2回目までは委員長の講義を聴くだけであったが、今回から各委員の発言が出来るようになった。

- ①データ送信量が優位等の背景から、光ケーブルの委員会が再開された。  
但し、光ケーブルに対する布設変更の実現性は疑問である状況とのこと。
- ②委員会に於ける主な意見は下記の通りであり、今後はそれを踏まえて検討する。
  - 1)現在の同軸ケーブルの耐用年数は意外と長寿命である
  - 2)BS4・8K放送の受信を希望する住戸は、意外と少ないのではないか
  - 3)基本的には、各々の管理組合が独自に決める案件である
  - 4)送・受信の技術は、今後かなり進んでいくと予想され、急がなくも良いのでは

(5) 広報関係の報告 ○○理事説明

①10月の活動報告

- ・10月25日 広報誌「とちのき」第295号(10月号2P)の発行・各戸配付  
内容は第4回定例及び第1回臨時理事会議事録、緑花クラブ8月・9月活動報告、給水設備改修工事住民説明会のお知らせ、わかば学園パン発売日のお知らせ
- ・ツイッター 若葉台第7管理組合情報を軸に1回アップ

②11月活動計画

- ・広報誌「とちのき」第296号(11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

10月は実施予定日に於いて天候不順が重なり、実際の活動内容が少ないため。  
次回の理事会に於いて、今回予定していた10月分を一緒に報告させていただきます。

3. その他の議題 ○○理事長説明

- (1) マンション地震保険について … 説明者:(株)ミルボード横浜北支店 ○○氏  
なお、この箇所に記載していますが、実際は理事会の開催直後に説明を頂いています  
[昨年の熊本地震の益城町等で、マンション倒壊が発生しており、これより説明を頂く]

- ①1回の地震に於ける保険金の支払限度総額は11兆3000億円（日本全体の総額）
- ②地震保険の対象は共用部のみとなる。（躯体全体と共用設備になる）  
 なお、エレベータ、水槽などの設備のみに発生した場合は、支払の対象から外れる。
- ③保険料は、5年間で580万程度（7棟全体）であり、概ね1.5万円/戸となる
- ④全損[100%]時に支払われる保険金額は 一戸当たり152万円程度であり、  
 主要部の、ひび程度（一部損[5%]）では 一戸当たりは 8万円程度となります、  
 この様に低額であり、支払目的は生活再建がメインになります。
- ⑤7棟全体の建物を立替えた場合は（共用部のみ）おおよそ85億程度は必要と思われる
- ⑥全国のマンション管理組合に於ける加入率は、4割程度[若葉台では1/3が加入]

(2) とちのき自治会からの要望

現在の掲示板は伝言用紙が紙で止め難い、特に女性が困っている状況である。  
 掲示板の枚数は合計で数十箇所あり、更新に要する費用は数十万円が必要。  
 （掲示板1箇所1万8千円程度と予想した場合）、  
 35年経過しているので掲示板を交換する時期と判断し、更に調査・検討した後に  
 再度、理事会に掛ける事となる。

(3) 19棟のリヤカーの鍵が壊された件

その発生箇所は防犯カメラの視野外であった。よって、その時の状況は不明。  
 なお、最新機でも視野角は同じとの報告有り。  
 これより、防犯カメラに関する有効性と負担費用などに関して討議がおこなわれた。  
 また、防犯カメラの録画画像の活用方法などに関して討議する。  
 これに関連して、今後は個人情報法に関連する可能性が大きくなるので、被害金額が  
 大きい場合も含めて、動画の活用・利用方法は今後の審議課題となる。

4. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 10月度：施設・設備利用料 160,921円
- (2) 10月度：組合員脱退 なし、組合員加入 なし、長期不在届 なし
- (3) 住宅改造申請7件、住宅改修申請 2件、TES熱源取替申請 3件
- (4) 10月集会室使用状況 56回
- (5) 10月来客用駐車場利用状況 4人・利用日数 9日
- (6) 10月駐輪場に係わる入金 登録料900円（自転車3名）
- (7) 防犯カメラ・AED定期点検（10月19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：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
- (9) 共益作業実施予定
  - ①一般清掃業務：毎日 屋上清掃：年1回：11月16日

- ②専用・簡易水道等検査：日例検査・毎日、月例検査・11月13日
- ③給水施設保守点検：年4回：11月24日
- ④エレベータ保守点検：有人点検：19～23棟・11月21日：14・15・16棟・11月22日
- (10) 事故・故障報告：対象とする期間 10月14日～10月10日
  - ①減圧弁室雨水浸水<23棟>
 

10月22日居住者より警報ブザー鳴動の通報あり、調査したところ室内の非常排水用である、手動排水P（ウイングポンプ）の逆止弁が故障しており、外部から弁室に水が逆流したと判断される。
  - ②汚水桝溢水<23棟>
 

10月12日に続き24日に再び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。詰まり除去作業を実施する。
- (11) 経年修繕工事
  - [-1] 「完了」 \*対象期間：11/10まで
    - ①減圧弁室雨水浸水緊急対応<23棟：10月22日実施> … 請求金額：10,031円
    - ②汚水桝詰まり除去作業<23棟：10月24日実施> … 請求金額：58,320円
    - ③ポンプ室換気扇取替工事 <22棟ポンプ室：10月27日実施>
 

請求金額：79,315円
    - ④バルコニー下雨水管改修 <19棟：11月2日実施> … 請求金額：47,822円
    - ⑤外部共同トイレ床排水桝トラップ交換<19棟：11月2日実施>
 

請求金額：10,497円
    - ⑥歩道化粧壁改修工事<22棟南側：11月7日実施>
 

劣化した表面材を撤去し、表面補修施工を行う。  
表面仕上げは、別途施工の予定。  
請求金額：152,798円
    - ⑦犬走り割石補充作業<22棟：11月9日実施> … 請求金額：116,640円
  - [-2] 「実施・予定」 \*対象期間：11/11より
 

特記事項はありません
  - [-3] 「ご検討・ご承認願ひ・ご報告」
    - ①防火シャッター遮煙ゴム取替<24棟>
 

前理事会で再検討する事になりましたが、他の処理方法は困難との結論になりました。  
見積金額：155,131円 … 理事会にて承認される
    - ②低木補植作業<14棟>
 

10月14日緑花クラブから依頼のあった、市道に面した部分への補植作業です。  
見積金額：186,624円 … 理事会にて承認される（「補修費」に振当て）
    - ③歩道化粧壁改修工事<22棟南側>
 

見積金額：212,284円は「洗い出し左官仕上げ」の場合であり、  
「通常の左官仕上げ」の見積をもらい、その値と比較して次回に結論を出す事になる。
    - ④自立掲示板リニューアル<とちのき集会所前>
 

見積金額：198,288円 … 理事会にて承認される
    - ⑤ELVホール東側窓からの雨水滴下<24棟：10月19日発生>
 

雨滴の原因はガラリからの浸入ではなく、ガラス窓廻りからであり全階のガラス窓が対象となる。しかしながら、高層階はゴンドラが必要となり、対策費が大幅に高くなる。

よって、とりあえず1～3階のみシーリング対応とすることで、理事会として承認する。。

なお、4階以上は次回の大規模修繕まで持ち越す事とする。

⑥車両進入禁止ポール破損<19棟：11月8日発見>

防災センターより4本中の1本が破損しているとの連絡が入る。損壊者は不明。

(12) 計画修繕工事

[-1] 「完了」 \*対象期間：11/10まで

特記事項はありません

[-2] 「実施・予定」 \*対象期間：11/11より

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日完了

(13) 10月度会計報告

<一般会計>

①収入（使用料、雑収入） 499,586円

②支出（管理費、組合費、その他） 9,530,021円

<積立金会計>

①修繕費積立金収入ほか 5,479,563円（修繕積立金9月分+貯金利息）

②支出の部 報告事項なし

<管理費滞納状況>（10月31日現在）

①10月発生件数8件（累積件数41件 前月比17ヶ月分の減少）

長期滞納者4名のうち、

・1名は18ヶ月分432,000円（遅延損害金408,890円）滞納。

前月より3ヶ月分の減少。

・1名は8ヶ月分192,000円（遅延損害金87,364円）滞納。

・1名は5ヶ月分120,000円（遅延損害金2,044円）滞納。

前月より1ヶ月分の増加

・1名は1ヶ月分24,000円（遅延損害金0円）滞納。

前回8ヶ月の滞納で、口頭弁論の該当者であった、[10/10]に全額支払われた為、

簡易裁判所へ取下書を送付した。しかしながら10月分が新たに滞納している。

(14) その他：専有部漏水によるエントランス天井浸水被害<19棟>

11月7日～11月10日に復旧作業を実施、完了しました。経費は区分所有者に請求。

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 ○○ ○○