

若葉台第7住宅管理組合

平成29年度 第7回定例理事会議事録(案)

日 時：平成29年12月09日(土) 19:00~21:30

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6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18日に住民シンポジウムが出席者80名の参加を得て、盛況の内に開催された。

12月1日に住宅管理組合協議会開催され、若葉台全体の将来を見据えたプラン作成に関して県住宅供給公社から説明あり。今後は横浜市などの行政を絡めて具体的な項目について検討および事業計画を進めていく事と、民泊禁止に対する規約改正について報告有り。

(2) 顧問会の報告(11月18日・12月2日に開催) 〇〇副理事長説明

①次回の大規模修繕は住民からのアンケートをとる方針等について検討。その後の修繕(次々回の時)はショートとする可能性有るので、この事についても検討する。

②今後の修繕は7棟全体ではなく、各棟毎に考えるなど、色々な意見を討議する。

③2017年を基点とした長期修繕計画がセンターより出され説明された。これにより次回の大規模修繕内容について審議した。なお、この計画書の見直しを2018年1月に行う予定。

(3) 管理運営委員会の報告(11月16日に開催) 〇〇副理事長説明

議題は①前回(第2回)委員会議事録の確認 ②専有部分に関わる届出書類と承認の流れについて意見交換 ③前項の書類を協議会として統一する事案について意見交換。

(4) 給水設備工事委員会の報告 〇〇理事長説明

まちづくりセンターの〇〇氏及び建装工業(株)現場代理人の〇〇氏の両名が出席し、次に示す議題について討議する。

①工程表の説明(総合・月間)

12月度月間工程表(改定日11/30付け):12月8日現在の表示マーク有で説明される。

1月度月間工程表(作成日12/8付け):により、断水作業について説明される。

②共用部の使用について

各棟毎に於ける資材置き場・一時仮置き場・車両置き場等は、自治会の承認と当日撤去と安全対策を行う事を条件に前回の理事会にて（第6回）確認済み

③給水設備改修工事の一部変更について（第6回理事会にて確認されている項目を含む）

次に示す項目に関して、具体的な図面と仕様を提示され、それを基に討議する。

- a. 各棟階段室に於ける配管を埋設から露出配管にカバーを施工する案について  
変更することに関しては、問題ないことが確認され、カバーの材質について鉄板製もしくはSUS製に塗装する両案を討議後に決議し、SUS製にて承認される。  
なお、当初の工事金額に対し、減額金額は60万程度となる。
- b. 外部電気設備のハンドホールを露出プルボックスに変更する案について  
通路部にハンドホールを設ける当初案と、植栽内部など目立たない箇所に設置する露出プルボックス（SUS製）案について討議し、欠点が少なく、更に減額が30万程度見込まれる、SUS製のプルボックス設置案が承認される。
- c. ポンプ室壁に取り付ける、外部引込開閉器箱の仕様について  
当初はSUS製のヘアライン仕上げであったが、納期が間に合わないため、SUS製に焼き付け塗装の仕様に変更することについて承認される。

④第9住宅の工事に関連する、19棟南側のアスファルト部の掘削工事に関して

各棟に設けている掲示板に表示することについて説明を受け、承認された。

(5) 駐輪場整備委員会の報告

〇〇副理事長説明

保管している放置備品は、掲示板の掲示期限である11月30日を過ぎても連絡が無い。よって、今後は具体的な処分を実施する予定。

(6) 施設委員会（長命化・再生含む）の報告

〇〇理事説明

委員会が11月18日に開催され、この時に入手した「大地震時のまちづくりセンター・防災センターと地域防災拠点」・「震災時 トイレが一番大事」の2資料について説明有り。

(7) 広報関係の報告

〇〇理事説明

①11月の活動報告

- a. 11月28日 広報誌「とちのき」第296号（11月号2P）の発行・各戸配付  
内容は・第5回定例理事会議事録・水道設備改修工事住民説明会について・訪問勧誘の注意・22棟前コンクリート柱表面材剥離落下について・わかば学園パン発売日のお知らせ
- b. 11月25日 横浜旭中央病院での災害時救急訓練を見学

②12月活動計画

- a. 広報誌「とちのき」第297号（12月号）の発行
- b. 第7住宅管理組合ホームページのアップロード
- c. 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

… 欠席の〇〇理事に代わり、〇〇副理事長が代行して説明

\*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]

①10月度(一部)/11月度の活動日：10/28日(土)・11/4・5日(土・日)・11日・18日・25日の各土曜日であり、活動時間はおおむね10～12時。

②活動内容：各棟の花壇手入れ・階段部の株物と生垣の刈込み・下草刈り・落葉清掃等多岐にわたり活動頂いています。

\*その他に、スズメバチの捕獲器設置により相当数のハチを捕獲。

③活動人数（活動報告書より抽出）：延べ人数は、男性 61 名、女性 80 名。

### 3. その他の議題

〇〇理事長説明

- (1) 資源ゴミ回収コンテナ（かご台車）について … 説明者：〇〇商店  
[＊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]  
過去の経緯で頓挫していた、回収コンテナが設置できそうであるとのことを聞き、説明に来ましたとの事で討議が始まりました。しかし管理組合内に、その経緯が伝わっていない状況であり、大きな認識の違いがある事が判明した。このコンテナを常設する設置箇所は各棟に無い事と、このコンテナを設置すること自体については、業者側の利点の方が多い。省エネルギー事業は自治会が主体で行っており、管理組合は直接的にタッチしていない。しかし、運用（コンテナの組立・配置・分解・保管など）とコンテナの配置スペース（常設には問題あり）を解決しなければならない。よって、〇〇商店で再度検討書を作成し、理事会宛てに提出する事ができ。理事会は現時点では結論を保留し、必要と判断した時点で再討議する事になる。
- (2) イッツ・コミュニケーションズのお知らせについて…内容は業者の担当：〇〇氏が説明  
14・21 棟についてテレビ放送等、一時中断のお知らせを各戸への配付及び掲示板に掲示する事を了承する。なお、配付資料は管理組合の「承認印」が押してある事を条件とする。
- (3) 旭中央総合病院からのお知らせについて  
中央病院のエアコン室外機の騒音で、ご迷惑をおかけしておりましたが 12 月 23 日までに全て新規品に取替を行いますとの「お知らせ」を 19・21 棟の掲示板に掲示します。  
…この文案について討議する。
- (4) 街灯設置に関する件について、〇〇副理事長より提案有り  
住民より 14・15 棟ゴミ回収場の明かりが暗いとの指摘があった。しかしながら街灯の新設設置は、かなりの費用が掛かる事が、まちづくりセンターより説明される。  
負担費用は修繕費となると思われる、また必要の可否をどう判断するか（他にも対象箇所はないか）。更に設置費用は高額のため総会に諮る必要も考えられる。また、街灯の設置場所等によっては、明るすぎるとの意見が出される可能性もある。

### 4. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 11 月度：施設・設備利用料（コピー費等は 3～9 月分となる） 178,371 円
- (2) 11 月度：組合員脱退 2 名、組合員加入 2 名、長期不在届 1 名
- (3) 住宅改造申請 4 件、住宅改修申請 4 件、TES 熱源取替申請 2 件
- (4) 11 月集会室使用状況 64 回
- (5) 11 月来客用駐車場利用状況 8 人・利用日数 16 日
- (6) 11 月駐輪場に係わる入金 なし [登録料 0 円（自転車 0 名）]
- (7) 防犯カメラ・AED 定期点検（11 月 16 日実施） 異常なし  
＊[21・23・15 棟のバッテリー交換]（旧バッテリーは施工業者に返送を完了済み）
- (8) 共益作業完了報告
  - ①一般清掃(毎日)、屋上清掃(年 1 回)：11 月 16 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：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
- (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・12 月 11 日

- ③エレベータ保守点検：遠隔点検
- ④植栽・芝生管理：高木剪定（年1回） 12月9日
- (10) 事故・故障報告：対象とする期間 11月11日～12月8日
- ①エレベータホール西側面からの水滴下<19棟>
- 12月3日居住者よりエレベータホールの上部から水滴が落ちているとの指摘あり。  
西側面の躯体から浸み込み、塗装膜の間に溜まり、それが破れて滴下した物と推定。  
しばらく様子を見てから、事態に応じた補修を計画する。
- (11) 経年修繕工事
- [-1]「完了」 \*対象期間：12/8まで  
特記事項はありません
- [-2]「実施・予定」 \*対象期間：12/9より
- ①自立掲示板リニューアル<とちのき集会所前> 工期：12月8日～23日  
見積金額：165,628円
- ②車両進入禁止ポール破損<19棟> 工期：12月8日、見積金額 93,312円
- ③防火シャッター遮煙ゴム取替<24棟> 工期：12月22日、見積金額 155,131円
- ④低木補植作業<14棟> 予定工期：平成30年3月、見積金額 186,624円
- [-3]「ご検討・ご承認願ひ・ご報告」
- ①消防用設備不良箇所改修<15棟ポンプ室>  
消防ポンプ呼水管逆止弁の修理 見積金額：166,795円 … 理事会にて承認される
- ②バルコニー雨水管補修<15棟>  
居住者から雨水管の上部の固定が外れ、水が滴下するとの通報あり  
見積金額：34,758円 … 理事会にて承認される
- ③E L Vホール東側窓からの雨水滴下<24棟>  
見積金額：306,763円 … 外側のみのシーリング施工で再度・見積
- ④歩道化粧壁改修工事<23棟南側>  
モルタル平滑仕上げの見積金額はほぼ半額の〔102,643円〕であったが、前回提出の  
「洗い出し左官仕上げ」にて施工する事です承される。  
よって、見積金額：212,284円 となる … 理事会にて承認される
- ⑤セバ穴補修モルタル剥落<24棟>  
24棟806号室前の階段壁面に有る、セバ穴のモルタルが剥落  
前項の④項の施工時に、ついでに施工処置頂く事になる。
- (12) 計画修繕工事
- [-1]「完了」 \*対象期間：12/8まで  
特記事項はありません
- [-2]「実施・予定」 \*対象期間：12/9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>  
・給水設備工事委員会の報告項目を参照
- (13) 11月度会計報告
- <一般会計>
- ①収入（使用料、雑収入） 3,900円
- ②支出（管理費，組合費，その他） 9,241,393円
- <積立金会計>
- ①修繕費積立金収入ほか 5,460,000円（修繕積立金10月分）

②支出の部 報告事項なし

<管理費滞納状況> (11月30日現在)

①11月発生件数11件(累積件数46件 前月比5ヶ月分の増加)

長期滞納者5名のうち、

- ・1名は19ヶ月分456,000円(遅延損害金414,146円)滞納。  
前月より1ヶ月分の増加。
- ・1名は6ヶ月分144,000円(遅延損害金87,364円)滞納。
- ・1名は6ヶ月分144,000円(遅延損害金3,504円)滞納。  
前月より1ヶ月分の増加
- ・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
- ・1名は3ヶ月分72,000円(遅延損害金876円)滞納。  
前月より1ヶ月分の増加
- ・その他:口頭弁論の該当者であり[10/10]に全額支払われた為、簡易裁判所へ取下  
書を行ったが10月分を滞納し、更に1ヶ月分増加し、現在2ヶ月分。

(14) その他:19棟南側道路分離帯ポールと23・24棟北側の駐禁ポールの件  
公社にて復旧設置を検討しているので、管理組合としての意向を確認された。  
討議のうえ、管理組合として現時点では該当するポールの復旧設置は不要と回答する。

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 ○ ○ ○ ○