

若葉台第7住宅管理組合

平成29年度 第8回定例理事会議事録

日 時：平成30年1月20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。

* 始めに、〇〇理事のご逝去について、〇〇副理事長より次の説明が有りました。

・ 昨年より療養中の〇〇施設担当理事が1月2日に亡くなりました。

〇〇さんは緑花クラブの創設時の発起人の1人で有り、色々の苦勞のうえ、クラブを軌道に載せた方で有り、心よりの感謝と共に、ご本人のご冥福を祈ります。

[主要報告・討議]

1. 議事録確認

(1) 平成29年度第7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

①協議会が1月12日に開催され、各組合の修繕履歴情報システムの構築及び各委員会の報告あり。西自治会地域（4-1～6棟）で行っている「緊急時の組合員安全確認」のシステムが有効であり、他の管理組合でも検討して欲しいとの説明あり。

②三者連絡会が1月14日に開催された、議題は

a. 防災訓練：2月18日に実施される防災訓練（主催は自治会であり、管理組合は後援）を実施する。この訓練で、ベランダの仕切りを破る訓練を行うが、費用（6,400円/枚）を自治会と管理組合が負担する。枚数は5～10枚を予想。…承認された

b. 年末に給水設備故障が発生し、14・15棟で断水発生。その時に緊急に対応する必要がある、修理することになった。その修理費用に8万円かかった。…承認された

c. 資源ゴミの回収について、自治会から次のような説明があった。

- ・ 台車は常設ではなく、その都度に行う「設置・撤収」作業は現状と変わらない
- ・ 台車の管理、資源ゴミの回収作業の運営については自治会にて行う。

(2) 顧問会の報告（平成29年12月26日に開催） 〇〇副理事長説明

・ 見直しを行った管理規約の再確認を実施（第7条及び第18条の条文を一部変更など）

- (3) 給水設備工事委員会の報告 ○○副理事説明
 ・現状では工事が遅れており、計画では50%であるが、実際は35%程度とのこと。
 なお、現在予定されている断水日の日程変更は無いと確認した。
 ・靴洗いの「蛇口・取付台」が現状では陶製であるが、現在の市場には無いため、色付きステンレス製（内部に保温材施工済み）に変更する提案有り。 … 承認された
- (4) 駐輪場整備委員会の報告 ○○副理事長説明
 保管していた放置備品は、12月に廃棄済み。残りの脚立などは粗大ゴミで処分する予定。
 バイク等の白線引きは給水設備の工事後に予定していたが、遅いため工程を調整中。
- (5) CATV等委員会の報告（12月16日に開催） ○○理事説明
 現在の同軸ケーブルは劣化状況を含めて改修等を議論する必要は無いと判断されている。
 2月の委員会で4K・8Kの対策を含め、最終報告書を作成する予定。
- (6) 施設委員会の報告 ○○理事報告
 1月13日に現在施工中である、給水設備改修工事の施工状況を視察した。
- (7) 広報関係の報告 ○○理事説明
 ①12月の活動報告
 a. 12月27日 広報誌「とちのき」第297号（12月号2P）の発行・各戸配付
 内容は・第6回定例理事会議事録・とちのき緑花クラブ活動報告・横浜旭中央病院内での災害時救急活動訓練・塚原理事長の1年を振り返って・わかば学園パン発売日のお知らせ
 b. 12月27日 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 管理組合情報を軸に2回アップ
 ②1月の活動計画
 a. 広報誌「とちのき」第298号（1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 ○○副理事長説明
 ＊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〕
 ①12月度の活動日：12/2日（土）・9日（土）・16日（土）であり、活動時間は10～12時。
 ②活動内容：「いこいの森・市道沿いの土手・南側公園」内の下草刈り、及び残滓の整理
 ③活動人数（活動報告書より抽出）：延べ人数は、男性44名、女性19名。

3. その他の議題

- (1) 貸金庫の契約変更 ○○理事長説明
 現在契約している横浜銀行は契約期間が2月から翌年の1月という変則的なことと、使用料金が安い事より、4月からスルガ銀行に変更します。なお、横浜銀行の契約完了により、2・3月は事務所の金庫に保管します。
- (2) 民泊禁止の「チラシと広報誌」の記載内容について確認する
- (3) 地震保険について ○○理事長説明
 第6回定例理事会に於いて業者から説明された地震保険について討議する。

- ・若葉台では4組合が加入済み。なお、保険に加入すると継続する必要があるため、将来的には管理費を改定し、増額が必要になると予想される。
- ・震災後に支払われる保険金では原状復帰できない事を周知徹底する事が重要と思える。
- ・加入するか判断は大変難しく、理事会だけで「決定・結論」を出す事はできない。最終的には住民総会に諮り、決定する必要があると考えられる。
- ・加入する場合には、支払われる保険金の使用方法をあらかじめ決めておく必要があるとの意見もある。

(4) 補欠役員の選出

〇〇理事長説明

〇〇施設担当理事の後任として組合規約第36条6項の規定により22棟502号室の〇〇さんが指名され、承認された。なお、在任期間は前任者の在任期間となる

(5) 管理組合役員の選出について

〇〇委員長説明

立候補受付が1月20日から28日。立候補が定員に満たない場合は推薦委員の指名・選出が1月29日～2月3日であり、投票日は2月18日(日)となる。

(6) 水道の断水後に給水量が減少している件について … 〇〇理事より質問有り

19棟に於いて断水後に、給水量が落ちているとの情報あり。この他に14・15棟でも同様の情報がある。センターの説明では、基本的に各戸の圧力が一定になった為、断水後に、減ったと感じる住戸と、増えたと感じる住戸が混在する。しかし、明らかに給水量に不満が有る状況の場合には、センターに於いて個別対応を行うとの説明あり。

4. 管理員、まちづくりセンター報告

(1) 12月度：施設・設備利用料(コピー費等は集計月により異なる) 164,471円

(2) 12月度：組合員脱退 1名、組合員加入 1名、長期不在届 1名

(3) 住宅改造申請 3件、住宅改修申請 4件、TES熱源取替申請 3件

(4) 12月集会室使用状況 61回

(5) 12月来客用駐車場利用状況 17人・利用日数 34日

(6) 12月駐輪場に係わる入金 1名 [登録料100円(自転車1名)]

(7) 防犯カメラ・AED定期点検(12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：1月15日

③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・2月13日

③給水施設保守点検：年4回 ・日程は未定

④消防設備等保守点検：年2回 …14・15棟 1/29、23・24棟 1/30、19・21・22棟 2/2

⑤エレベータ保守点検：有人点検 …19～23棟 2/20、14・15・24棟 2/21

(10) 事故・故障報告 : 対象とする期間 12月9日～1月19日

①エレベータ内カメラ不具合<21棟>

12月14日に映像カメラ異常信号を受信、同軸ケーブルの異常であり、交換して復旧。

②受水槽電磁弁故障による断水<14・15棟>

12月27日19:01に15棟受水槽ポンプ室故障を受信、同時に居住者より断水の通報あり。現場調査にて受水槽水位低下を確認。応急処置により水位の回復を計ると共に、水

の使用制限を居住者に対して行う。翌日、給水を再開したところ9時30分に再度断水発生。これは、給水量が使用量に追いつかなかった事による。

根本的な断水の原因は2系統で構成されている受水槽に於いて、両系統の給水系統機器が故障したためである。よって、とりあえず1系統が正常に動作するように復旧し、これが故障した場合にも対応出来る、応急対策を行った。

(11) 経年修繕工事

[-1] 「完了」 *対象期間：1/19 まで

- ①消防用設備不良箇所改修<15棟ポンプ室：12月16日実施>…請求金額：166,795円
- ②自立掲示板リニューアル<とちのき集会所前：12月21日完了>…請求金額：165,628円
- ③バルコニー雨水管補修 <15棟：12月21日実施>…請求金額：34,758円
- ④防火シャッター遮煙ゴム取替<24棟：12月22日実施>…請求金額：155,131円
- ⑤PS扉ロックハンドル錠取替 <24棟：12月21日実施>…請求金額：8,748円
- ⑥受水槽ポンプ室断水緊急対応<15棟ポンプ室：12月28日実施>…請求金額：34,992円

[-2] 「実施・予定」 *対象期間：1/20 より

- ①歩道化粧壁改修工事（モルタル洗い出し仕上げ） 工期は1月末に処置予定
見積金額：102,643円
- ②低木補植作業<14棟> 予定工期：3月予定、見積金額186,624円

[-3] 「ご検討・ご承認願ひ・ご報告」

- ①E L Vホール東側窓からの雨水滴下<24棟>
外側からのシーリング施工のみ見積金額（水漏れ検証含む）：233,280円
両側のシーリング施工時（306,763円）より、安価となり…理事会にて承認される。

(12) 計画修繕工事

[-1] 「完了」 *対象期間：1/19 まで … 特記事項はありません

[-2] 「実施・予定」 *対象期間：1/20 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>

(13) 12月度会計報告

<一般会計>

- ①収入（使用料） 20,000円
- ②支出（管理費、組合費、その他） 10,318,651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11月分）
- ②支出の部 特記事項はありません

<管理費滞納状況>（12月31日現在）

- ①12月発生件数11件（累積件数36件 前月比10ヶ月分の減少）
長期滞納者4名のうち、
 - ・1名は16ヶ月分384,000円（遅延損害金418,526円）滞納。
前月より3ヶ月分の減少。
 - ・1名は6ヶ月分144,000円（遅延損害金87,656円）滞納。
 - ・1名は3ヶ月分72,000円（遅延損害金1,752円）滞納。
 - ・1名は3ヶ月分72,000円（遅延損害金0円）滞納。口頭弁論の該当者であり、10月分より新たに滞納、現在3ヶ月分。

(14) 「平成30年度 清掃・設備監理業務」の予算案・仕様書について

次に示す①～③により、前年と比べ予算案は、60万ほど削減されている。

- ①給水設備に関する費用が無くなった

②消防用設備保守点検が法定点検の為増加

③屋内外清掃費は作業単価が増加しているので、出来るだけ押さえるため作業時間を
30分短縮している（なお、午前8時から開始は実情に合わせて）

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