

若葉台第7住宅管理組合

平成29年度 第9回定例理事会議事録

日 時：平成30年2月10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  
まちづくりセンター 〇〇様

欠席者：〇〇理事、〇〇監事、〇〇管理員

出席理事13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8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

住宅管理組合協議会が2月3日開催。ここで「みらいづくりプラン推進会議」が[公社・まちづくりセンター・旭区]などで構成され、「オール若葉台」のまちづくりを目指して4つの作業部会による活動が開始される。

(2) 顧問会の報告（2月3日に開催） 〇〇副理事長説明

- ・組合細則改訂に関して弁護士より一部分で異論が出され、その後の展開について検討。
- ・2月25日の住民説明会及び第35回通常総会に関するスケジュールについて説明あり。
- ・管理組合の規約見直しは、第18条まで終了。次回以降は第19条から審議する。

(3) 管理運営委員会の報告（1月18日に開催） 〇〇副理事長説明

- ・会議資料の作成完了後、その資料を入手した後に説明頂ける。

(4) 給水設備工事委員会の報告（2月10日に開催） 〇〇理事長説明

- ・工事の進捗状況は50%程度完了。
- ・停電と断水の実施状況について協議。なお、期日確定後は各戸への連絡を徹底する。
- ・水の出（勢い）については、前回の定例理事会にて討議した状況と同様。
- ・樹木の撤去他について提案有り、詳細な調整は緑花クラブと協議して頂くことになる。
- ・車道の厚みが「工事の積算条件」より、現状は厚い事が判明する。しかしながら現状通りの厚さ（20cm程度）にて復旧する事を指示。概略80万程度増加する。…承認された。
- ・残土埋め戻し処理について問題箇所有り、安全施工を最優先とする旨の指示を行う。
- ・最後に、工期の完了時期が遅れない事を、念を押して確認した。

- (5) 駐輪場整備委員会報告（1月31日に開催） ○○副理事長説明  
駐輪場の線引について、業社より見積書・工程表を入手。また、再登録に関して検討する。

- (6) 広報担当活動報告 ○○理事説明

①1月の活動報告

- a. 1月30日 広報誌「とちのき」第298号（1月号2P）の発行・各戸配付  
内容は・第7回定例理事会議事録・とちのき緑花クラブ活動報告・管理組合の補欠役員の選出・平成30年度管理組合役員選挙の日程・民泊の禁止・わかば学園パン発売日のお知らせ
- b. 1月11日 第7住宅管理組合ホームページのアップロード

②2月の活動計画

- a. 広報誌「とちのき」第299号（2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

- (7) 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]

- ①1月度の活動日：1月13日（土）・20日（土）・27日（土）であり、活動時間は10～12時30分ほど。
- ②活動内容：ヤマモモを含め樹木の強剪定（13本）・花壇の手入れ・下草取り。  
その他に、残雪による転倒者が発生したため、危険箇所の除雪作業を行う。
- ③活動人数（活動報告書より抽出）：延べ人数は、男性38名、女性18名。

3. その他の議題

- (1) 細則の改定に関して ○○理事長説明

- ・住民説明会に於ける資料は、時間的に余裕がないため顧問弁護士の意見を十分に反映しておらず、住民説明会に於ける意見を含めて、3月の定例理事会で「5月の総会」に於ける最終案を確認する方針。
  - ・住民説明会に於ける役割分担および資料作成と配付を含めたスケジュールについて説明。
- (2) 駐輪場に於ける「バイク・自転車置き場区画線新規塗装工事」…○○副理事長説明
- ・現在の見積金額はセンター費用を含め95万5千円であり、当初の80万より増えた理由は、19棟に於いて自転車の区画線がなく、新規作成する必要性が生じた為との説明あり。
  - ・実施工程は2月19日～3月13日を予定。移動先は22棟のピロティエを予定。また、カラーコーンなどを配置し、移動場所を明確にする方針。…承認された
  - ・各棟に掲載及び所有者に配付する文案は作業期間等を明確にするなどの意見あり。
  - ・登録シールなどについて討議

- (3) 駐車場問題研究会について ○○副理事長説明

- ・1月29日に3・4丁目に於ける、駐車場の抽選スケジュールや駐車幅に関する改善の説明あり
- ・福祉車両に於ける駐車に関する問題点などについて確認

- (4) 給水設備改修工事の中間払いについて ○○理事長説明

建装工業（株）より中間払いの請求書が提出された。請求金額は3,228万円 [税込み] これは、実際の出来高38%に対し8割(0.8)の金額となる。…理事会にて承認された

- (5) 清掃設備監理業務の単価に関して（清掃費の増額） ○○理事長説明

現状の清掃時間を維持するか、清掃時間を減らして金額を調整するかの選択肢があるため。

- あらためて増額理由について検討し、3月の定例理事会にて討議し、結論を得たい。
- (6) 今後のスケジュール(4~6月以降)及び「35回通常総会議案書の作成」に関して、資料に基づいて説明あり。

#### 4. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 1月度：施設・設備利用料(コピー費等は集計月により異なる) 157,021円
- (2) 1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 3件、住宅改修申請 なし、TES熱源取替申請 2件
- (4) 1月集会室使用状況 55回
- (5) 1月来客用駐車場利用状況 19人・利用日数 33日
- (6) 1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(1月25日実施)：異常なし【カメラ設置台数の見直完了】
- (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消防用設備等保守点検：年2回：14・15棟 : 1月29日  
23・24棟 : 1月30日  
19・21・22棟：2月 2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・2月13日
  - ③給水施設保守点検：年4回 ・日程は未定
  - ④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 1月20日~2月9日
- ①エレベータ動作停止<23棟>  
2月3日：1階から動作しなくなり、現場確認にてモーションサーチ(暴れ検知)と判明する。  
試運転後は問題なし。
- (11) 経年修繕工事
- [-1]「完了」 \*対象期間：2/9まで
- ①受水槽FMバルブ取付工事<15棟ポンプ室：1月27日実施>…請求金額：93,312円
  - ②歩道化粧壁改修工事(洗出左官)<22棟前：2月1~5日完了>…請求金額：212,284円
- [-2]「実施・予定」 \*対象期間：2/10より
- ①とちのき集会所女子トイレ・ウシュレット取替 予定工期：2月16日予定  
見積金額：86,313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」
- ①雨水管漏水補修<24棟>  
共用廊下の上部に架設された雨水管接続部より漏水。ただし、上部ルーフトレンを確認する必要ありと判断され、その状況によっては見積金額が変わります。  
見積金額：37,674円 … 承認される
  - ②ELV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：放水試験)

見積金額：233,280円 … 承認される

(12) 計画修繕工事

[-1] 「完了」 \*対象期間：2/9まで … 特記事項はありません

[-2] 「実施・予定」 \*対象期間：2/10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) 1月度会計報告

<一般会計>

① 収入（雑収入） 89,116円（遅延損害金）

② 支出（管理費、組合費、その他） 9,555,091円

\*備品費：ワイヤーロープカッター 42,768円 を含む【保管場所：21棟・サンルームの電気室内】

<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12月分）

② 支出の部 特記事項はありません

<管理費滞納状況>（1月31日現在）

① 1月発生件数 9件（累積件数 29件 前月比 7ヶ月分の減少）

長期滞納者 3名のうち、

・ 1名は15ヶ月分 360,000円（遅延損害金 422,614円）滞納。

前月より1ヶ月分の減少。

・ 1名は3ヶ月分 72,000円（遅延損害金 2,628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す、1/9支払有り、先月との増減なし。

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 ○○○○