

若葉台第7住宅管理組合

平成30年度第2回定例理事会議事録

日 時：平成30年7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：〇〇副理事長、〇〇理事、〇〇理事、〇〇監事、〇〇管理員

出席理事11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、平成30年度第1回臨時理事会議事録（案）・・・承認
- 2、平成30年度第1回定例理事会議事録（案）・・・承認
- 3、〇〇副理事長辞任届の対応について（配布資料…辞任届と役員辞任のご挨拶）
〇〇理事長より配布資料の内容と経過についての説明があり理事会として検討した結果、〇〇副理事長の辞任が承認された。
今後の問題として、新理事と役割分担など諸問題の検討を行った。

4、各委員会報告（担当理事）

- 1）協議会役員会の報告・・・定例理事会資料No.1 〇〇理事長
若葉台住宅管組合協議会の役員会が平成30年7月6日（金）とちのき集会場にて出席組合13組合（欠席組合＝第8、第9）で行われた。

議題（定例理事会資料No.1参照）

- (1) まちづくりセンターの平成29年度事業報告&決算報告
- (2) 協議会役員会及び各委員会等の構成について
- (3) 役員会及び各委員会の運営について
協議会年会費納入について基本分担金＝15,000円
住戸個数分担金＝16,800円（420×40円）・・・理事会承認
- (4) 委員会・幹事会の案内・報告

（明細は定例理事会資料No.1 協議会役員会報告参照）

- *2018年度理事研修会について（配布資料2018年度理事研修会のご案内）
平成30年8月5日（日）9時50分受付開始～15時30分閉会
場所はとちのき集会場にて開催され第7住宅管理組合から2名の参加となった。
（明細は配布資料参照）

- 2）顧問会、かし管理委員会の報告・・・定例理事会資料No.2 〇〇副理事長

(1) 顧問会報告

日時：平成30年6月16日（土）13時30分～15時・15時～17時
場所：とちのき集会場 中会議室

議題 第一部 長期修繕計画について

検討概略

2018年から2042年までの予想される修繕とその修繕費累計と修繕積立金の残高の関係についての予測資料がまちづくりセンター〇〇氏より提示されました。この予測資料を参考にしながら法令に係る設備等、安全性や劣化程度また積立金を考慮し、優先順位を検討してゆくこととなります。長期修繕計画立案を進めるにあたり、建物診断を念頭に置いています。外壁の修繕工事の工法選択によって工事費が左右されると考えられます。外壁診断とその他の診断を分けて実施した場合の診断費用への影響について顧問会での検討を理事長から申し入れをして承諾されました。

議題 第二部 規約の見直しについて 15時～17時30分

規約 第8章雑則 第69条～第77条規約の見直し終了。

規約第一章から通してチェック作業を開始しました。(明細は定例理事会資料No.2 参照)

3) 管理運営委員会報告 ○〇理事長

議題 理事のなりて不足解消について

若葉台住宅管理組合の共通の問題として理事のなりて不足が大きな問題となっている現状があり、解消するための基本となる対策(案)を今年度の検討課題とする。

4) CATV等委員会、防犯検討委員会の報告 ○〇理事

報告事項特になし。

5) 施設委員会(長命化・再生含む)の報告・・・定例理事会資料No.5 ○〇理事

平成30年7月12日(木) 20:00～21:30 施設会議室にて開催

(1) 平成29年度活動報告

①アルミサッシの更新時期と交換方法について

②耐震工事の現場見学会の実施

③修繕工事の現場見学会

④エアコン増設に伴う外壁と配管工事の問題

(2) 平成30年度の取組み

①アルミサッシの更新時期と交換方法

②耐震工事の現場見学会

③修繕気圧情報システムの活用促進

④長期修繕計画の周期と設備配管の改修工法、100年マンションプロジェクトの成果と若葉台の実績を調査する。

⑤その他…污水管、配水管のサンプル調査、省エネ関連の情報調査、周知、検討。

6) 防災検討委員会の報告 ○〇理事

報告事項特になし。

7) 広報関係の報告・・・定例理事会資料No.7 ○○理事

活動内容

- (1) 住宅用火災報知器の電池切れ対応ポスター作成・提示
- (2) 若葉台第7住宅管理組合ホームページのアップロード
 - ①第35回通常総会の報告
 - ②平成29年度第11回、12回定例理事会議事録
 - ③広報誌「とちのき」第302号
- (3) 広報誌「とちのき」第302号の発行・各戸配布
 - ①第35回通常総会の報告
 - ②平成29年度第11回、第12回定例理事会議事録
 - ③横浜わかば学園パン工房わかば7月販売日のお知らせ
 - ④住宅用火災報知器の電池切れ対応について
- (4) ツイッター若葉台第7住宅管理組合情報を軸に3回アップ
(明細は定例理事会資料No.7参照)

8) 樹木管理委員会の報告・・・定例理事会資料No.8 ○○理事

活動内容

- (1) 6月2日(土) 10時～12時 参加者数17名 22棟・23棟間ケヤキの枯枝除去、シラカシ・ヤマモモの強剪定
- (2) 6月9日(土) 10時～12時 参加者数14名 23棟北側、24棟北側ヤマモモ強剪定
- (3) 6月16日(土) 10時～12時 参加者数11名 24棟北側カクレミノ強剪定、22棟南側立ち枯れ高木トチノキの伐採と一部枯枝のあるトチノキの剪定、23棟南側市道に突き出たエゴノキの枝を伐採
- (4) 6月23日(土) 10時～11時50分 参加者数15名 22棟24棟周辺サツキ、ツツジ、オオムラサキツツジ強剪定、剪定枝類の袋物48個、束物30個の整理
- (5) 6月30日(土) 10時～12時 参加者数15名 21、22棟南側サツキ、ツツジ、オオムラサキツツジの強剪定と電動作業道具のメンテナンス
*本年度の高木剪定予定を6月22日(金)緑花クラブ・まちづくりセンター・造園業者で打合せを行いました。

5、その他、報告・議題

1) 第7・第9住宅管理組合・とちのき自治会連絡会報告 ○○理事長

(配布資料 平成30年度第1回管理組合・自治会3者協議会議事要旨(案))

平成30年6月10日(日) 19:00～20:10 とちのき集会所

第7住宅管理組合から○○理事長、○○副理事長、○○副理事長の3名、第9住宅管理組合の○○理事長、とちのき自治会より○○会長、○○事務局長の出席で開催

議題

- (1) とちのき集会所コピー機の更新について・・・第7住宅管理組合から
コピー機が来年3月でリース契約が満期となる為、入れ替えについて検討している
デモ機を使用して見たが長短あるので自治会からの意見も寄せてほしい旨の要望を
した。
- (2) 第7住宅管理組合総会での質問対応について・・・第7住宅管理組合から
23棟24棟前駐車場出口にミラーの設置要請があった。設置する場所が住宅管理組
合の管轄する土地でないが大変危険な場所でもあり自治会で対応する事となった。
- (3) 夏まつりへの協力依頼・・・とちのき自治会から
7月28日の夏まつりに警備担当として数名の派遣要請が住宅管理組合にあった。
- (4) 防犯パトロールについて・・・とちのき自治会から
6月16日より高齢の防犯パトロールが始まるが自治会だけではなく全住民が
対象である。
- (5) 若葉台地域防災拠点運営委員会について・・・とちのき自治会から
北自治会、中央自治会、とちのき自治会で若葉台地域防災拠点運営委員会が組織
され本年度は9月16日に若葉台小学校で地域防災訓練が行われるが住宅管理組
合へ協力要望があった。
- (6) 住民の高齢化対策について・・・とちのき自治会から
若葉台全体で2025年には75歳以上の高齢者が50%を超えると予想され災害
時の要支援者への対応を今後の検討課題にしたい。
- (7) 14棟でのボヤ火災について・・・とちのき自治会から
住民から情報が不足で不安との声があるが事実が判明していないので正確でない
情報は伝えることはできない。

* 夏まつり協力依頼について・・・理事2名が決定した。

- 2) 「規約・細則」正式版 全戸配布の件 ○○副理事長
第35回通常総会にて承認された「規約・細則」正式版を全戸配布
7月14日 第2回定例理事会終了後、各党理事に引渡7月中に配布する事とする。
- 3) 若葉台第7住宅管理組合規約・細則改訂について ○○理事長
国土交通省「マンション標準管理規約」の改正された時や管理規約に係る法律（個
人情報保護法）が改正されると、管理規約もそれに沿って時代に合わせた形で改正
を行います。第7住宅管理組合もマンション標準管理規約を参考にしての見直し作
業となる。工程や全体の流れについての説明をした。8月4日（土）説明会の連絡
- 4) 大規模修繕計画の説明会開催について ○○理事長
大規模修繕計画見直しに係る理事として理解を深めるため説明会の案内
8月19日（日）13時～15時 長期修繕計画担当理事 （全理事対象）
- 5) 管理組合・理事会の運営について ○○理事長

来年度の理事会に向けて各理事の役割を考慮し把握することで役割分担がスムーズに行われるようにしたい。

- 6) 指定区域外の駐輪バイクの通報について (その他・追加資料) ○○副理事長
自治会パトロールから21棟北側通路に常時バイクが停めてあるので移動させる対応要請が管理員を経由してあった。管理組合の対応としてバイクは登録車両ではなく所有者不明のため警告文をエレベーターホールとバイクへ直接提示したい。

*今後、同様の事案について管理員が即時対応した後、理事会に報告する・・・了承

*警告文の内容・・・理事会了承 (明細はその他の議題 追加資料参照)

- 6、管理員の報告・・・定例理事会資料No.9 まちづくりセンター○○様

1) 施設・設備利用料

(1) 集会室使用料 (6月分) ￥11,100-

(2) 駐車場使用料 (6月分) ￥13,000-

(3) 駐輪場登録料 (6月分) ￥200-

(平成30年4月一斉登録分￥104,500-)

2) 組合員脱退: ①19党1名 ②22棟1名 ③24棟1名

3) 組合員加入: ①19党1名 ②22棟1名 ③24棟1名

4) 長期不在届 5) 借借人入居届 6) 借借人退去届 なし

7) 住宅などの改造・改修・公開申請、TES熱源機器の取り換え申請

(1) 住宅の改造申請: 2件

(2) 住宅の改修申請: 1件

(3) 住宅の一般公開申請: なし

(4) TES熱源機器の取り換え申請: 1件

8) その他の報告

*その他の報告など明細は定例理事会資料No.9を参照

- 7、まちづくりセンターの報告・・・定例理事会資料No.10 まちづくりセンター○○様

1) 共益作業 下記について業務完了しました。

(1) 一般清掃業務: 毎日

(2) 消防用設備等保守点検 (3年に1回) 6/22~6/23

屋内消火栓ホース・連結送水管ホース耐圧性能試験 6/23~6/26

(3) エレベーター保守点検: 遠隔点検

共益作業〔実施・予定〕下記の業務を予定しています。

(1) 一般清掃業務: 毎日

(2) 消防用設備等保守点検

通常点検; 14・15棟 7月27日(金) 23・24棟 7月30日(月)

19・21・22棟 8月3日(金)

(3) 排水管清掃 (年1回)

14棟 8月6日(月) 15・19棟 8月7日(火)

21・22・23棟 8月9日(木) 24棟 8月10日(金)

(4) エレベーター保守点検：有人点検

19棟～23棟 8月23日(木) 14棟・15棟・24棟 8月24日(金)

(5) 植木・芝生管理：中木剪定・低木～芝生刈込：年1回

8月1日(水)～8月13日(月)

* [事故・故障] …特記事項なし

2) 経年修繕工事

(1) [完了] 特別清掃(14棟)6月21日 に発生した事件の事後清掃を実施、
保険適用については確認中です。

実施工期：7月2日(月)

施工業者：国際ビルサービス(株) 請求金額：23,328円(経費・税込)

(2) [実施・予定] 特記事項なし

(3) [ご検討・ご承認お願い・ご報告]

①今回の消防設備等保守点検において1982年製造の2本、1983年製造の3本が不合格になりましたので新規交換が必要となります。

予定工期：ご承認後手配 施工予定会社：(有)消防設備サービス

見積金額：108,475円(経費・税込)・・・理事会承認

②屋上補給水槽逆止弁投稿管工事(21棟)連結送水管配管耐圧性能試験において21棟の逆止弁からの漏水が確認されましたので交換のお見積りをいたします。予定工期：ご承認後手配 施工予定会社：(有)消防設備サービス

見積金額：279,936円(経費・税込)・・・理事会承認

3) 計画修繕工事、会計報告、その他等の明細は定例理事会資料No.10参照

書記 総務担当 ○○ ○○

⑩

議事録署名人 (規約第56条第2項による)

理事長 ○○ ○○

⑩

副 理事長

〇〇 〇〇

印

副 理事長

〇〇 〇〇

印