

若葉台第7住宅管理組合

平成30年度第4回定例理事会議事録

日 時：平成30年9月8日（土）19：00～21：10

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：〇〇監事、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、平成30年度第3回定例理事会議事録（案）の承認・・・理事会承認

2、各委員会の報告（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

日 時：平成30年9月7日（金）20：00～21：50

場 所：3-6棟 施設会議室

*出席組合数 15組合 協議会は成立

「委員会・幹事会の案内・報告」

①施設等委員会

- ・意見交換において2か月に1回の開催で何を定めるかの委員からの疑問に対し、柿沼会長より『決めることを求めているのではなく情報交換の場にしてほしい』との説明があった。

②管理運営委員会

- ・「理事の成り手不足解消への指針」作成が活動テーマとして開催されたが、協議会の意向と異なるとのことで、次回の管理運営委員会に柿沼会長が参加して協議会の意向を説明する。
- ・管理費滞納の状況や対応策についても意見交換をして欲しい。

③CATV等委員会

- ・4k、8k衛星放送へ対応
12月にイツコムが放送開始後の受信状況を調査した後、具体的対策を決める。
(各理事は住民から問われた時は状況を説明願いたい)

④未来づくり協議会報告の中から

- ・NPO法人若葉台報告での課題
訪問介護車両の駐車場スペース確保について駐車場問題研究会の後継課題として早急に検討していく。現在の問題点として住民から子供の安全確保の視点からクレームの一方で訪問介護者やヘルパー事業者から若葉台での仕事はしたくないという意見（高齢者は歩行困難者が多く送迎車両を出来るだけ出入口に止める必要がある）

⑤その他 (省略)

*管理ガイドブック2019年改版編集委員会の件

2019年6月は協議会設立30周年に当たるのでこれに合わせ改版を行う。1ヶ月遅れたが30年9月中旬から活動を開始する。

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

【顧問会報告】

日 時：平成30年8月18日(土) 13時30分～16時

場 所：とちのき集会所 中会議室

①共同生活の秩序維持に関する細則のチェック

②住宅管理組合役員選挙細則のチェック

*語句及び規約との整合性について見直し作業を行った。

日 時：平成30年9月1日(土) 13時30分～17時

場 所：とちのき集会所 中会議室

[議題]

細則のチェック・長期修繕計画に関して

①第3回大規模修繕計画工事までのロードマップ、及び長期修繕計画の総会提案までのスケジュール案の意見交換。この内容は、定例理事会開催案内(3)その他の議題にて詳細説明する。

②細則見直し作業

・集会室使用細則、弔慰金に関する細則のチェック

・役員選挙細則の再チェック

投票方法の確認 (各棟候補者数が役員定数と同じ場合は、従来通りの信認投票棟候補者が複数の場合は、連記式投票で行う)

3) 管理運営委員会

*協議会役員会の報告で②管理運営委員会報告と同様。

4) CATV等委員会

○○理事

*協議会役員会の報告で③CATV等委員会報告と同様。

5) 施設委員会(長命化・再生含む)の報告

○○理事、○○理事

・報告事項特になし。

6) 防災検討委員会の報告

○○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、○○理事

【活動内容】

①8月30日広報誌「とちのき」第304号(8月号)の発行・各戸配布

*横浜わかば学園の協力を頂きました。

編集内容

- ・平成30年度第2回定例理事会議事録
- ・平成30年度役員交代のお知らせ
- ・とちの木緑花クラブ7月度活動報告
- ・横浜わかば学園パン工房わかば9月販売日のお知らせ
- ・スズメバチの巣にご注意 !!

②8月31日若葉台第7住宅管理組合ホームページのアップロード
アップロード内容

- ・広報誌「とちのき」第304号（8月号）
- ・平成30年度第2回定例理事会議事録

③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

【9月度活動計画】

①広報誌「とちのき」第305号（9月号）の発行・各戸配布

*その他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）

〇〇理事

【活動内容】

①8月4日（土）9時～11時 参加者数17名

- ・14棟南側 公園内 藤棚の剪定
- ・蜂捕獲器作成・設置 合計11か所に設置

②8月11日（土）9時～11時 参加者数16名

- ・15棟南側 ゴミコンテナの藤棚剪定
- ・15棟南側 生垣カナメモチの剪定

③8月18日（土）9時～11時20分 参加者数13名

- ・19棟南側 生垣カナメモチの剪定
- ・剪定枝類の整理（6月30日以降分）袋物138個、枝束物4個

④8月23日（木）10時～ とちのき広場草刈りの準備

⑤8月25日（土）8時30分から12時30分

- ・とちのき自治会の要請によるとちのき広場草刈り作業

*明細は定例理事会資料No.8参照

3、その他の議題 配布資料（その他の議題①資料大規模修繕工事までのロードマップ）

1) 大規模修繕工事实施までのロードマップ

〇〇理事長

平成30年度重点活動課題である「長期修繕計画の見直しと更新」「第3回大規模修繕工事への準備」の活動をどのように進めていくのか顧問会のご協力を頂きながら検討しているので、その内容について状況報告します。

【検討状況】

①8月19日（土）長期修繕計画の説明会開催

その席で、今後の長期修繕計画を進める上で第3回大規模修繕工事に向けてのロー

ドマップを提示してほしい旨、顧問会に要請した。

- ②9月1日(土)に顧問会から検討結果の説明を受け、意見交換をした。今後の活動準備として「長期修繕計画の見直しと更新」についての検討スケジュールを示していただきたい旨、顧問会に要請した。

*検討中資料・意見交換内容・今後の予定など明細は配布資料その他議題①資料
大規模修繕工事までのロードマップ(報告)を参照

4、管理員の報告(定例理事会資料No.9) まちづくりセンター〇〇様

1) 施設・設備利用料

- ①集会室使用料(8月分) ¥9,650-
②駐車場使用料(8月分) ¥18,500-
③駐輪場登録料(8月分) ¥1,000-
(平成30年4月一斉登録分) ¥104,500-
④コピー使用料(自治会) ¥111,580- (3月~8月)
⑤輪転機使用料(自治会) ¥31,956- (3月~8月)
⑥集会室使用料(自治会) ¥17,850- (3月~8月)

2) 組合員脱退: 15棟・・・1名 14棟・・・1名

3) 組合員加入: 15棟・・・1名 14棟・・・1名

4) 長期不在届: なし

5) 賃借人入居届: なし

6) 賃借人退去届: 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: 14棟 2件
②住宅の改修申請: 15棟 1件
③住宅の一般公開申請: なし
④TES熱源機器の取り換え申請: 24棟 1件 23棟 1件

*その他の報告等明細は定例理事会資料No.9参照

5、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〇〇様

1) 共益作業

【完了】下記について業務を完了しました。

- ①一般清掃業務: 毎日
②エレベーター保守点検: 有人点検: 8月23日(木): 19~23棟
8月24日(金): 14, 15, 24棟

【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
特別清掃: 屋上: 年1回(日程調整中)
②エレベーター保守点検: 遠隔点検(9月・10月)

③植木・芝生管理：害虫駆除：年2回（日程調整中）

【事故・故障】： *対象期間：8/11～9/7

①ELV 停止<24 棟>

8月19日（日）13時過ぎ、居住者より、24棟 ELV 2号機が10回で扉開閉を繰り返しているとの通報。13時25分より三菱ビルテクノサービスによる点検を実施した結果、乗り場側扉の駆動部にヤモリが侵入したことによるものと判明、原因物を取り除き、14時15分に運転再開。

②雨樋破損<24 棟>

8月25日（土）、24棟11階居住者より、北側ベランダの雨樋が破損しているとの通報を頂き、センターによる現地調査を行いました。調査の結果、6号室北側地上～屋上まで貫通する雨樋のうち、7階から12階までの範囲で、外壁に対する支持材が破損している。同範囲の雨樋は12階で破損している。バルコニーのルーフトレンに接続する枝管が、本管に引っ張られて下にずり落ちルーフトレンから抜けている。原因は老朽化と強風と考えられる。

緊急に修繕工事を実施いたしたく計画修繕工事報告にて見積書を提出いたします。

2) 経年修繕工事

【ご検討・ご承認お願い、ご報告】

①トチノキ根部隆起改修作業<22棟南側>

管理員より、同箇所では歩行者が躓く辞退が発生したため、木に危険表示を施した旨通報がありました。

根を一部切除し、グレーチングを元の高さに戻すための作業を行うか？

本作業の見積金額=64,152円

<検討結果>

⇒根の切除作業は止め、グレーチングを取り外す処置とする（管理組合で作業）

3) 計画修繕工事

【ご承認お願い】

①4・24棟6号室系統雨樋交換工事

緊急に高額工事が発生したため、【積立金会計／予備費】にて支弁していただく必要があると考えます。総会承認を経ずに修繕積立金を使用ことについては、規約第57条第5項に基づき、月額管理費等（第7組合様の場合は10,080千円）を超えない範囲であれば、理事会承認にて共用部の修繕が可能であるとの規定がございます。

本作業の見積金額=2,087,856円 工事期間=10月上旬から10日程度

<検討結果>

⇒危険な状態であり工事を実施すべきと考える=承認する

*経年修繕工事・計画修繕工事・会計報告等 明細は定例理事会資料No.10参照

6、連絡事項

*とちのき自治会からの連絡

「敬老のつどい」 9月9日(日) 11時より 場所:とちのき集会所

*21棟北側と駐車場間の通路にあった放置バイクは撤去されました。

書記 ○ ○ ○ ○

印

議事録署名人 (規約第56条第2項による)

理事長 ○ ○ ○ ○

印

副理事長 ○ ○ ○ ○

印

副理事長 ○ ○ ○ ○

印