

若葉台第7住宅管理組合

平成30年度第5回定例理事会議事録

日 時：平成30年10月13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

出席者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、積立管理組合総合保険の説明（別紙資料） 株式会社ミルボード 〇〇様

（1）現在の保険について

現在、第7住宅管理組合で加入している積立火災保険は地震保険については加入していません。

保険種類：積立管理組合総合保険

支払方法：一時払い

保険始期：平成26年7月1日から平成36年7月1日(10年)

付保割合 30%

保険金額（補償限度額） 1,279,200千円

マンション賠償責任保険担保特約 3億円

満期返戻金 156,300,000円、

合計保険料 155,189,010円

*マンション賠償責任保険担保特約

建物共有部分や、施設の管理上の不備による事故で組合の責任になるものを補償

◎ 専有部分・家財は各個人で一般の火災保険に任意加入

（2）地震保険について

現在、住宅管理組合が加入している積立火災保険に連動してセット加入となる。

《地震保険で支払われる保険金の例》

全 損（100%）・・・・・・・・・・建物全体が1,2度の傾斜か1m超の沈下

大半損（60%）～一部損（5%）・・・主要柱と梁に一定のひび割れが発生した場合には、その数量に応じて認定されます。

《地震保険を追加する際の保険料見積り》

計算日：平成30年10月4日

保険期間：平成31年7月1日より5年間

地震保険料：6,619,870円

1世帯当たり年間保険料：3,152円（世帯数は420戸で試算）

保険金の支払い目的は本来、建物の再建でなく生活再建の為ですが、立替費用や修理費用の一部として管理組合で使うこともできます。但し、全損（100%）で平均 1戸 約 150 万円程度です。（専有部分、家財は一般の地震保険に任意加入）
（明細は別紙配付資料参照）

* 理事長から、本日の説明を受けて地震保険の加入について臨時理事会を開催し検討をするか、などの意見交換を行いたい旨の連絡がなされた。（その他議題にて）

2、平成 30 年度第 4 回定例理事会議事録（案）の承認・・・理事会承認

3、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） ○○理事長

日時：平成 30 年 10 月 5 日（金）20：00～22：05

場所：3-6 棟 施設会議室

* 出席組合数：15 組合 欠席組合なし 協議会は成立

【議題】

(1) 委員会・幹事会の案内・報告

①施設等委員会（9/13）開催

- ・委員会の進め方について、前回の報告で色々の案件を決めるのではなく情報交換の場にして欲しいと説明がありその方向で、当初予定の 6 項目を取り上げることになった。
- ・アルミサッシの更新時期と交換方法について(施設等委員会担当○○理事より報告)

②管理運営委員会（9/14 開催）

- ・○○会長が出席し「理事の成り手不足解消」のために各管理組合が管理規約の内容を調査して、その結果報告をする事で情報交換を行う方向に軌道修正。
(新たに調査用紙を作成し、各管理組合に依頼する)
- ・他の検討事項として管理費滞納問題、屋上に設置されている携帯電話アンテナ基地局設置料収入の税務署対策についても調査予定。

③CATV 等委員会(開催なし)

- ・4k、8k 衛星放送の対応について 10 月 18 日に委員会を開催し、12 月の放送開始後の対応についてイツコムから説明を受ける予定。
- ・現在の受信設備で放送が映らないことがあるか？
⇒ 4KBS については映ると考えている。

④生活ガイドブック編集委員会（9 月 18 日に第 1 回目を開催）

《基本方針》

- ・副題を「若葉台管理ガイドブック」⇒「若葉台生活ガイドブック」に名称変更
- ・挨拶分は省略の方向。
- ・今の時代に合わない内容は大胆に削除し、今の時代に必要な事項は大胆に追記する。
- ・100 年マンションプロジェクトの概要を Q&A の中に追記。

- ・ Q-34 のペットに関する記述には東マンション組合の事例も記述。
《資料構成》（前回と題目など同様につき内容、執筆担当は省略）

- ・ Q&A

- ① 住宅管理組合に関する質問
- ② 管理費に関する質問
- ③ 生活に関する質問（修繕・模様替え・生活環境・マナー）
- ④ 施設編

- ・ 解説 マンション管理とは何か～解説と方向性
- ・ 若葉台まちづくりセンターについて
- ・ 資料

- ⑤ 幹事会

- ・ 集金事務費送金の件（損保ジャパン、あいおい保険が対象）
若葉台の各管理組合は協議会集団扱いとなっている為、集金事務費が支払われている。⇒9月26日支払い第7住宅管理組合は72,358円（割引5%、手数料5%、）

- (2) 協議会関係諸機関の情報等

- ① まちづくりセンター

《台風24号被害状況》

- ・ 樹木 29件
- ・ 隔壁 39件
- ・ ガラス 3件
- ・ 照明 1軒
- ・ その他 9件

- ② まちづくりセンター主催セミナー第2回目

- ・ 12月1日（土）を予定 弁護士を迎えて テーマ「管理費滞納対応」

- ③ その他

- ・ 事業報告、決算報告に係る補足説明の先送りについて管理組合からまちづくりセンターにクレームがあった。

- (3) 管理組合間の情報交換、その他

第8から第15管理組合までの情報の中からトピックスとして2点を紹介

- ・ 第11管理組合・・・エレベーターリニューアル工事により12日間停止
自転車利用者、重たい荷物が有る時等 「何とかならないのか」
⇒他の事例として業者（アルバイト）への運搬委託などを紹介。
- ・ 第12管理組合・・・玄関扉の自動化後に2回住民から「音がうるさい」の苦情
他の管理組合ではどうか？また、その対応⇒その問題は発生していない。
- ・ 第12管理組合・・・車椅子利用の方から・・・玄関から駐車場まで遠いのでスロープ設置の要請⇒難しいとの認識だが、住民への説明に良いアイデアがないか？

⇒今後、各管理組合にも起きてくる問題と考えている。(今後の考慮すべき案件)

2) 顧問会報告 (定例理事会資料No.2) ○○副理事長

日 時：平成30年9月15日(土) 13:30~17:00

場 所：とちのき集会所 中会議室

出席者：(敬称略) ○○、○○、○○、○○、○○、○○、

○○理事長、○○副理事長、まちづくりセンター○○様

議 題：細則のチェック

(1) 細則のチェック作業

①弔慰金に関する細則の内容確認・検討

②住宅の改修・模様替え・修繕等に関する細則の内容確認・検討

(2) 長期修繕計画検討スケジュールについて

規約・細則の見直し検討が済んでから進める予定である。

日 時：平成30年10月6日(土) 13:30~17:50

場 所：とちのき集会所 中会議室

出席者：(敬称略) ○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、

○○理事長、○○副理事長、まちづくりセンター○○様

議 題：規約・細則について

(1) 規約について

・顧問会で検討し見直した内容を弁護士が精査して指摘された箇所の検討修正を行った。再度弁護士に精査をお願いする。(あと1回程度の精査で終了予定)

(2) 総会議案書について

・現在検討中の規約では総会の規約も変更となるので総会議案書も変更する必要があり検討することになる。

一例として、現行議案書は役員の承認が決議事項になっているが検討中の規約では選挙で承認されている役員を総会で報告する。

これに伴い規約改定決議の際、合わせて議案書の変更も盛り込み来年度の総会から運用することを目指したい。(議案書は報告事項、決議事項となる)

*この項目は理事会での検討・決議がされていないので広報は控えます。

(3) 各種届出用紙の見直し

・見直し中の規約及び細則に照らし合わせて見直しを行った。現在使用されている用紙のうち名称等を規約に合わせて統一する事とした。更に個人情報取扱に留意する旨の追記を行った。

*規約・細則の見直しについて住民説明会を当初は2月頃を予定していたが予定がずれ込み3月に実施する予定である。

3) 管理運営委員会 (○○理事長からの管理運営委員会報告を参照) ○○副理事長

「理事の成り手不足」についての各管理組合からのアンケートを取ったが情報が不足しているため再調査となった。2度目のアンケートについては規約・細則に絡む内容があり理事長に確認を頂き提出予定です。

4) CATV 等委員会・・・報告事項特になし。

5) 施設等委員会（長命化・再生含む） 定例理事会資料No.5 ○○理事

日 時：平成 30 年 9 月 13 日（木） 20：00～21：30

場 所：施設会議室

出席者：16 名（欠席 2 名）

(1) 今年度の施設委員会の進め方について

各管理組合の関心ごとを含め予定通り知識の共有や情報交換を実施する事をベースに進める。

(2) アルミサッシの更新時期と交換方法について

更新時期は 30 年から 45 年。交換方法（LIXIL）について、まちづくりセンターより説明があった。サッシは共有部分につき個人が自由な改装はできない。

*ガラス、鍵等の破損による修理回復は可能

サッシ工種の種類：結露防止、断熱性、防音性の観点からグレードアップとして検討を実施。（部品の交換、内窓の新設、ガラスの交換、本体の交換）

若葉台各管理組合の工事実施例：第 10 管理組合…平成 23 年、サッシ本体の交換、国土交通省エコポイント利用。第 1 管理組合…平成 28 年、内容不明、経済産業省省エネルギー支援補助金利用、東 管理組合…平成 30 年、内容不明、環境省断熱リフォーム支援・高性能建材補助利用

*アルミサッシ工事についてグレードアップとして検討を実施との報告に対し理事長より耐久性の問題で実施しなければならぬ雰囲気があったが委員会での感じはどうか確認。○○理事は委員会ではそのような感じはなかった。

(3) 施設等に関する関心ごとについて各管理組合から

- ・第 9 管理組合：水道本館直結工事の情報を共有したい。
- ・第 12 管理組合：水道直結に関して各機器の交換時期一覧がないか？
- ・第 7 管理組合：大規模修繕工事を数年後に控えて各組合の実績等、情報交換の場に参加したい。
- ・その他、床下配管の工事分担はどこになるのか？など。

(4) 平成 30 年度の委員会開催予定について

奇数月の第 2 木曜日 20：00 とする。（明細は定例理事会資料No.5 参照）

6) 防災検討委員会の報告・・・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】

①9 月 10 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…とちの木緑花クラブ7月度活動報告
- ②広報誌「とちのき」第305号(9月号)の発行・各戸配布
(横浜わかば学園の助勢あり)

【編集内容】

- ・平成30年度第3回定例理事会議事録
 - ・とちの木緑花クラブ8月度活動報告
 - ・「スズメバチの巣にご注意」再度掲載
 - ・24棟6号室系統北面雨樋交換工事について
 - ・「横浜わかば学園パン工房わかば」10月販売日のお知らせ
- ③9月27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305号(9月号)
…とちの木緑花クラブ8月度活動報告

【10月度活動計画】

- ・広報誌「とちのき」第306号の発行・各戸配布
 - ・若葉台第7住宅管理組合ホームページのアップロード
 - ・ツイッター 広報活動の一環として管理組合情報等の投稿
- 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】

- ①9月1日(土) 9:00~11:00 参加者数16名
- ・21・22・23棟南側 生垣カナメモチの剪定
 - ・バラ花壇の除草
 - ・すみれ公園アジサイ剪定
- ②9月6日(水) 9:00~11:00 15棟の活動
- ・15棟周辺落葉除去活動
 - ・倒れたメキシコひまわり他の除去
- ③9月8日(土) 9:00~11:00 参加者数13名
- ・24棟南側 生垣カナメモチの剪定(全体の半分程度が終了)
- ④9月13日(木) 15棟の活動
- ・落葉の取り除き作業
 - ・水道工事後の草取り
- ⑤9月15日(土) 雨天中止
- ⑥9月18日(火) 19棟の活動
- ・花壇の手入れ
- ⑦9月20日(木) 15棟の活動
- ・中庭の草取り

・9月22日(土)9:00~11:00 参加者数11名

・24棟南側~西側 生垣カナメモチの剪定

・14棟の活動 モッコウバラの剪定

・19棟の活動 春咲く花の種まき

⑧9月29日(土)9:00~11:00 参加者の数13名

・いこいの森 枯枝集め

・14棟バラアーチの整備(雨のため途中で作業中止)

*11:30より9月度定例会 継続して13:00より樹木小委員会 開催

*台風24号によりいこいの森の階段部分に樹木が倒れて通行不可となり応急処置として承諾を得て根本より伐採しました。

*高木剪定は予算内で行う予定。

4、その他の議題

①防犯カメラの件

〇〇理事長

・防犯カメラリース更新について9月13日に三菱ビルテクノサービスより見積書を頂き説明を受けた。その中で技術料が現行118,000円から126,000円に上がる見積りでありその根拠の説明が十分でない為、料金変更の根拠が分かる様にして10月18日に再度、話し合いをする。

②滞納者報告匿名の件

〇〇理事長

・2012年、今から7年前頃に議事録から個人名を空欄にするように決められた。議事録の開示は何方でも閲覧申請を提出して閲覧可能である為、その状況の中で個人情報保護法の観点から個人の名前が出て来るのは良くないと考えて決められた経緯がある。

・今後も匿名とすることが承認された。

③コピー機更新に関する件 (別紙資料参照)

〇〇理事

・コスト比較【例】現状のリース料は、1ヵ月に複写機15,000円、印刷機28,700円
丁合機1080円 合計44,780円 + (消費税)

ORPHIS FW5230 新候補機種リース月額42,500円+ (消費税)

・現行のコピー機・輪転機使用料

コピー機使用料(1枚単価)はモノクロが10円(自治会、一般)フルカラー20円(自治会)フルカラーについて一般は30円

輪転機使用料(1枚単価) 自治会3円 一般5円

(使用実績、単価等明細は別紙資料参照)

・現在3台で行っている作業を1台で可能な機種に変更し、作業効率を上げコスト削減(年間14,6%)が出来ると考えているが、現行3台のリース料でコピー使用料、輪転機使用料と別々の単価に対し、新機種は、モノクロかフルカラーとの差のみ単価に違いが出るので使用料改正案に苦慮している。

*理事長より料金改正に伴い具体的な根拠を示して説明する必要があり再度、場を設け検討、報告をする事になった。

④23棟バイク駐輪希望者対応について(別紙資料その他議題④参照) ○○副理事長

・23棟住民から、C区画(125cc以上 250cc未満)区分の駐輪場使用申し込みが提出されています。現在、住民は226ccのバイクを所有しているが、受理されてから申し込みを希望している。

23棟のC区画は1台分で、既に空きのない状況ですが、B区画のB6~B11区画の6台分の区画(片側1列)が開いている状況です。

3月末の一斉登録から半年近く経過し、今後もB区画への申し込みが少ないと考えられます。この状況は駐輪場整備計画で予測する事が出来ず他の車両へ迷惑とならず場所の確保が出来るのであれば住民の希望に答える事も必要と考えます。

【提案】 次の対応で駐輪を認めたいと思います。・・・理事会承認

*B区画2台分をC区画1台分に割り当て、C6(理事会承認)と区画表示する。

*使用料はC-1区分の年間3,000円とする。

(申請者には今後B区画の申し込みが増え、区画が不足することになった場合には撤去することを承知して貰う。の文言は削除)

⑤保険説明を受けての意見交換…次回に繰り越し

5、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(9月分) ¥10,250-

②駐車場使用料(9月分) ¥8,000-

③駐輪場登録料(9月分) ¥3,100-

(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)

⑦コピー使用料(一般) ¥1,970- (4月~9月)

2) 組合員脱退: 23棟1件

3) 組合員加入: 23棟1件

4) 長期不在届: なし

5) 貸借人入居届: なし

6) 貸借人撤去届: 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住宅などの改造申請: 23棟2件、15棟1件、21棟1件、19棟1件

②住宅の改修申請: なし

③住宅の一般公開申請: (株)レフォルマ(4-22-401)×3回

(株)サクラスプロパティーズ(24-301)

④TES 熱源機器の取り換え申請：15 棟 1 件、23 棟 1 件、21 棟 1 件、19 棟 1 件

8) その他の報告等明細は定例理事会資料No.9 参照

6、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】

(1) 「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：遠隔点検

③植木・芝生管理：外注駆除：年 2 回：9 月 27 日 (金)

(2) 「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：11 月 26 日 (月)

②エレベーター保守点検：有人点検：11 月 19 日 (月)：19～23 棟

11 月 27 日 (火)：14・15・24 棟

(3) 「事故・故障」 対象期間：9/8 ～10/12

①シラカシ倒木《憩いの森》*台風 24 号被害

10 月 1 日 (月) 台風 24 号通過後、いこいの森の階段中途に、折れたシラカシの上
半分が垂れ下がり、通行不能になっていることが判明しました。

10 月 2 日 (火) に撤去作業を実施。金額は経年修繕工事で報告します。

建物への被害がない為、保険適用は難しい模様です。

(その他の軽微な樹木被害については、緑花クラブ様によるご対応となります)

②その他、台風 24 号被害について

・ガス給湯器排気カバーが飛ばされる<24 棟 6 階・12 階、2 件>

東京ガスによる再取付手配中。金額は分かり次第、前回報告の 19 棟のケースと同じ
く保険申請します。

・ベランダ手摺の亚克力パネルの固定ボルトが飛ぶ<24 棟 4 階・12 階、2 件>

パッキン付きボルトを取り寄せ中です。入手次第、2 戸にお渡し又は取付予定。

ボルト代は小口現金から支払いとする予定です。

2) 【経年修繕工事】

(1) 「完了」 *対象期間：10/12 まで

①シラカシ倒木伐採作業 (台風 24 号被害) <いこいの森>

事故・故障で報告申し上げた作業の金額です。

実施工期：10 月 2 日 (火) 施工会社：井原造園 (株)

請求金額：233,280 円 (経費・税込)

(2) 「実施・予定」 *対象期間：10/13 より

・特記事項なし。

(3) くじら公園外灯取替工事・・・理事会承認

くじら公園に設置の外灯のうち1本が球切れ(LED)したため、交換いたします。

予定工期：承認後手配 施工予定会社：横浜バンダイ(株)

見積金額：69,854円(経費・税込)

3) 計画修繕工事

(1) 「完了」

・特記事項なし。

(2) 「実施・予定」対象期間：10/13より

①4-24棟6号室系統雨樋交換工事は足場を解体して完了予定です。

工期：10月5日(月)～10月15日(月) 施工会社：(株)ヨコソー

承認金額：2,087,856円(経費・税込)

②4-15棟雨水桝補修工事

10月の理事会にて業者決定していただく予定でしたが、遅れており申し訳ございません。(次回の理事会に先送り)

4) 会計報告等その他明細は定例理事会資料No.10参照

7、連絡事項

①自治会・第9・第7住宅管理組合連絡会を10月21日に開催予定。

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