

若葉台第7住宅管理組合

平成30年度第6回定例理事会議事録

日 時：平成30年11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、〇〇理事、〇〇管理員

出席者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5回定例理事会議事録（案）の承認・・・理事会承認
- 2、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

日 時：平成30年11月2日（金）20：00～22：05

場 所：3-6棟 施設会議室

*出席組合数15組合 ⇒ 協議会は成立（欠席組合なし）

1) 委員会・幹事会の案内・報告

- ①施設等委員会・・・開催&報告なし
- ②管理運営委員会・・・開催&報告なし
- ③CATV等委員

(ア)10/18委員会の報告

【議題】新4K・8K衛星放送の若葉台での受信について

- ・CATV委員会で行われたイッツコムからの説明内容の紹介
- ・説明に対して次の2点の審議を行った事の説明

(a)棟別BS設備でのBS右旋4K受信可否の事前調査に関して

(b)2016/12月イッツコム案内による事前調査が遅れることに関して

(イ)CATV等委員会での審議結果の報告と承認

（報告内容については、CATV等委員会報告…〇〇理事に委ねる）

⇒CATV等委員会での審議結果を協議会役員会として「承認」した。

④幹事会

(ア)若葉台未来づくり協議会内容紹介

- ・「こども未来づくり宣言」の現状と進め方紹介（E部会と母の会）

表現の違いはあるが、目指すところ、思いは同じであることを確認

⇒若い世代の流入を促すためには、若い世代に受け入れやすい表現の仕方が必要

⇒11月中の完成を目指し進めている。

(イ)福祉車両の玄関前駐車と一般専用駐車場の配置について

*福祉車両が玄関前に停まっている事でトラブルになっていることがあるか□

⇒調査して報告欲しい・・・各理事に確認した所、現在のところ無し。

2) 「住宅管理に関する定期懇談会」第14回について（議題審議）

神奈川県住宅供給公社との話し合いの場＝年1回開催

12月7日19:45～22:00に開催予定（懇談会付） *〇〇理事長参加予定

【議題】

- ①「横浜若葉台みらいづくりプラン推進会議」の進捗について(神奈川県住宅供給公社)
- ②団地共益費(250円/戸)の現状について(神奈川県住宅供給公社)
- ③まちづくりセンターの活動等について（まちづくりセンター）

3) 協議会関係諸機関の情報等

<若葉台まちづくりセンター>

①講演会開催のお知らせ（既にご案内済み）

11月25日（日）10:00～12:00 「しらかし」集会所

講師：〇〇〇〇氏

テーマ：「管理費滞納者」への対応について *〇〇副理事長参加予定

②事業報告、決算報告について

事情説明の後に1月報告とさせて欲しい⇒了解した。

4) 管理組合間の情報交換、その他…第3、第5から第7までが発言

<トピックス>

①第6管理組合…バイクが増え駐輪スペース不足で困って仕方なく抽選を考えている。

⇒隣の第5管理組合と共有出来ないか相談してみる。

②くぬぎ…2037年に積立不足を予測⇒10月に「財政健全化委員会」を立ち上げた。

*この件について理事長より早く対策をとると値上げ幅が少なく遅くなると金額が大きくなる内容説明があった。

③第3管理組合…昨年アルミサッシ交換工事を行った⇒その情報提供

(ア)業者選定：ガラス業者に発注＝サッシの大手メーカーより安価

(イ)補助金＝1億円/国の予算総額＝17億

但し、サッシのグレード（G1）制約有、法人保有分は不可

(ウ)個人に関わる問題が多く発生⇒規約の変更が必要になった、等

(2) 顧問会の報告（定例理事会資料No.2） 〇〇副理事長

【No.1】 日時：平成30年10月20日（土） 13:30～17:00

場所：とちのき集会所 中会議室

議題：規約改定案の疑問点整理

出席者（敬称略）〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇

1) 規約改定案と疑問点

弁護士に精査を受け、本会で修正作業を行った規約改定案について、更に疑問点が発見され、その確認作業と修正作業、弁護士に相談する部分を確認した。

これを弁護士に送り再度精査を行う事とした。

2) 長期修繕計画検討スケジュールについて

規約・細則見直し検討が済んでから、進めるよう考えている。

【No.2】 日 時：平成30年11月3日（土） 13：30～16：30

場 所：とちのき集会所 中会議室

議 題(1)規約・細則改定スケジュールの確認

(2)長期修繕計画の作成・提案

(3)規約・細則改定版体裁について

(4)来年度理事長、副理事長、役員候補の選出について

出席者（敬称略）〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇

1) 規約・細則改定スケジュールの確認

見直しを行った規約・細則の全文修正済みのものを弁護士に送り年内に回答を頂き必要があれば再度修正して改定案を理事会に提出することを確認した。

<スケジュール案>

①12月末までに規約・細則改定案を理事に配付。

②1月19日定例理事会で検討・承認。

③1月末までにわかば学園に印刷依頼する。

わかば学園と日程協議（12月中）納期は例年2週間程度を要している。

その他の印刷作業：新旧対照表・開催案内・事前質問用紙等の作成及び印刷その他

④2月3日頃 規約・細則改定のための住民説明会開催案内を掲示する。

⑤2月10日頃 規約・細則改訂版を各戸に配付する。

（新旧対照表+改定の理由・経緯などを明記した資料）

⑥2月24日 規約・細則改定の為の住民説明会。

⑦説明会で出た質問・意見等を踏まえ最終改定案を作成し理事会承認を得て総会議案として提出。

2) 長期修繕計画の作成・提案

現在検討中の長期修繕計画を総会議案とする為の検討。

建物・設備を長期にわたり維持するために、長期修繕計画が必要であり、その工事には

大きく分類するとインフラ関係更新・更生（電気設備、消火栓設備、ガス管、污水管配水間、エレベーター等）外壁塗装、アルミサッシ更新等の工事があげられる。

そこで外壁塗装・アルミサッシの更新工事を同時に行う案と、別の時期に行う案での推定工事費と、その後の修繕積立金残高を認識して貰う為の資料を作成する。

検討の中では、将来に向けて修繕積立金の確保が課題になってくるものと考えられる。これらを踏まえて、工事費と積立金残高を表す別表を作成する。

今後、2024年に大規模修繕工事を行うための準備を2020年から始めていく事になるのではないかとの見方が示された。

*この項目の内容は、まだ理事会に提案されたものではなく、広報については長期修

繕計画の見直し検討程度にとどめる。

3) 規約・細則改定版体裁について

規約・細則改定版を現在の製本タイプにするか、ファイル形式（樹脂製の市販バインダーファイル2穴）にするか、2タイプを理事会に提案し、検討・決定をしてもらう。

* 2タイプの比較など検討・決定は、この後、その他議題⑥で行う。

4) 来年度理事長、副理事長、役員候補の選出について

来年度の理事選出選挙スケジュールの確認と、それに伴い理事長、副理事長の候補を決める事、各棟の理事候補を決定する時期に来ている。

<選挙までのスケジュール>

①12月末までに選挙管理委員会設置

②1月19日定例理事会で選挙公示から選挙日までの日程を理事会にて承認
(選挙管理委員長出席)

③2月17日選挙

*この項目は、この後の連絡事項②各棟の来年度理事推薦で行う。

(3) 管理運営委員会

〇〇副理事長

理事の成り手不足について各住宅管理組合の規約、対応、考え方の調査がありました
が

その調査集計票は手直しをしなければならなくなり後日、改めて配付する事になった。
配布された調査集計表の内容は15組合ある中で1組合が法人化されていた。第7住宅
管理組合は他の管理組合と比べて大きな違いは個人として感じられなかった。

(4) CATV等委員会報告 (定例理事会資料No.4)

〇〇理事

開催日時：平成30年10月17日 場所：3-6棟施設会議室

「若葉台における4K・8K放送の受信について」

会議内容について、毎月第1金曜日開催の会議に議案として掛けるので、各理事に
報告する事の支持がなされた。

1) 議案内容

①本年12月から4K放送が開始されるが、広報誌を活用して不具合のある個人宅に対
してイツコムが調査サポートする旨の広報を実施。

②一昨年からイツコムが調査した結果に基づいて議論する事で調査結果待ちになっ
ていたが調査自体を実施しないこと。

③棟内設置の増幅器に不具合があった場合の交換・修理の予算処置化

2) 会議内容要旨

①現状について

現在のハイビジョンBS放送が視聴できていれば基本的には各戸で4K放送が視聴可
能であると推測される。但し、個人で4K対応テレビ、チューナーを購入する必要が
ある。チューナーはメーカーによって差があるが3万円から7万円程度。

②イツコムの説明

(ア) ケーブルについて

現在、一般住宅では各住宅まで光ケーブルにしている。

若葉台では、光ケーブルが各棟の入り口まで設置されているが各戸まで光ケーブルは敷設されていない為、壁の中に敷設された同軸ケーブルを使用する事になる。もし同軸ケーブルを変えるのであれば大規模工事で高額になるので現実的ではない。

(イ) 増幅器等について

各棟の入り口にある装置と棟内の増幅器は14階建てを例とすると、各階段ごとに7階より上と下に配線を分けて各家庭に敷設する増幅器が2個あり24棟だとすると階段が3列×2個=6個となる。今後、よりハイスペックな物が開発販売される予定であるが現在はまだ販売されていない。

4Kは右旋電波で現在屋上にあるパラボラアンテナで視聴可能である。

8Kは左旋電波パラボラアンテナを買い替えるかイツコムからの光ケーブルによる配信で視聴可能となるが増幅器も交換しなければならない。

3) 委員会の提言

現状で住民のどれだけのニーズがあるのか未知数であり、とりあえず4K放送が視聴できれば良しとする。(8Kは後回しか若しくは断念するか?)

イツコムは12月1日放送開始時に不具合のある部屋に対する調査・サポートはする。又、これらについての広報も予定している。

不具合の結果が既存の増幅器にある場合は管理組合の予算で交換・修理となる。

その為の予算化(1台・25万円位)が必要となる。今後ハイスペックな増幅器等への交

換はイツコムが担当する。(企業からの販売予定は来年秋頃である。)

(5) 施設委員会(長命化・再生含む)の報告 ○○理事・○○理事

11月8日(木)施設委員が開催され本来12月の定例理事会での報告である為に資料配付が出来ず口頭での簡単な報告となった。(次回定例理事会で資料を基に報告予定)

①修繕履歴システムの紹介と活用について

②100年マンションプロジェクトの成果と若葉台の課題

③若葉台のフローリング施工基準について

(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】

①10月30日 広報紙「とちのき」第306号(10月号)の発行・各戸配付
(横浜わかば学園の助勢あり)

<編集内容>

・平成30年度第4回定例理事会議事録

- ・とちの木緑花クラブ 9 月度活動報告
 - ・24 棟 6 号室系統北面雨樋交換工事完了について
 - ・板状棟ベランダ手摺アクリルパネル固定ボルト脱落の対応について
 - ・「横浜わかば学園パン工房わかば」11 月販売日のお知らせ
- ②10 月 30 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>

- ・広報紙「とちのき」第 306 号（10 月号）
- ・平成 30 年度第 3 回定例理事会議事録
- ・平成 30 年度第 4 回定例理事会議事録
- ・とちの木緑花クラブ 9 月度活動報告

- ③ツイッター若葉台第 7 住宅管理組合情報を軸に 1 回アップ

【11 月活動計画】

- ①広報紙「とちのき」第 307 号（11 月号）の発行・各戸配布
- 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
- ③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

* 樹木・芝生管理に関わる見積書（配付資料 御見積書No.90783、No.90557）

御見積書 件名 若葉台第 7 住宅管理組合平成 30 年度年間植栽管理…理事会承認

御見積書 件名 株物補植 A 案件…理事会承認（明細は配付資料参照）

【活動内容】

- 10 月 6 日（土） 10：00～12：00 参加者数 17 名
 - ①台風 24 号で倒れた 19 棟南側ナツツバキ 1 本の伐採
 - ②19 棟南東側ゴミコンテナ側の道路にせり出したシラカシの剪定
 - ③22 棟北側ゴミコンテナの藤棚強剪定
 - ④いこいの森 台風 24 号で幹の中間部で折れたシラカシ 1 本の伐採
 - ⑤15 棟西側 台風 24 号で倒れたサザンカ 1 本の伐採
- 10 月 13 日（土） 10：00～12：00 参加者数 16 名
 - ①14 棟バラアーチの修復（前回からの継続作業）
 - ②22 棟北側藤棚の強剪定（前回からの継続作業）
 - ③台風 24 号で折れ脱落した枝の収集（いこいの森、19 棟～24 棟）
 リヤカー 3 台分を収集し、いこいの森に集めた。
- 10 月 20 日（土） 10：00～12：00 参加者数 14 名
 - ①22 棟北側 藤棚の剪定（継続作業）
 - ②22 棟北側 ゴミコンテナ裏側のマテバシイ 1 本の強剪定
 - ③19 棟～21 棟南側周辺 台風で落下した枯枝の収集
 - ④21 棟南側 倒れたバラの支柱の設置
 - ⑤9 月 1 日以降の剪定枝類を整理（袋物 107 袋、束物 13 束）

○10月27日(土) 10:00~12:00 参加者数13名

①22棟北側 駐車場と藤棚間のマテバシイ2本の強剪定

②先週に引き続き台風の枯枝整理

3、その他議題

(1) コピー機使用料金の承認 ○○理事長

・配付資料コピー機更新に伴う使用料金改定について(案)…理事会承認

(2) 自治会・第9・第7住宅管理組合連絡会報告 ○○理事長

(配付資料平成30年度第2回管理組合・自治会連絡会議 議事録(案))

日 時:平成30年10月21日(日)19:00~20:30

場 所:とちのき集会所 中会議室

主 管:第7住宅管理組合

出席者:第7住宅管理組合 ○○理事長、○○副理事長、○○副理事長(書記)

第9住宅管理組合 ○○理事長

とちのき自治会 ○○会長、○○副会長

【議題】(議題の明細については配付資料参照)

1) 第7住宅管理組合から

①とちのき集会所 更新コピー機の使用料金についての提案

・とちのき自治会の太田会長より改定案は了承できる内容との回答、協議の上改めて回答する。

②台風24号の被害状況についての報告

③22棟南側、トチノキ根部分のグレーチングの盛り上がり対応についての報告

2) とちのき自治会から

①災害対策について

②印刷物の提示について

③建物の維持について

④各戸の借用・所有について

3) 第9住宅管理組合から

・議題特になし

(3) TES 交換申請書の件(配付資料 ガス熱源機器の取り換え申請書式) ○○理事長
ガス熱源機器交換工事の際に提出する申請書類が第7住宅管理組合の規約で定められた書式書類以外(配布資料ガス熱源機器の取り換え申請)の書式を使用している現状が確認された。検討の結果として今後、第7住宅管理組合の申請書類を使用して他の書式は受け付けない事を理事会決定として承認された。

(4) 保険説明を受けての意見交換

時間の都合により次回の定例理事会にて予定。

(5) 板状棟アクリルパネルビス補修対応について ○○理事長

(配付資料 板状棟ベランダ手摺アクリルパネル固定ボルト脱落の対応について)

配付資料によりビスのタイプ2種類(ナット付き、ねじ込みタイプ)がありボルト、ナット、ネジなどの位置関係の確認をした。広報による申し込み締め切りは10月16日までとなっているが現在まで各棟の理事に報告されている戸数は12戸程度であった。報告の中で脱落した以外に、経年劣化した物の交換希望や作業はしてもらえるのか?など様々な問題点があり対応策について検討をした。

検討の結果、原則として今回の対応は緊急対応(応急処置)とする。

そのためボルトが抜け脱落した部分が対象となる。経年劣化の部分は、今後の大規模修繕工事などの位置付けと考える。

又、今後の申し込みについては各棟の理事(2名)で担当、受付戸数の報告をする様要望があった。

(6) 規約・細則改定版の体裁について

規約・細則改定版を現在の製本タイプにするか、ファイル形式にするかを検討した結果、今まで同じ製本タイプにする事に決定した。

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(10月分)	¥7,750-
②駐車場使用料(10月分)	¥16,500-
③駐輪場登録料(10月分)	¥3,400-
	(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-
⑤輪転機使用料(自治会)	¥31,956-
⑥集会室使用料(自治会)	¥17,850-
⑦コピー使用料(一般)	¥1,970-

(2) 組合員脱退: 14棟1件

(3) 組合員加入: 14棟1件

(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: 19棟3件 21棟1件 24棟1件 15棟1件

②住宅の改修申請: 21棟1件 24棟2件 15棟1件 22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: 15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

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】下記については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

【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植栽・芝生管理：高木剪定：年1回：11月20日（火）～12月5日（水）

（2）経年修繕工事

【完了】*対象期間：11/9まで

- ①給排気カバー取付<24棟>
同棟606号室で、台風によって外れたベランダ壁面のガス給湯器排気カバーの再取付を行いました。
実施工期：10月19日（金） 施工会社：東京ガス横浜中央エネルギー（株）
請求金額：3,499円（経費・税込）

- ②給排気カバー取付<24棟>
1201号室 606号室と同内容です。
実施工期：10月23日（火） 施工会社：東京ガス横浜中央エネルギー（株）
請求金額：3,499円（経費・税込）

*上記2件につきましては、保険適用となること確認済みです。

- ③くじら公園 外灯取替工事
くじら公園に設置されている外灯のうち1本が球切れしたため交換しました。
実施工期：11月2日（金） 施工会社：横浜バンダイ（株）
請求金額：69,854円（経費・税込）

（3）計画修繕工事

【完了】*対象期間：11/9まで

- ①4・24棟6号室系統雨樋交換工事
完了しました。ご協力ありがとうございました。
実施工期：10月5日（金）～10月15日（月） 施工会社：（株）ヨコソー
請求金額：2,087,856円（経費・税込）*保険適用

【実施・予定】*対象期間：10/13より

- ①4・15棟雨水桝補修工事 組合様予算：1,500,000円センター予算書：1,197,893円
9月18日付でセンター宛て工事依頼書を頂いたのち、3社より見積り徴収の結果業者を決定し現在施工中です。
（3社：（株）NOA建装、（株）エーファイブ、（有）三保谷建設）
実施工期：11月2日（金）～11月24日（土） 施工会社：（株）NOA建装
契約金額：711,504円（経費・税込）

(4) 会計報告等その他明細は定例理事会資料№10 参照

6、連絡事項

①理事退任（転居）情報について

広報担当 ○○理事が転居する予定（2019年初頭）

②各棟の来年度理事推薦

各棟の2年目理事は来年度理事推薦候補に打診することを確認した。

③理事会・顧問会親睦会について

平成30年12月15日（土）17:00から開催が予定されています。

書記 ○○ ○○

④

議事録署名人 （規約第56条第2項による）

理事長 ○○ ○○

⑤

副理事長 ○○ ○○

⑥

副理事長 ○○ ○○

⑦