

若葉台第7住宅管理組合

平成30年度第7回定例理事会議事録

日 時：平成30年12月8日（土）19：00～21：00

場 所：とちのき集会所 中会議室

主席者：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、〇〇理事（15棟）退任の件（別紙 退任届） 〇〇理事長

平成31年2月に転居する事になり、平成30年12月の理事会をもって退任する事を理事会は了承した。

2、平成30年度第6回定例理事会議事録（案）の承認・・・理事会承認

3、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12月7日（金） 19：00～20：00

【議題】 委員会・幹事会の案内・報告

- ①施設等委員会 11月8日に開催
- ②管理運営委員会 11月9日に開催
- ③CATV等委員会 開催なし

BS4K・8K放送開始に関するイッツコムへの問い合わせ状況の報告があった。

④幹事会（定例理事会資料No.1別紙 横浜若葉台こどもみらいづくり宣言）

・若葉台未来づくり協議会内容紹介

「こどもみらいづくり宣言」のプロジェクト最終案が出来たのでその資料の紹介があった。（明細は定例理事会資料No.1別紙 横浜若葉台こどもみらいづくり宣言参照）

⑤協議会関係諸機関の情報等

・若葉台まちづくりセンター報告

◎水道局三ツ境水道事務所から「断水工事（給水管取付替）予定」が12月から1月にかけて1丁目で実施されることの情報提供があった。（定例理事会資料No.1参照）

◎司法書士による「相続・遺言・後見等のご相談会」を企画した。

⇒各管理組合で要望があれば申し出て欲しい。

*第14回住宅管理に関する定期懇談会報告（定例理事会資料No.1）

日 時：平成30年12月7日（金）20：00～22：05（懇親会付き）

【議題】（議題の明細については定例理事会資料No.1参照）

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（公社）

<その後の意見>

- ・ゆきあい橋のエレベーター設置をお願いしたい。
⇒C部会のテーマとして検討していく。
- ・コミュニティーバス利便性向上
⇒コスト面で厳しい（センター）

2) 団地共益費（250円／戸）の現状について（公社）

- ・現状では予算ぎりぎり運用している実態の説明があった。

3) まちづくりセンターの活動等について（センター）

①住替え支援促進プロジェクトの紹介

- ・若葉台の人口はピーク時の4分の3以下に減少 「まち」の人口維持、特に若年世帯人口増加に向け支援活動を促進していく。

②商店街の状況

- ・空き店舗解消に向けて様々な取り組みを行っている事の紹介があった。

(2) 顧問会の報告（定例理事会資料No.2-①）

〇〇副理事長

日時：平成30年11月17日（土）13:30～16:00 とちのき集会所 中会議室

1) 規約細則集の体裁について、理事会の決定を報告

理事長より従来通りの製本タイプに決定と伝えました。

2) 長期修繕計画について

長期修繕計画中の工事費用と積立金残高を示すグラフが作成途中であるため前回議論した内容の確認にとどまった。

◎12月1日の顧問会は休会となりました。

【別件報告】

*規約・細則改定の為の住民説明会の準備について

印刷作業に関して11月29日16時より、わかば学園との打ち合わせを行った打合せにより確認されたことを踏まえ、次のように目標スケジュールを立てました。

12月中旬…弁護士よりの精査終了（未確定）

12月15日…弁護士の回答が届いていれば顧問会にて報告・検討を行う。

12月中…弁護士からの回答があり次第、顧問会を開催し検討を行う。

1月12日～1月19日…顧問会で最終確認、理事会で改定案の承認を目標とする。

1月21日…入稿 わかば学園に原稿を届ける。（PDF）

2月1日…印刷品納期

2月4日頃…質問票等の印刷封筒入れ 理事会・顧問会

2月10日頃…全戸配布 理事会

2月24日…住民説明会 全理事出席

*第2回若葉台まちづくりセンター主催セミナー報告（定例理事会資料No.2-②）

日 時：平成30年11月25日（日）10：00～12：00 しらかし集会所会議室

演 題：管理費滞納者への対応について

講 師：弁護士 ○○○○氏

このセミナーは、多くの管理組合が管理費滞納者への対応に苦慮している事から、
どの様に滞納分を回収していくのか、又注意すべき事についての内容でした。

・債務回収の流れ

督 促 ⇒ 管理組合又は業務委託している管理会社が行う

法的手段 ⇒ 管理組合が行う

滞納者への対応についての注意点など演題の明細は定例理事会資料No.2-②参照

*滞納者の対応について第7住宅管理組合が現在実施している督促などの内容について
理事長より説明があった。

(3) 管理運営委員会

- ・報告事項なし。

(4) CATV 等委員会の報告

- ・報告事項なし。

(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） ○○理事

日 時：平成30年11月8日（木）20：00～21：30 場 所：施設会議室

1) 修繕履歴システムの紹介と活用

- ・情報開示請求書によりまちづくりセンターに依頼
過去の工事名称、管理組合名、期間、費用等、条件を入力し検索閲覧可能
（データ、コピー持ち出し不可等情報管理について縛りはある）

2) 100年マンションプロジェクトの成果と若葉台の課題（定例理事会資料No.5 参照）

- ・長命化するための改修工事技術は重要な要素である。
- ・大規模修繕工事の周期延長の方法作成、高経年マンションの長命化を図る。
- ・大規模修繕工事に伴う費用の増大。

3) 若葉台のフローリング施工基準について（定例理事会資料No.5 参照）

- ・施工基準…第1、東、第3、若葉台くぬぎ、第5、第6は建物の床厚が薄く、ゴムパ
ッキンの追加等、工事写真の提出義務など基準が厳しい。
第7～15組合ではL(LL)-45以上の性能を有する材料を使う（施工は必要と記載）

(6) 防災検討委員会の報告

- ・報告事項なし。

(7) 広報関係の報告

○○理事

- ・次回の定例理事会にて11月、12月まとめて報告します。

(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) 11月3日（土） 10：00～12：00 参加者数 16名

- ①22 棟北側 駐車場と藤棚間のマテバシイ 1 本の強剪定
 - ②19 棟西側、いこいの森の台風による枯枝整理
 - 2) 11 月 10 日 (土) 10:00~12:00 参加者数 13 名
 - ①21 棟東側と中央病院との間、高木トウネズミモチ 2 本、シラカシ 1 本、マテバシイ 2 本の強剪定
 - 3) 11 月 17 日 (土) 10:00~12:10 参加者数 15 名
 - ①15 棟南側 生垣カナメモチの修復
 - 4) 11 月 24 日 (土) 10:00~12:00 参加者数 16 名
 - ①15 棟、前回からの継続作業 生垣の補修
 - ②10 月 27 日以降の剪定枝葉の整理 (袋物 70 袋、枝束物 73 束)
- *棟活動 (花壇の草花) の作業と明細については定例理事会資料No.8 参照

4、その他議題

◎マンションすまい・る債 (住宅金融支援機構) 第 35 回通常総会にて承認済みの書類手続きについて〇〇理事長より報告があり理事会は了承した。

- (1) 板状棟アクリルパネル ビス補修対応について 〇〇理事長
板状棟ベランダアクリルパネルの取り付けビス欠落数届け出状況の最終確認をした。
- (2) 長期修繕計画の通常総会説明の方向性について 〇〇理事長
(配付資料若葉台第 7 住宅管理組合 長期修繕計画 計画修繕費累計と修繕積立金)
◎資料は玄関扉・サッシともそのままが 1 枚、玄関扉変更なし・サッシは赤字にならない年まで延期が 1 枚
・配布資料のグラフにより、今までの長期修繕計画の予定通り 2024 年に大規模修繕 3 回目、2026 年アルミサッシの更新、2028 年玄関扉更新を実施した場合、2028 年の時点で修繕積立金が不足 (赤字) となる。そのため延期が可能ではないかと考えられるアルミサッシの更新を赤字にならない年 (2035 年) まで延期した場合の説明があった。
長期修繕計画について委員会を立ち上げて検討する。又、第 36 回通常総会に向けて情報の整理と理解できる説明の仕方について検討する。(明細は配付資料参照)
- (3) 防犯カメラ更新の件 〇〇理事長
(配付資料 CCTV システム更新工事契約種別の費用及び契約内容)
・現行契約の予定で更新に向けた参考資料として来年度の理事会に引継ぐ。
- (4) 地震保険説明を受けての意見交換
・地震保険の検討について来年度理事会に引継ぐことを理事会が決定した。

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〇〇様

- (1) 施設・設備利用料

- ①集会室使用料 (11月分) ¥7,250-
- ②駐車場使用料 (11月分) ¥23,500-
- ③駐輪場登録料 (11月分) ¥100-
- (2) 組合員脱退：①24棟 1件、 ②15棟 1件、 ③22棟 1件
- (3) 組合員加入：①24棟 1件 ②15棟 1件 ③22棟 1件
- (4) 長期不在届：なし
- (5) 賃貸人入居届：なし
- (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
 - ・住宅の改造申請：①15棟 1件 ②14棟 2件 ③19棟 1件 ④21棟 1件
⑤24棟 1件
 - ・住宅の改修申請：①14棟 1件 ②24棟 2件 ③19棟 1件
 - ・住宅の一般公開申請：なし
 - ・TES 熱源機器の取り換え申請：なし
- (8) その他の報告
 - *その他の報告等明細については定例理事会資料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 下記について業務を完了しました。

【完了】

- 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棟～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21日(水)～12月8日(土)

【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エレベーター保守点検：遠隔点検

- (2) 経年修繕工事

- ①給水設備改修工事に伴う植栽補修

昨年度の給水設備改修工事に伴い、枯れ欠け等発生した株物につき、緑花クラブ様ご指示の内容に従って作成した補植見積書です。(低木補植、株物の一部変更) 承認

予定工期：ご承認後手配 施工会社：井原造園(株)

見積金額：289,500円(経費・税込)

- (3) 計画修繕工事 [完了] *対象期間：12/7まで

- 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（経費・税込）

実施工期：11月2日（金）～11月26日（月）施工会社：（株）NOA 建装

請求金額：711,504 円（経費・税込）

（4）会計報告 < 11月度収支報告 >

*会計報告等まちづくりセンター報告の明細は定例理事会資料No.10 参照

7、連絡事項

- ・懇親会開催の件 12月15日（土）17：00～20：00
（理事、顧問会、自治会、（太田会長）ミルボード大塚氏）
- ・クリーンデーの際、住民からの質問として、大崎理事より19棟北側にエアコンの取付要望について報告があった。討議の結果、問題点として(ア)規約改正が必要 (イ)取付方法の統一(タイプによっては柱に穴あけが必要) (ウ)排水処理 などが確認された。(現状の問題点の確認にとどまった。)

書 記 ○○○○

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 ○○○○

⑩

副 理事長 ○○○○

⑩