

若葉台第7住宅管理組合

令和元年度第1回定例理事会議事録

日時：令和元年6月8日（土）19：00～21：20

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. 第36回通常総会議事録の承認 承認
2. 平成30年度第12回定例理事会／第2回臨時理事会議事録の承認 . . . 承認
3. 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（5月分）¥6,550-
 - (2) 駐車場使用料（5月分）¥11,000-
 - (3) 駐輪場登録料（5月分） ¥1,300-
（2019年4月一斉登録分） ¥66,200-
 - 2) 組合員脱退 2名
 - 3) 組合員加入 2名
 - 4) 長期不在届 2名
 - 5) 住宅などの改造・改修・公開申請、TES熱源機器の取替え申請
 - (1) 住宅の改造申請：8件
 - (2) 住宅の改修申請：4件
 - 6) その他の報告
 - (1) 防犯カメラの定期点検：異常なし
 - (2) AED定期点検：異常なし
4. 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) 完了報告
 - (ア) 一般清掃業務：毎日（イ）エレベーター保守点検
月例点検・年次法令点検（年1回）：5月22日（水）：19・21～23棟
5月23（木）：14・15～24棟

(2) 実施予定

(ア) 一般清掃作業：毎日

(イ) エレベーター保守点検：遠隔点検

(3) 事故・故障 ※対象期間：5/11～6/7

1) バルコニー塗装剥がれ〈23棟〉・・・別添資料

5月20日(月)、前回理事会で申し出あった△△棟◇◇◇◇号室の塗装面剥離の現場を確認した。過去3年間に確認した案件と同じ症状だった。

2) 鳩による騒音と糞害〈△△棟〉・・・別添資料

5月27日(月)以降数度にわたり、△△棟◇◇◇◇号室居住者より、住戸周辺(PH=塔屋)に鳩の巣があるらしく、騒音と糞に困っているとこの通報があった。センターにてPH廻り・屋上・ガラリ周辺を確認したが、鳩の営巣は確認できなかった。現時点では、夜中の休憩所とされている模様で、朝以降は鳩の姿は見えない。騒音はもっぱら夜の間で、朝に糞が残されている。糞の清掃については、国際ビルサービスに日々の対応を依頼している。鳩の寄り付き防止策については、部分的に網・剣山設置などが設置可能だが、解放廊下という形状ゆえ、決定的な対策とはならないと思われる。見積は可能。

2) 経年修繕工事

(1) 完了報告 ※対象期間：6/7まで

特記事項なし

(2) 実施・予定 ※対象期間：6/8より

特記事項なし

(3) 検討・承認願ひ、報告

(ア) とちのき集会所 空調機内部洗浄工事〈集会所〉・・・資料P, 11

予定工期：承認後手配 施工予定会社：国際ビルサービス(株)

(イ) 物干し金物補修・・・資料P, 12～15

5月27日(月)、居住者より申し出あり、北側バルコニーで破損脱落した物干し金物の留付用ボルト再設置の見積り。

予定工期：承認後手配 施工予定会社：(株)ライテック

3) 計画修繕工事

(1) 実施・予定 ※対象期間：6/8より

(ア) 建物診断業務その1・・・資料P, 16～20

・組合予算(議案書掲載) 3,000,000円(経費・税込み)

・センター設計価格(別添) 2,908,835円(同上)

総会承認があったので、別添業務依頼書（センター書式）による発注を行う。

以後、→センターにおいて3社以上の見積合わせを実施

→発注先業者を決定・組合発注額の確定

→診断実施・結果報告とすすめる。

4) 会計報告（4・5月度収支報告）・・・資料P、21～42

一般会計・積立会計・滞納状況・その他について定例理事会資料No. 10

まちづくりセンター月間報告を参照。

※施設見学会について〇〇氏から提案された日程のなかから新理事の都合にあわせ

6月23日（日）午前10：00に決定。

5.各委員会報告

1) 浜管ネット通常総会、管理組合協議会の報告（定例理事会資料 No.1） 〇〇理事長

(1) 浜管ネット通常総会 報告事項

・日時：令和元年5月25日（土）13時から15時30分

・場所：ハウスクエア横浜4階、セミナールームA

① 会長挨拶、来賓挨拶、各かながわマンションネットワーク会長の紹介

総会の議案は無事決議された

② 講演「管理不全はなぜ起きるか」講師〇〇〇〇一級建築士日本マンション

学会理事

(2) 管理組合協議会役員会の報告

・日時：令和元年6月2日（日）17時～20時

・場所：とちのき大会議室

① 総会議案は無事決議された。

・第一組合から、5月12日（日）に脱会届が出て、協議会では受理承認した。

・老朽化に伴い、水漏れトラブルがここ1～2年で5～6年前に比べ3倍に増えている。共用部と専用部の継ぎ目部分を含めた修繕が必要になってきている。各棟で異なる状況なので（事故の度に個別で保険で対応する事から、管理組合・棟毎の一斉修繕を考える）との事。

P/S：第9組合から、規約・細則のデータを見せて欲しいと申し入れあり（出来ればUSBメモリで）とのこと。

理事会で判断すると回答。紙ベースで提供可能と最終回答しようとする。

その他議題として

1 集会所空調設備政争の委託について 管理組合費で実施することの決議をしたこと。

2 来客駐車場の使用方法について 24時間制が望ましいが、秋ころまで様子を見

て再考する。

- 3 ベランダ物干しの修繕は、組合費で行うこと。
- 4 集会所利用方法について継続調査すること。