

若葉台第7住宅管理組合

令和2年度第5回定例理事会議事録

日時：令和2年10月10日（土）18：00～20：30

場所：とちのき集会所 大会議室

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：〇〇管理員

出席理事14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. 役員勉強会・・・〇〇理事長

1) 「修繕積立費の見直しについて～その1」読み合わせ後理事会で承認された
10月下旬に印刷して各戸へ配布予定

2) 「修繕積立費の見直しについて～その2」の説明

2. 令和2年度第4回定例理事会議事録の承認・・・・承認

3. 各委員会報告（担当理事）

1) 管理組合協議会の報告10月2日（〇〇理事長）・・・・定例理事会資料1

① 損保ジャパン日本興亜・あおいニッセイ損保から集金事務費送金の件
・ミルボードが扱っている協議会の団体契約分の保険で集金事務費は一般会計へ
入金された（194,102円）

② 施設委員会9月分の報告

③ 管理運営委員会9月分の報告

④ 幹事会報告

・若葉台ナラ枯れについて、調査はほぼ終了

・協議会ホームページ刷新の件

・水辺愛護会結成の件

・若葉台となりの霊園の件…若葉台住民は近隣住民に該当しないが、優先販売を
検討するという返事あり

・第4回オンデマンドバス実証実験

⑤ その他、各管理組合間の情報交換

・防犯カメラについての情報交換（第13管理組合より）

・バスターミナル夜間工事の騒音苦情について（第7管理組合より）

2) 顧問会、かし管理委員会の報告 10月3日 (〇〇副理事長)

・・・定例理事会資料 No.2

- ① 理事長より現在の理事会動向報告
 - ② 大規模修繕委員立ち上げについて検討
 - ・今後も検討継続する。
 - ③ 修繕積立金見直し冊子その1、その2の更なる検討
 - ・10月理事会でその1を読み合わせし、承認されたら印刷作業を行い全戸配布(わかば学園生徒の協力を得る)
 - ④ 新型コロナ感染者が管理組合内で出た場合の管理組合としての対応について
 - ・今後、理事会で対応を検討の必要があるのではないかと。また、自治会にも投げかけていくべき課題ではないかとの意見が出た。
- 3) 管理運営委員会の報告 (〇〇副理事長)
報告事項なし。
- 4) CATV等委員会、防犯検討委員会の報告 (〇〇理事)
報告事項なし。
- 5) 施設委員会(長命化・再生含む)の報告 (〇〇理事)
報告事項なし。
9月の委員会の資料提示あり。(定例理事会資料 No.5)
- 6) 防災検討委員会の報告 9月12日 (〇〇理事)・・・定例理事会資料 No.6
- ① 第4回防災準備委員会議事録の承認
 - ② とちのき安全・安心・防災組織に必要なことは
 - ・災害はいつ起きるかかわからない、若葉台は住宅か町内避難、高齢者が多い等を前提として・・・
 - 災害時に助け合えるようにすること、すべての住民が参加できること等について意見交換。
 - ③ とちのき自主防災組織規約(案)についての検討、次月も検討する。
- 7) 広報関係の報告 (〇〇理事)・・・資料なし
- ① 9月からわかば学園パン販売開始
 - ② 広報誌「とちのき」9月号は9月25日に配布
- 8) 樹木管理委員会の報告 (〇〇理事)・・・定例理事会資料 No.8
- ① 9月緑花クラブ活動報告
 - ・5日 いこいの森、落下枝回収と処理・残滓回収準備と依頼
 - ・19日 いこいの森 草刈り
 - ・12日、26日は雨で中止
 - ② 9月定期連絡会と樹木小委員会・・・9月26日
 - ・8月～9月の活動報告・会計報告

- ・各棟周り花壇の状況報告
- ・10月～11月の活動報告
- ・とちのき自治会よりとちのき広場の草刈り協力の依頼(10月24日9時から)

4. その他議題・・・〇〇理事長

- 1) 修繕積立金見直し「資料その1」の内容を理解し各組合員へ配布すること
・・・理事会で承認された
- 2) 第1回大規模修繕工事の件
第1回大規模修繕工事を第7管理組合はまちづくりセンターを通さずに、直接工事業者に依頼し、監督のみをセンターへ依頼。その結果、品質保証が出来ておらず、記録も残っていない。現在になって塗料と塗料の間(剥離海面)に水がたまる等の現象が多発している。
- 3) 二年目理事の方は来年度の理事の候補者を推薦。〇〇副理事長へ伝える。
基本は所有区分者の方へ願います。(任期は2年であること、大規模修繕工事の件を伝える)
- 4) 来年度の理事の業務分担の件(新理事長、新副理事長を11月の理事会後に相談)
- 5) とちのき広場 草刈り 10月24日 予備日 10月31日
とちのき広場は公社の持ち物であるが、自治会が無償で借りている。メンテナンスとして、草刈りは年1回行うこととなっており、その活動を緑花クラブへ依頼する・・・理事会で承認
- 6) 「修繕積立金見直し資料その1」表紙の画用紙の色・・・薄めの黄緑とする
- 7) 「修繕積立金見直し資料その1」印刷と各戸配布
火か木の午前中にわかば学園の生徒さん・顧問会の方々と共同で作業する。
理事の方で協力可能な方は出席をお願い、日程が決定すればメールで連絡。

5. 管理員の報告(まちづくりセンター〇〇様)・・・定例理事会資料No.9

- 1) 住宅などの改修・軽易な修繕・公開申請、TES熱源機器の取替申請
 - ① 住宅の改修申請：1件
 - ② 軽易な修繕申請：2件
 - ③ 住宅の一般公開申請：なし
 - ④ TES熱源機器の取替申請：なし

6. まちづくりセンターの報告(まちづくりセンター〇〇様)・・・定例理事会資料No.10

- 1) 共益作業
 - ① 完了
 - ・エレベーター保守点検：9月 遠隔監視点検
 - ・植木芝生管理：害虫駆除：9月30日
 - ② 実施・予定
 - ・屋上清掃：年1回：11月26日

- ・給水施設保守点検：年1回 10月23日
- ・エレベーター保守点検：10月：遠隔監視点検
11月：有人点検：11月25日：19・21・22・23棟
11月26日：14・15・24棟
- ・高木剪定の見積書：本年度予算：3,500,000円
見積金額：3,470,888円・・・承認
*枯木（2本）の伐採は小口修繕工事として実施

③ 事故・故障

- ・自動火災報知設備故障発報（14棟）
9月15日、14棟1階、自動火災報知設備受信機で発報。8月22日・9月11日と同じく、感知器回路の異常発報であった。
同日、消防設備サービスの調査と補修を実施。防火戸連動用感知器3か所で異常が見られ、周辺含め8箇所の終端抵抗器を交換。

2) 小口修繕工事

① 完了

- ・外灯不点灯調査及び復帰作業（19棟）
9月7日～8日 施工会社：株）ハリマビシステム
請求金額：14,256円・・・承認、支払い済み
- ・自動火災報知設備断線調査および補修（14棟）終端抵抗器交換の費用
9月15日 施工会社：有）消防設備サービス
請求金額：24,948円・・・承認、支払い済み
- ・防火戸修繕（14棟）1号階段1階防火扉のオートヒンジ交換
10月6日 施工会社：有）消防設備サービス
請求金額：224,532円
- ・多目的トイレ換気扇交換ほか工事（とちのき集会所）
10月6日 施工会社：横浜バンダイ
請求金額：108,202円

② 実施中・予定

- ・特記事項なし

③ 検討・承認・報告

- ・高木シラカシ枯木伐採作業（24棟）
24棟南西角において、虫害により枯死したシラカシが2本発見された。
外注により伐採とし、共益費による作業とは別に、小口修繕工事として実施予定。
施工会社：井原造園（株） 見積金額：178,200円・・・承認、作業手配

- ・共同トイレ男子トイレドア修理（19棟）

9月8日に実施済み。保険請求が認められた。

工事費用 271,933 円に対し、261,933 円の保険金が支払われた。

工事費の支出は、一般会計／管理費／補修費

保険金の収入は、一般会計／雑収入 となる。

3) 計画修繕工事

① 建物診断業務その2：組合予算額 4,800,000 円

- ・予算書を3通り提出

ア) 既出のもの

イ) シーリング劣化調査を全削除したもの

(シーリングは、耐用年数を鑑みて、2024年の第3回大規模修繕での更新は必須であり、事前の検査は不要との意見を反映させたもの)

ウ) 外壁シーリング劣化調査を削除しサッシ廻りシーリング調査を残したもの
(長期修繕計画で2026年に予定されているサッシ更新工事では、サッシ廻りシーリングの打設を必ず行うため、大規模修繕では実施せず、サッシ更新工事までシーリング更新を延期しうるかどうかを判断するため、サッシ廻りについては劣化調査を実施するとした内容)

⇒ウ) を提案。劣化調査を行った結果、緊急に応急処置を行った方がよさそうな箇所があれば、大規模修繕または緊急工事も可能ということでウ) を提案することを理事会で決定。

ウ) に対しての見積もり（品質保証も含めて）をまちづくりセンターへ依頼・・・承認され見積りを依頼

② 外灯及び自転車置き場照明器具改修工事：

組合予算額 16,000,000 円

本体工事費 予算書金額：14,792,800 円

本体工事費 発注金額：14,520,800 円 実施業者：株) つくし電業所

工事管理費 発注金額：1,151,040 円 実施業者：まちづくりセンター

実施工期：自転車置き場：10月末から

外灯：製品納期都合により12月頃の見込み

4) 会計報告

修繕費積立金収入：5,460,000 円

5) その他

特記事項なし

以上

書記 総務担当 ○○○○ 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