

若葉台第7住宅管理組合

令和2年度第6回定例理事会議事録

日時：令和2年11月14日（土）19：00～20：50

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. 令和2年度第5回定例理事会議事録の承認・・・・・・承認

2. 各委員会報告（担当理事）

1) 管理組合協議会の報告11月6日（〇〇理事長）・・・・定例理事会資料1

① みらいづくりC部会…公社用地2か所の公募を出す。

・公社用地3-5街区…病院を検討中

・公社用地2-8街区…介護・福祉施設を検討中

② 東マンション、1-10屋根から副理事長が転落死した。

転落の原因は不明だが、まちづくりセンターは安全対策として、理事も屋上に上がることは禁止と提案している。第7管理組合では常識の範囲で行動することとする。

③ 災害への備えについてのプリント配布…理事会で共有

・若葉台は在宅避難

・自助・共助が9割、公助が1割

・自助 自分の命は自分で守る

・共助 地域で助け合い、まちを守る

・ライフラインの停止 頻発する停電への対応

・ライフライン各社の計量メーターについて知っておくと便利なこと

④ 「住宅管理に関する定期懇談会」（第16回）の開催について

12月4日（金）…14の管理組合の理事長が出席

課題：みらいづくりの件・団地共益費の値上げについて（公社とまちづくりセンターから）・地震、台風等非常時のまちづくりセンター（含む防災センター）の対応について

⑤ 協議会のホームページをリニューアルする。

2) 顧問会、かし管理委員会の報告 (〇〇副理事長)・・・定例理事会資料 No.2

臨時顧問会 10月31日

- ① 大規模修繕工事での外壁塗装に使用する塗料について
 - ・高耐久塗料を使用するか否かで修繕費用がかなり変わってくると思われる。
 - 施工等や効果について業者に質問の機会を設け、今後の修繕委員会で検討していく。
- ② 昨年来、エアコン穴を新たに設けてほしいとの住民からの要望をふまえて
 - ・まちづくりセンターに調査依頼し、その上で検討し、できれば来年度の総会に提案してはどうか
- ③ 大規模修繕委員会運営細則について
 - ・検討を重ね、来年度総会に提案。

定例顧問会 11月7日

- ① ゴミ屋敷についての現状報告と今後の方針について
- ② 協議会で団地共益費値上げの話題が出ている旨の報告
- ③ 「修繕積立金の見直しについて その1」冊子配布後、3名の方から質問、要望が提出された。「その2」を配布後にまとめて回答する。

3) 管理運営委員会の報告 11月13日 (〇〇副理事長)

- ① 第2回運営委員会議事録の確認…管理運営委員会は協議会から与えられた課題に対し、検討した結果を答申するのが役割である。
- ② 「団地共益費の現状と今後について」の説明
- ③ 「災害への備え」の説明
- ④ その他 出席者からの意見
 - ・管理運営委員会の目的、位置づけが分からない
 - ・議題が協議会と同じであるならば、管理運営委員会を開く必要がないのでは
 - ・団地共益費について管理運営委員会で扱う議題ではない⇒管理運営委員会を情報の展開、情報を共有する場として捉える。

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) 施設委員会の報告 11月12日 (〇〇理事)・・・定例理事会資料 No.5

- ① 長期修繕周期について
100年マンション・世代循環型団地プロジェクトの活動成果の共有と若葉台における実績(外壁塗装、アルミサッシ更新、設備改修、断熱、LED、污水管、排水管等について)

6) 防災検討委員会の報告 10月10日 (〇〇理事)・・・定例理事会資料 No.6

- ① 第5回防災準備委員会議事録の承認
- ② 災害用ハマッコトイレ(災害時下水直結式仮設トイレ)の説明

- ③ 自走用車いすの更新について
- ④ とちのき自主防災組織規約（案）の検討・修正
- 7) 広報関係の報告 10月31日（〇〇理事）・・・定例理事会資料 No.7
 - ① 広報誌「とちのき」第328号（10月号）の発行・各戸配布
 - ② 11月24日広報誌印刷業務を行う。
- 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 10月緑花クラブ活動報告
 - ・10月3日…いこいの森草刈り・いこいの森枯木2本伐採・14棟裏シラカシ1本伐採
 - ・10月10日…雨で中止
 - ・10月17日…雨で中止
 - ・10月24日…とちのき広場の草刈り
 - ・10月31日…いこいの森草刈り、側溝清掃・外灯取替工事に伴う周囲の植栽の伐採

3. その他議題・・・〇〇理事長

- 1) 建物診断その2の件…見積もりの承認についてはまだ来てない為来月へ持ち越し
- 2) 大規模修繕委員会立ち上げについて…承認
 - ① 理事14名全員が修繕委員としてスタートする。
 - ② 現在の理事14名は2021年5月末まで委員として活動（建物診断その2を行う）
 - ③ 2021年5月総会以降大規模修繕委員会が再スタートし、そのつなぎ役となる。
- 3) 顧問会の構成・役割について質問あり
 - ① 顧問会については規約で規定していない。規約の中では第58条「専門委員会の設置」にあたり、それに則って理事会の下部組織として決定権のない会として運営している。
 - ② 顧問会設置は、平成26年の第31回総会で議案として提案・承認された。
 - ・理事を経験し、理事会が必要と認めた者
 - ・「理事会全般に関わる事項の調査・検討結果を具申する。必要に応じて顧問会の中に専門委員会を設けることができる。その場合、専門的知識を有する者をメンバーに招集できる。」
 - ③ 活動内容については、毎年の通常総会活動報告及び活動計画に示してある。
この内容で回答とする…理事会で承認
- 4) 駐輪場マナーに関する件…承認
 - ① バイクが駐輪場から出る際、戻ってくる際に勢いよく入ってきて危険を感じたという申し出があった。理事として対処する必要がある、各棟の駐輪場へ「警告」としてポスターを掲示。また、駐輪場を利用するバイク利用者へ同

じ内容で手紙を配布する。

- 5) 修繕積立金見直しの件経過報告
質問が3通届いており、回答案を練っている。
「その2」の読み合わせを行った後で、配布予定。住民説明会は来年予定。
- 6) 関西ペイント面会報告（11月6日）
引き続き他の塗料メーカーと面会し、情報をまとめて長期修繕計画を含めて塗料選定を進めていく。
- 7) ゴミ屋敷問題経過報告
8月に区役所へ相談。匂いはするが玄関のドアはふさがっていないため、緊急性はないと判断された。1月ごろに弁護士へ相談に行く予定。
4. 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：4件
 - ② 軽易な修繕申請：なし
 - 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
5. 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
 - ・給水施設保守点検：10月23日
 - ・エレベーター保守点検：遠隔監視点検
 - ② 実施・予定
 - ・屋上清掃：年1回：11月26日
 - ・エレベーター保守点検：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：年1回：11月24日～12月10日
11月27日については14・15棟前の駐車場で車両移動が必要となる。契約者へは案内を投函。
 - ③ 事故・故障：特記事項なし
 - 2) 小口修繕工事
 - ① 完了
 - ・高木シラカシ枯木伐採作業（24棟）
10月20日 施工会社：井原造園(株) 請求金額：178,200円
 - ② 実施中・予定
 - ・特記事項なし

- ③ 検討・承認・報告
・特記事項なし
- 3) 計画修繕工事
- ① 建物診断業務その 2：組合予算額 円
・センター工事課による 3 社見積もり合わせの準備中
施工業者決定承認は 12 月の理事会
- ② 外灯及び自転車置き場照明器具改修工事、進捗の報告
・実施工期：自転車置き場：11 月 9 日～11 月 13 日 完了
外灯：11 月 30 日～1 月 21 日 予定
工事費：円 実施業者：株) つくし電業所
監理費：円 実施業者：まちづくりセンター
- ③ 各戸空調機器穴あけ調査業務…理事会で承認
・現在第 7 組合では、エアコン設置用に外壁に穴を開けることは認められていない。2018 年度以来の検討課題であったが、次年度からエアコンの設置を可能にしたいと、声が高くなってきた。
最速で次年度から可能にするには、穴あけの場所を指定する必要がある。穴あけは個人負担となるが、場所を事前調査する調査業務が必要となる。これは、本年度の修繕計画に入っていない為、修繕積立金の予備費を使用することとなる。
・・・調査業務はエアコン設置の為には必ず必要であり、全員の挙手をもって理事会で承認された。今後年度内に調査を完了し、次回総会で、各戸穴あけ可能箇所を掲示できるように準備を進める。調査業務の金額は 〇〇〇万円の予定となっている。
- 4) 会計報告
修繕費積立金収入：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