

若葉台第7住宅管理組合

令和2年度第9回定例理事会議事録

日時：令和3年2月13日（土）19：00～21：10

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、〇〇管理員

出席理事13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8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 1月8日（〇〇理事長）・・・・定例理事会資料1

① まちづくりセンター（〇〇理事長）挨拶

団地共益費についてご理解のお願い

② 施設委員会

1月9日 第8住宅管理組合の修繕工事見学

③ CATV 関係

インターネット回線は管理組合が許可することになっている。

現在光ファイバーを各戸まで引けない環境になっているが今後インターネット等の環境を検討していかなければならない。

④ 協議会ホームページの紹介と管理組合のホームページ作成について

⑤ 団地共益費の件

2021年7月より 250円⇒300円

さらに2026年に50円の値上げが必要か検討する

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

定例顧問会 2月6日

① 総会議案書の検討

② 大規模修繕委員会運営細則ほか規約・細則改訂関係

③ 修繕積立金の見直し冊子の質問・意見等と住民説明会スケジュール

「その1」…4件提出。ほとんどが意見

「その2」…1件提出。

3月14日(日)予定の住民説明会は4回に分けて行うかコロナ禍の状況によっ

ては別の方法も考える。

- ④ 内定理事に配布する「理事になるあなたへ」の一部文章を追加する。
  - ⑤ 理事長より報告
    - ・とちのき安全・安心・防災組織について
    - ・広報誌とちのきの紙面の改訂について
    - ・わかば学園、旭中央病院との交流についての近況報告
  - 3) 管理運営委員会の報告（〇〇副理事長）
    - 委員会中止のため報告事項なし
  - 4) CATV 等委員会、防犯検討委員会の報告（〇〇理事）
    - 欠席のため報告事項なし。
  - 5) 施設委員会の報告（〇〇理事）
    - 報告事項なし
  - 6) 防災検討委員会の報告 1月9日（〇〇理事）・・・定例理事会資料 No.6
    - ① 第8回防災準備委員会議事録の確認
    - ② 5月総会の議案書の方針
      - ・とちのき自治会・第7管理組合・第9管理組合の3団体ともに、5月の総会で提出する議案書は統一したものにして承認を得ることとする。
    - ③ 防災行動計画（案）
      - ・ラミネート加工し、各棟に置くワンページマニュアルを作成する。
    - ④ 防災設備計画リスト
      - ・5年間で優先順位を決め、備品購入計画を見直す。
  - 7) 広報関係の報告（〇〇理事）・・・定例理事会資料 No.7
    - ① 1月23日 「修繕積立金の見直しについて その2」の資料配布
    - ② 1月30日 広報誌「とちのき」第331号（1月号）の発行・各戸配布
    - ③ 1月30日 今後の広報誌発行についての検討
      - ・用紙をA4からA3に変更し、文字を大きくカラー化したい
      - ・自治会との広報内容が重複しないように管理組合が発信すべきことに特化して編成
      - ・管理組合のお知らせ内容を充実させる
      - ・理事会での討議内容をタイムリーに広報する為、話し合った内容のみを載せる
    - ④ その他
      - ・わかば学園パン販売は緊急事態宣言解除後に再開予定
  - 8) 樹木管理委員会の報告（〇〇理事）
    - 活動中止の為報告なし
3. その他議題

〇〇副理事長より

1) 駐車場使用登録スケジュール (2021年4月～2024年3月までの3年間の登録)

\* 下記の内容で理事会で承認、実施

2020年

12月12日 2020年分未納者への督促通知を提案

12月15日 該当者へ通知をポスティング

2021年

1月15日 未納金納入締切日

1月下旬 登録票印刷の見積請求 (フジマーク株 600枚で 36,200円)

2月13日 申し込みについて提案と登録票の色 (シルバー) 決定  
(スケジュール・①申し込みのお知らせ②申込書③誓約書・ポスター)

登録票の発注

2月下旬 管理台帳等の作成

3月上旬 ①、②、③、ポスターの印刷作業

3月13日 申し込みのお知らせ (①②③) を全戸に配布しポスター掲示  
登録日受付の当番を決定

3月20日 申込書の提出 (1年目理事へ)

理事は提出書類を確認の上、管理員へ提出 (3月22日まで)

3月22日～ 管理台帳へ記入および登録票の管理番号押印

3月27・28日 登録日: 使用料 (1年度分のみ) 領収し、登録票を渡す。  
管理台帳記録

2) 令和2～3年度 第7管理組合スケジュール (1月～6月) について…承認

3) 各担当の引き継ぎ書の作成について

以前作成されたものを各自修正し4月10日までに〇〇副理事へ提出

4) 2年目理事の役割担当決定

〇〇理事長より

1) 第38回通常総会は5月9日開催予定

場所は例年通りのケアプラザも検討中だが、コロナ禍の中での実施となるため今年度と同じ方法での総会を考えている。

2) 建物診断その2が施行中

3) 修繕積立金見直しに関しての住民説明会について

3月14日開催は決定、質問の回答は作成中

開催方法は検討中だが、各棟ごとに時間設定し理事長・副理事長・その他理事数名でディスカッションの形での対応としたい。(広報誌・ポスターで掲示)

質問の回答は全戸に配布するが、事前に各理事へも紙面にて配布し承認の有無

を管理員へ提出とし、承認を得る。

4) 求人ポスターを掲示する件について

理事会ではポスターの掲示はしないことで承認された。

5) 管理組合所有のパソコン2台が古くなってきているため、新調したい。

来月の理事会で見積もりを提出し承認を得る

6) 来月の理事会より新任理事も出席となる

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 1 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
  - ・消防用設備保守点検：年 2 回：1 月 26 日～1 月 29 日 予備日 1 月 30 日
  - ・エレベーター保守点検：1 月遠隔監視点検
- ② 実施・予定
  - ・エレベーター保守点検：2 月：有人点検：2 月 19 日：19・21・22・23 棟  
2 月 25 日：14・15・24 棟
- ③ 事故・故障
  - ・雨水管脱落（19 棟）

1 月 15 日北側バルコニーの雨水管が上階ベランダの床面の金物から抜け落ち  
降水時に雨水が管の外側を流れ落ちてきている。

⇒ ベランダ雨水管漏水補修
  - ・排水溝部分崩壊（22 棟）

2 月 2 日 22 棟北側インターロッキング（レンガ舗装）面を横断する排水溝の  
グレーチングが、排水溝の崩落により落ちかかる。

⇒ 排水溝改修工事
  - ・ELV ホール雨水滴下（19 棟）

2 月 2 日夜間の強い風雨により、1 階 ELV 乗り場上部の嵌めごろしサッシの  
シーリング隙間から雨水が吹き込み、下の掲示板に降りかかってくる。

⇒ エントランス吹き抜けサッシシーリング工事

2) 小口修繕工事

- ① 完了
  - ・消防用設備不良個所改修（点検時）（14・15・21 棟）

消防設備等保守点検において、発見された不具合箇所のうち、業者の手持ち部品で対応可能な箇所は即時交換した（今回の点検で即応できない故障はなかった）

実施工期：1月26日～1月30日 施工業者：（有）消防設備サービス  
請求金額：55,004円

② 実施中・予定

・22棟前樹木伐根・補植（22棟）

ベニバナトチノキ苗木の植え替え：3月予定

予定工期：調整中（3月） 予定業者：井原造園（株）

受注金額：137,808円

③ 検討・承認・報告

・ベランダ雨水管漏水補修（19棟）

見積金額：73,656円（小口修繕の一般会計より） 予定業者：（株）ハスミ  
理事会で承認され、手配となる

・排水溝改修工事（22棟）

見積金額：365,904円（小口修繕の一般会計より） 予定業者：清水建築（株）  
理事会で承認され、手配となる

・エントランス吹き抜けサッシシーリング工事（19棟）

見積金額：362,387円 予定業者：横浜バンダイ（株）

大規模修繕工事でシーリングの打ち直しは行うため、また今回は緊急性が低いと考え見送ることとする。

・エントランス自動扉点検調査（全棟）

見積金額：166,320円（小口修繕の一般会計より）予定業者：横浜バンダイ（株）  
定期点検は実施していないため、全体メンテナンスが必要な時期になっている。全体メンテナンスに先立ち全数点検を実施したい。  
理事会で承認され、手配となる。

3) 計画修繕工事

① 外灯及び自転車置き場照明器具改修工事

施工完了

工事費：14,520,800円 実施業者：（株）つくし電業所

監理費：1,151,040円 実施業者：まちづくりセンター

② 建物診断業務その2…実施中

実施期間：1月22日～3月5日 実施業者：アワーブレイン環境設計（株）

発注額：4,039,200円

③ 各戸空調機器穴あけ調査業務

実施期間：2月19日～ 実施業者：若葉台まちづくりセンター

発注額：1,221,000 円

4) 会計報告

修繕費積立金収入：5,460,000 円

5) その他

① 次年度（2021 年度）一般会計 予算素案について

- ・保険料の増加

2023 年には火災保険が掛け捨てになる為保険料が増加。管理費の修正が必要になってくることが予測される。

- ・消防用設備保守点検について

2021 年度は、消防法により、3 年に 1 回の実施が義務付けられている連結送水管および消防用ホースの耐圧性能試験を実施するため、費用が上昇。また、消火器の点検補用も増加する。

② 次年度（2021 年度）積立金会計 計画修繕について

- ・エントランス扉メンテナンス

全数点検を実施、結果が良好で全体メンテナンスの先延ばしが可能であれば延期し、これまで同様、故障の都度の修理としたい。

（点検費用：166,320 円 小口修繕より 承認）

- ・集会室・清掃員控室エアコン更新

集会室（中）のエアコンは古くなっているが、直近の交換は必要ないと思われる。エアコンの清掃は 1 年に 1 回は必要と考えるので、金額の確認をお願いした。

- ・消防配管劣化診断

消防配管の更新が 2023 年に予定されているが、更新が必要か、延期可能か判断するために、診断が必要。次回予算書を提出。

③ 2021 年 2 月度 管理組合費等の再振替について

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