

令和5年度第2回定例理事会議事録

□実施日時：令和5年7月8日（土） 19：00～21：00

実施場所：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

〇〇監事、〇〇監事

まちづくりセンター 〇〇氏

管理員 〇〇氏

（株）ミルボード MS事業部 〇〇氏、他1名

欠席者：〇〇理事、〇〇理事

*出席理事12名をもって、「若葉台第7住宅管理組合同規約」第56条の規定により本理事会は成立した。

□マンション保険について

議事に先立ち、損害保険ジャパン（株）の代理店である、（株）ミルボード MS事業部の〇〇氏より現在加入中の「一時払い積立管理組合総合保険」について説明と現状確認を実施した。

・保険金額（補償限度額）：1,279,200千円

・満期返戻金：156,300,000円

・合計保険料（5年）：155,189,010円

・保険期間：平成26（2014）年7月1日～令和6（2024）年7月1日

さらに、令和6年7月1日以降の損害保険契約（掛け捨て型）の参考とするため、マンション保険の5社比較表をもとに説明を実施し、以下の2案の提案があった。

①日新火災海上保険（株）のマンションドクター火災保険とあいおいニッセイ同和損害保険（株）の施設賠償責任保険を組み合わせる案（5年一括保険料；16,035,940円）

②同マンションドクター火災保険に免責5万円設定と⑦上記以外の破損汚損を外す案（5年一括保険料；12,881,470円）

□議題

1. 議事録の承認（〇〇副理事長）

下記議事録は出席理事の挙手により承認された。

・令和5年度第1回定例理事会議事録

「若葉台第7住宅管理組合同規約」第56条、第3項の規定により、議事録は承認後署名

押印されたものを保管する。

2. 各委員会報告（担当理事）

(1) 住宅管理組合協議会の報告（〇〇理事長）・・・資料1

令和5年7月7日（金）に行われた住宅管理組合協議会の報告があった。

- ・新役員会メンバー（4人体制）の自己紹介があった。
- ・2023年度の専門委員（CATV委員、共益費監査委員）の承認が行われた。
- ・CATV小委員会としての活動計画について

①テレビ共聴設備改修工事およびインターネット高速化工事について

イツコムから提案のあった件は6月12日（月）で組合全棟の事前調査が終了した。後日調査結果の報告がある。

②警報監視システムについて

新システムの維持・管理計画の作成を実施する。

- ・住宅管理組合協議会のホームページについて閲覧方法の紹介があった。

(2) 顧問会の報告（〇〇副理事長）・・・資料2

令和5年7月1日（土）に行われた、顧問会での協議内容について報告があった。

- ・第40回通常総会議案書第4号議案令和5年度活動計画第6項の「マンション管理計画認定制度」申請の準備に向けて、「第7住宅管理組合同約」の一部改訂案が提出された。以下について規約で定める必要がある。

①緊急時等における専有部分への立ち入り

②管理組合の財務、管理に関する情報の開示

③修繕等の履歴情報の保管

- ・入居者台帳の更新について、〇〇副理事長より説明があった。現在第7住宅管理組合で使用している台帳をベースに作成した更新入居者台帳が提案された。本理事会で承認後、印刷・配布・年末までに回収を図る。下記の更新入居者台帳は出席理事の挙手により承認された。但し、1週間の猶予期間を取りまして、その後入居者台帳を作成。
- ・第7住宅管理組合のホームページは廃止の方向で広報等を行う。

(3) 広報関係の報告（〇〇理事）・・・資料3

- ・広報誌「とちのき」2023年6月号（第360号）を6月29日（木）に発行した。

(4) 樹木管理委員会の報告（〇〇理事）・・・資料4

- ・6月度 緑花クラブ 活動報告

① 樹木剪定 ・6月10日 21. 22棟南側垣根、生垣、つつじ等の刈込 および22棟玄界前クスノキ剪定残滓処理 ・6月17日 22棟玄関前クスノキ残滓処理（先週の続き） ・6月24日 21. 22棟前北側つつじ等垣根

② 花壇 報告なし

③ 活動日および参加人数（6月）

活動日数：3日 参加人数：41名

3. その他議題

(1) その他議題ほか (〇〇理事長)

- ・管理員の〇〇氏より新任のご挨拶があった。

(2) 大規模修繕委員会の報告

令和5年6月10日(土)に開催された第2回大規模修繕委員会、および令和5年7月1日(土)に開催された臨時大規模修繕委員会での検討内容について報告があった。

- ・第3回大規模修繕工事設計業務の費用約980万円の妥当性について、理事会より調査検討の諮問が有り、まちづくりセンターとの意見交換に入った。
- ・設計工数等の見直しにより、見積金額に改善が見られ、直接人件費見直し等で約947万円の検討金額になるが、不明部分もあり追加検討の必要はあると判断した、但しまちづくりセンターと理事会間での検討で決定の要望をした。これをもって修繕委員会としては、理事会への答申とした。

(3) 設計業務費に対して理事会の承認

- ・修繕委員会からの答申を受けて、理事会では約826万円(154減)のまちづくりセンターからの金額提出により、これをもって理事会の挙手によって承認された。

4. 管理員の報告 (〇〇氏)・・・資料7

まちづくりセンターの〇〇氏より報告があった。

- ・令和5年6月15日(木)に施設担当理事立会いのもと防犯カメラ及びAEDの定期点検を実施した。いずれも異常ありませんでした。

5. まちづくりセンターの報告 (〇〇氏)・・・資料8

まちづくりセンターの〇〇氏より報告ならびに検討・承認のお願いがあった。

(1) 共益作業として

- ・第40回通常総会議案書、第5号議案、令和5年度収支予算、1一般会計、2.支出の部、(1)管理費、管理費予算内訳、2.共益費、(7)植木・芝生管理費(予算額¥3,500,000)に関する工事について、件名:若葉台第7住宅管理組合2023年度年間植栽管理の見積書(総合計¥1,665,906)が提出された。そのうち、年3回予定している害虫駆除を6月6日(火)実施した。
- ・消防用設備等保守点検は防犯ベル点検と合わせて7月31日(月)～8月3日(木)、予備日8月5日(土)の日程で実施見込みである。
- ・排水管清掃は8月4日(金)～8月26日(土)の日程で実施見込みである。

(2) 小口修繕工事として

- ・4-21棟3号階段1階上裏爆裂補修工事は6月20日(火)実施済みである。

(3) 検討案件として

- ・4-22棟1階エントランスホールガラリ塞ぎ施工に関する見積書(総合計¥182,952)が提出された。本件は大規模修繕委員会案件である。出席理事の挙手により承認された。

(4) 計画修繕工事として

- ・第40回通常総会議案書、第5号議案、令和5年度収支予算、Ⅱ積立金会計、補修費の内訳の①第3回大規模修繕工事 設計業務（予算額¥9,800,000）について、大規模修繕委員会での検討結果を反映した見積書（総合計¥8,261,000）が提出された。これにより同設計業務の発注額の決定・承認を行うこととした。
- ・議案書の②屋内共用灯 LED 化その他工事については見積もり合わせの準備中である。
- ・同議案書の④消防用設備不良箇所改修工事（予算額¥1,100,000）について、3者による合い見積もりの結果最もリーズナブルな値段を提示した（有）消防設備サービスへ発注したい。同工事の見積書（総合計¥938,520）が提出された。本案件は出席理事の挙手により承認された。
- ・議案書の⑤清掃員控室改修工事（予算額¥2,500,000）について、3者合い見積もりの結果最もリーズナブルな値段を提示した、横浜バンダイ（株）へ発注したい。同工事の見積書（総合計¥2,299,064）が提出された。本案件は出席理事の挙手により承認された。
- ・議案書の⑥遊具補修・外構整備（予算額¥2,000,000）について、工事①くじら公園（ジャングルジム滑り台付きの塗装ほか）、工事②4-15ポンプ棟（鉄条網張替・タラップ撤去等）4-22ポンプ棟（鉄条網張替・フェンス張替・フェンス扉塗替えまたは張替等）の工事仕様が提案された。本工事仕様は出席理事の挙手により承認された。

(5) 6月度の会計報告として

- ・一般会計、積立金会計とも特記事項はなかった。

以上

総務理事	〇〇	〇〇	印
理事長	〇〇	〇〇	印
副理事長	〇〇	〇〇	印
副理事長	〇〇	〇〇	印