

若葉台第7住宅管理組合

令和5年度第6回定例理事会議事録

□実施日時：令和5年11月11日（土） 18：00～21：00

□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

若葉台まちづくりセンター 〇〇氏、〇〇氏

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。

□マンション管理計画認定制度の概要について

理事会に先立ち、若葉台まちづくりセンターのマンション管理士、〇〇氏に「マンション管理計画認定制度」概要の説明を受けた。

本制度は2022年に改正された「マンション管理適正化法」により新規に創設された制度であり、横浜市では2022年11月より、標記制度がスタートしている。なお、認定の有効期間は5年間である。本件は令和5年度の重点活動課題である。

□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5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11月10日（金）20：00～21：00に行われた住宅管理組合協議会の連絡、検討内容について報告があった。

・ケアプラザ〇〇所長より福祉車両駐車スペース検討のお願いがあった。

訪問サービス、介護車両の利用が増加傾向であり、駐車スペースの確保が困難な状況が起きている。

・「テレビ共聴設備改修工事」について、第7住宅管理組合の工事工程は9月29日（金）～11月7日（火）の予定通り終了した。

・若葉台まちづくりセンターからの報告

EV 充電設備設置に関して、2社と協議中である。

福祉車両等の駐車場所は候補地選定基準により選定する。

- ・若葉台未来づくり協議会からの報告

特殊詐欺被害が多発している、との注意喚起があった。

連合自治会より、各自治会の花壇グループへ（仮）花壇連絡会への参加要請があった。

本件はとちのき緑花クラブと相談中である。

## (2) 顧問会の報告（〇〇副理事長）・・・資料2

令和5年11月4日（土）14：00～16：00に行われた、顧問会での検討内容について報告があった。

- ・「防災458」今後の運営について

防災458組織規約の見直し（役員の選出方法、担当委員の選出で推薦・公募の再検討等）の要望があった。

- ・内定理事について

内定理事の仕事のあり方について、理事会内で討議検討中である。

- ・マンション管理計画認定制度に係る規約改正について

同制度の認定基準に適合しているか、現行の管理規約を精査、一部改正中である。新旧対比表にて改訂箇所の読み合わせを行った。

- ・若葉台第7住宅管理組合規約・細則改訂作業について

現時点で第37条まで見直しが進んでいる。ただし管理計画認定制度に係る箇所の改訂を優先的に行う。

## (3) 広報関係の報告（〇〇理事）・・・資料3

- ・広報誌「とちのき」2023年10月号（第364号）を10月26日（木）に発行した。

- ・わかば学園「パン工房わかば」によるパンの販売を11月1日（水）に実施した。次回は12月13日（水）の予定である。

## (4) 樹木管理委員会の報告（〇〇理事）・・・資料4

- ・10月度 緑花クラブ 活動報告

### ① 樹木剪定

10月 7日（土） いこいの森草刈、21棟北側駐車場のそばマテバシイ剪定

10月14日（土） 自治会とちのき広場草刈

10月21日（土） 24棟南側市道沿い斜面枯木2本伐採

19棟とりのき広場境のマテバシイ2本剪定

21棟北側マテバシイ剪定残滓（前週剪定）の処理

10月28日（土） 19棟とちのき広場境のマテバシイ2本剪定

### ② 花壇

報告なし

③ 活動日および参加人数

活動全日数 4日間 参加人数 延べ52人

3. その他議題

(1) 大規模修繕委員会について (〇〇理事長)・・・資料6

令和5年10月14日(土)15:00～17:00に開催された第6回大規模修繕委員会での検討内容について報告があった。

- ・若葉台まちづくりセンターより大規模修繕工事・予算書内訳案について報告があった。付帯工事について、センター案による数量・単価で算出した。
- ・第2回大規模修繕工事アンケートについて、一部修正案を作成し、次回(11月11日)の大規模修繕委員会で了解をいただくこととした。
- ・若葉台まちづくりセンターは外壁・内壁塗装、防水工事、シーリング工事、鉄部塗装の主な4工事項目とその他付帯工事4項目の計8項目について、概算予算案の検討に着手することとした。

(2) 「大規模修繕工事のアンケート」について (〇〇理事長)

・令和5年11月11日(土)に開催された第7回大規模修繕委員会で了承を得た下記3件についての説明があった。

- ① 「第3回大規模修繕工事」に関する第2回アンケート調査ご協力のお願い
- ② 第3回大規模修繕工事に関する第2回アンケート回答用紙
- ③ 第3回大規模修繕工事の第2回アンケート集計表

・標記アンケートは11月11日当日の理事会で承認をし、後直ちに各戸配布を行い、令和5年11月30日(木)までに回収することとした。

(3) 「駐輪場使用申込書の一部見直し」について

申込様式を一部見直しの提案があった、申請時に於いての業務改善案の検討をすることに理事会として承認をした。

4. 管理員の報告 (〇〇氏)・・・資料7

若葉台まちづくりセンターの〇〇氏より報告があった。

- ・来客用駐車場が利用率42.5%と低迷中である。年末年始で棟前の駐車違反が多発するシーズンでもあり、利用を働きかけてほしい。
- ・令和5年10月18日(水)に〇〇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。異常はなかった。

5. 若葉台まちづくりセンターの報告 (〇〇氏)・・・資料8

若葉台まちづくりセンターの岩井氏より報告、ならびに検討、承認のお願いがあった。

(1) 共益作業

- ・10月5日(日)24棟左側エレベーター(31号機)が停止階で長時間扉が開いたままになる、という現象が発生した。調査の結果、トランクの施錠不完全が原因と判明した。是正により正常化した。

(2) 小口修繕工事

- ・消防設備等点検時に指摘された、14棟、15棟の防火扉のオートパワーヒンジ作動不良、および枠のセリ不良の件について発注した。予定工期；11月21日以降 予定業者；(株) ライテック 受注金額；¥〇〇〇〇である。
- ・とちのき集会所の空調機内部洗浄作業の件について発注した。予定工期；手配中 予定業者；国際ビルサービス(株) 受注金額；¥〇〇〇〇である。
- ・22ポンプ棟(旧変電室)鉄扉の錠前交換工事を発注した。予定後工期；手配中 予定業者；(株) ユウキ 見積金額；¥〇〇〇〇である。
- ・15棟バルコニー天井補修工事の件について、雨水がバルコニーを貫通する箇所で、一部コンクリートが欠落している。補修工事見積(¥〇〇〇〇)が提出された。本件は出席理事の挙手により承認された。

(3) 計画修繕工事

- ・屋内共用灯LED化その他工事の件について、若葉台まちづくりセンターより工事監理費の見積もり(¥〇〇〇〇)が提出された。本件は出席理事の挙手により承認された。
- ・屋外排水管部分修繕の件、3社から見積もりを徴収した。最もリーズナブルな価格を提示した川本工業(株)に発注したい。本件は出席理事の挙手により承認された。
- ・清掃員控室改修工事の件は工期11月6日(月)～11月21日(火)で施工中である。
- ・遊具補修・外構整備の件は(株)清水建築宛て発注調整中である。

(4) 10月度の会計報告

- ・一般会計、積立金会計とも特記事項はなかった。
- ・管理費等滞納状況について、10月31日(火)現在トータル／33か月分¥891,000である。これは前月比2か月分の減少である。

以上

総務担当                    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