

若葉台第7住宅管理組合

令和5年度第7回定例理事会議事録

□実施日時：令和5年12月16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  
〇〇監事、〇〇監事

若葉台まちづくりセンター 〇〇氏

欠席者：〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事

\*出席理事9名をもって、「若葉台第7住宅管理組合同約」第56条の規定により本理事会は成立した。

□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6回定例理事会議事録

「若葉台第7住宅管理組合同約」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12月8日（金）19：00～21：30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。

・福祉車両の駐車スペースの件、前回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を受けて、若葉台まちづくりセンターより説明があった。

本福祉車両の駐車スペース確保については全15住宅管理組合で承認の方向である。

・災害対応型自動販売機の設置について提案があった。

自販機とAEDセットで無償提供となる。くぬぎ住宅管理組合で設置後4か月が経過しているが、問題は起きていない。

・「テレビ共聴設備改修工事」について、住宅管理組合の約半数が工事を終了しているが、特に問題はないとのことである。

・若葉台まちづくりセンターからの報告

「横浜版・脱炭素モデル事業」の提案があった。具体的には、商業施設内に太陽光発電、蓄電池、EV充電設備設置等から始める。

スマートシティ推進事業について、モニター募集が12月からスタートする。

・団地共益費・維持管理費用の収支計画について

2024年度の共益金期末残高は¥〇〇〇〇であり、前年度比¥〇〇〇〇の減少になる。2039年度末には¥0になる。

(2) 顧問会の報告 (〇〇副理事長)・・・資料2

令和5年12月2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。

- ・マンション管理計画認定制度に係る規約改正について

若葉台まちづくりセンターの〇〇氏と管理組合理約案について意見交換を行った。

- ・今後のスケジュールについて

大規模修繕工事に関する住民向け説明会を2024年2~3月に開催予定である。

マンション保険の切り替えについての住民への周知は、事前の広報・掲示・資料配布等を予定している。

(3) 広報関係の報告 (〇〇理事)・・・資料3

- ・広報誌「とちのき」2023年11月号(第365号)を11月27日(月)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12月13日(水)に実施した。

(4) 樹木管理委員会の報告 (〇〇理事)・・・資料4

- ・11月度 緑花クラブ 活動報告

①樹木剪定

11月 4日(土) 19棟とちのき広場マテバシイ剪定残滓の整理

21棟市道沿い落下枝回収・整理

11月11日(土) 集会所前草刈り

19棟桜林草刈り

22棟前とちの木下サークル草刈り

11月18日(土) いこいの森草刈り

集会所前草刈り残滓の処理

11月25日(土) 14棟前公園枯れ木、競合木の伐採(5本)

14棟西側クスノキの競合木カクレミノの伐採

②花壇

11月 2日(木) 15棟チューリップ、葉ボタン、ビオラ、キンギョソウ他植込み

11月 4日(土) 19棟アナベル、ポルドー菊の植付け、花壇手入れ

21~23棟花壇手入れ

11月 9日(木) 15棟マローベ、フェリシア、シレネ、リナリア他移植

11月11日(土) 19棟パンジー、ビオラ、金魚草、葉ボタンの植込み、花柄取り

21~23棟バラ手入れ、集会所周りの草取り

- 11月16日(木) 15棟ミヤコワスレ株分け、キンセンカ、ジキタリス、アルメリアの植付け、施肥
- 11月18日(土) 19棟ワイルドベリー、エナセキア、ムスカリの植付け、花柄取り  
21～23棟花壇手入れ
- 11月23日(木) 15棟バラの剪定、花壇整理
- 11月24日(木) 19棟パンジー、金魚草、デージー、ネモフィラ、ツルコザクラ植付け

① 活動日および参加人数(11月)

活動全日数 9日間 参加人数 延べ76人

3. その他議題

(1) 防災会議(防災458)について

第4回防災会議が2023年11月18日(土)、第5回防災会議が同年12月9日(土)に実施された。2023年度防災資・機材購入の予算金額と購入品の検討を行った。

(2) 大規模修繕委員会について(〇〇理事長)・・・資料5

令和5年11月11日(土)14:00～16:00に開催された第7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。大工事項目、8項目について各工事内容の試算金額が提示された。これによれば、工事費総額は¥〇〇〇〇(約〇億円)である。長期修繕計画の第3回大規模修繕工事費(〇億〇千万円)に対して、超過分の削減を検討する必要がある。

(3) 「大規模修繕工事のアンケート」について(〇〇理事長)・・・資料5

- ・「第3回大規模修繕工事」に関する第2回アンケート調査結果のうち数値編の報告があった。ご意見・ご要望・コメントについては後日報告の予定である。

① アンケートの回収率は73.8%であった。回収率は高く、大規模修繕工事に対する関心の高さがうかがえる。

② 基本工事に対しては、工事全般については検討内容で良いが89.9%、玄関扉の塗装未実施で良いが87%、サッシ周りのシーリングについてはサッシ交換時合わせて実施が90.3%であった。工事内容については概ね了解が得られている。

(4) 駐輪場の「3年契約更新」手続きの変更について(〇〇副理事長)・・・資料6

- ・駐輪場検討委員会より、利用者の申し込み手続き、および受付窓口の業務を簡素化し駐輪場の運用・管理での改善を図るため手続きの変更が提案された。

移行に係るスケジュール(案)、請求書・受領書書式が提示された。

(5) マンション保険について

- ・マンション保険選定に係る方向が提示された。

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。

- ・令和5年11月16日（木）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

- ・高木剪定等の見積もりが提出された。本年度予算：¥〇〇〇〇〇に対し、見積金額：¥〇〇〇〇〇である。本見積内容はとちのき緑花クラブで確認済みである。出席理事の挙手により承認された。
- ・14棟エレベーターが停止階で長時間扉が開いたままになる、という症状が発生した。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。10月にも24棟で同様の事案があった。

##### (2) 小口修繕工事

- ・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、実施工期；11月16日（木） 実施業者；(株) ライテック 請求金額；¥〇〇〇〇〇で完了した。
- ・22ポンプ棟（旧変電器室）鉄扉の錠前交換工事の件について、実施工期；11月28日（火） 実施業者；奈良ロックサービス 請求金額；¥〇〇〇〇〇で完了した。
- ・15棟13階、南側バルコニー天井補修工事の件について、実施工期；11月29日（水） 実施業者；(株) ユウキ 請求金額；¥〇〇〇〇〇で完了した。
- ・とちのき集会所の空調機内部洗浄作業の件について、実施工期；12月15日（金） 実施業者；国際ビルサービス（株） 請求金額；¥〇〇〇〇〇で完了した。
- ・19棟802号室で天井板から漏水が発生した。漏水調査を実施した。実施工期；11月14日（火） 実施業者；(株) ユネット 実施金額；¥〇〇〇〇〇で完了した。費用は保険申請中である。本件は出席理事の挙手により承認された。
- ・19棟漏水補修工事を緊急作業として実施した。実施工期；11月28日（火）～29日（水） 実施業者；(株) マックス工業 実施金額；¥〇〇〇〇〇で完了した。本件は出席理事の挙手により承認された。
- ・15棟2号階段3階の照明器具の故障が発生した。緊急作業として、普通の LED 灯具を設置した。実施工期；12月7日（木） 実施業者；横浜バンダイ（株） 請求金額；¥〇〇で完了した。本件は出席理事の挙手により承認された。
- ・19棟外壁西面に設置の屋外コンセントが壊れ、危険な状態であった。緊急作業として交換修理を実施した。実施工期；12月7日（木） 実施業者；横浜バンダイ（株） 請求金額；¥〇〇で完了した。本件は出席理事の挙手により承認された。
- ・15棟2号階段2－3階踊り場の天井コンクリートの爆裂が発見された。修理見積が提出された。見積金額；¥〇〇 予定業者；(株) ユウキである。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、予定工期；2023年11月15日（水）～2024年3月31日（日） 決定業者；東電同窓電気（株） 発注金額；¥〇〇〇〇で実行中である。
- ・屋外排水管部分修繕の件について、予定工期；12月18日（月）～12月22日（金） 決定業者；川本工業（株） 発注金額；¥〇〇〇〇で実行予定である。なお、本工事においては一部住戸でトイレの排水制限がある。該当各戸には説明済みである。
- ・清掃員控室改修工事の件は工期11月6日（月）～11月21日（火）で完了済みである。
- ・遊具補修・外構整備の件は工期11月24日（金）～12月12日（火）、施工業者（株）清水建築、発注金額；¥〇〇〇〇で完了した。

(4) 11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、11月30日（木）現在トータル／38か月分¥〇〇〇〇である。これは前月比5か月分の増加である。

(5) その他

- ・令和6（2024）年度一般会計・共益作業費用について  
前年度と比較して、¥〇〇〇〇の増加が見込まれる。他にも増加要因があり、全体像が見えるようにする必要がある。

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