

若葉台第7住宅管理組合

令和5年度第8回定例理事会議事録

□実施日時：令和6年1月13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

*出席理事13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。

□選挙管理委員会からの報告

定例理事会の議事に先立ち、第7住宅管理組合選挙管理委員会の委員長〇〇〇〇氏より、令和6年度第7住宅管理組合役員の選出日程について説明があった。主な日程は以下の通りである。

- ・投票日 令和6年2月18日（日） 9：00～16：00
- ・期日前投票 令和6年2月14日（水）～17日（土）
10：00～16：00
- ・投票所 とちのき集会所
- ・選挙日程
 - 第1回公示 1月14日（日）各棟エントランスホールに掲示する。
 - 立候補受付期間 1月14日（日）～20（土） 10：00～16：00
 - 立候補者名の公示 1月21日（日）～投票日まで
- 立候補者が定員数に満たない場合
 - 推薦委員の指名、臨時公示
1月22日（月）
 - 推薦委員会による候補者の選出、選挙管理委員会への推薦
1月22日（月）～1月28日（土）
- 第2回公示 2月11日（日）～投票日まで
- ・選挙準備
 - 投票用紙配布 2月11日（日）
- ・選挙結果の公示
 - 第3回公示 2月19日（月）

上記管理組合役員の選出日程は出席理事の挙手により承認された。

□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7回定例理事会議事録

「若葉台第7住宅管理組合規約」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6年1月12日（金）20:00～21:45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。

- ・「テレビ共聴設備改修工事」について、工事工程表通りの進捗状況であり、残り5組合である。特に問題はないとのことである。
- ・若葉台住宅管理組合協議会のホームページに、ドローンで撮影した、空撮動画が追加された。
- ・電気火災の原因と対策について説明があった。2005年より漏電ブレーカーの設置が義務付けられており、第7住宅管理組合ではすでに設置されている。

・若葉台まちづくりセンターからの報告

若葉台における分譲マンション売買状況について、2017年～2023年で97件あった。40代～60代が流入している。

スマートシティ推進事業について、見守り基地局を30か所設置し、子供・高齢者にICタグを所持してもらい、見守りサービスの社会実証、実装していく。

「横浜版・脱炭素化モデル事業実施団体」について、本年度は若葉台まちづくりセンターと東急の2者を選定した。

団地共益費・維持管理費用の収支計画シミュレーションについて、¥300/月・戸を継続した場合、2039年度末には¥0になる。

(2) 顧問会の報告（〇〇副理事長）

令和6年1月20日（土）の開催予定となったので報告事項なし。

(3) 広報関係の報告（〇〇理事）・・・資料2

- ・広報誌「とちのき」2023年12月号（第366号）を12月28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1月17日（水）に実施した。

(4) 樹木管理委員会の報告（〇〇理事）・・・資料3

- ・12月度 緑花クラブ 活動報告

①樹木剪定

12月 2日（土） 14棟周りの枯木、競合木伐採の残滓処理
剪定残滓回収

- 12月 9日(土) 23棟南側、22棟登り口草刈り
 23棟南側市道沿い草刈り
 21棟南側市道沿い斜面草刈り
 くじら公園草刈り
- 12月16日(土) くじら公園草刈り
 くじら公園の市道沿い枯木伐採
 くじら公園周囲の低木剪定
- 12月23日(土) 19棟北側電気室前の木の伐採
 22棟前市道沿いの木の剪定、落下枝の回収
 剪定残滓の回収
 チェンソー等の工具の手入れ

②花壇

報告なし

③活動日および参加人数(12月)

活動全日数 4日間 参加人数 延べ54人

- ・植木・芝生管理費用の見直しが必要であることが提示された。

3. その他議題

(1) 防災会議(防災458)について

2024年1月27日(土)に次回の防災会議が開催されるので、1年目理事は出席いただきたい。

(2) 大規模修繕委員会について(〇〇理事長)・・・資料4、資料5

令和5年12月16日(土)14:00~16:00に開催された第8回大規模修繕委員会、および令和5年12月22日(金)15:00~17:00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。

- ・屋上防水工事の履歴について、同工事は2005年(18年前)に実施している。一方、2015年(8年前)はトップコートのみの実施であった。
- ・第2回アンケート調査の結果は、各棟のエントランスホールに掲示してある。
- ・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項目について数量、単価を見直し、金額を算出した。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) マンション保険について(〇〇理事長)・・・資料6

- ・2024年に更新を迎えるマンション火災保険について(共用部)ミルボード資料の内容の説明をする。
- ・マンション火災保険について、破損汚損特約がない場合火災保険料が約13%(5年間で約¥〇〇〇〇)削減できることの説明があった。

- ・保険料を5年一括支払いにすると、一般会計の健全性が失われ、マンション管理計画認定制度上認定されない恐れがあるとの指摘があった。

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12月21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。15棟エントランスに設置されているカメラの映像が映っていないことが判明した。同年12月25日（月）三菱電機ビルソリューション（株）が現地調査を実施した。

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

- ・15棟防犯カメラ故障の件、12月21日（木）の定期点検において15棟エントランスに設置の防犯カメラの故障が発見された。三菱電機ビルソリューション（株）により本体故障と判定され、1月10日（水）代替品に交換した。本体は引取り修理中である。

(2) 小口修繕工事

- ・19棟802号室で天井板から漏水が発生した件について、漏水調査および漏水補修工事を実施した。その後症状の再発はありませんでした。これにともない天井板復旧・内装工事を実施する。予定工期；1月30日（火） 予定業者；(株)ユネット 見積金額；¥〇〇〇〇である。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。
- ・15棟2号階段2-3階踊り場の天井コンクリートの爆裂補修の件、予定工期；1月13日（土） 受注金額；¥〇〇〇〇予定業者；(株)ユウキで実行する。

(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、工期；2023年11月15日（水）～2024年3月31日（日） 施工業者；東電同窓電気（株） 発注金額；¥〇〇〇〇で実行中である。工事工程表が提示された。
- ・屋外排水管部分修繕の件について、工期；12月18日（月）～12月22日（金） 施工業者；川本工業（株） 発注金額；¥〇〇〇〇で完了した。

(4) 12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、12月31日（日）現在トータル／30か月分¥〇〇〇である。これは前月比8か月分の減少である。

(5) その他

- ・積立金会計の定期預金継続の件、三菱 UFJ 銀行の定期預金（1年・〇〇万円）が2月1日（木）で満期となる。継続（自動更新）とする。本件は出席理事の挙手により承

認された。

- ・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、共益作業費用の他にも増加要因があり、全体像が見えるようにするため、一般会計について2033年度までの推移予測表が提示された。

以上

総務担当 ○○ ○○ 印

理事長 ○○ ○○ 印

副理事長 ○○ ○○ 印

副理事長 ○○ ○○ 印