

若葉台第7住宅管理組合

令和6年度第10回定例理事会議事録

□実施日時：令和7年3月8日（土）19：00～22：00

□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、〇〇理事
(記)

〇〇監事、〇〇監事

若葉台まちづくりセンター 〇〇氏

〇〇内定理事、〇〇内定理事、〇〇内定理事、〇〇定理事、〇〇内定理事、
〇〇内定理事、〇〇内定理事

欠席者：〇〇副理事長

※出席理事13名を以って、「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。

□会議資料

- ・ 令和6年度第10回定例理事会開催のご案内
- ・ 令和6年度第9回定例理事会議事録
- ・ 定例理事会資料No. 1-1：管理組合協議会令和7年2月度役員会報告
- ・ 定例理事会資料No. 1-2：管理組合協議会令和7年3月度役員会報告
- ・ 定例理事会資料No. 2：令和6年度3月顧問会報告
- ・ 定例理事会資料No. 3：＜2月の広報活動報告＞
- ・ 定例理事会資料No. 4：2月度 緑花クラブ活動報告
- ・ 定例理事会資料No. 6：令和6年度（第11回）大規模修繕委員会議事録（案）
樹脂板のネジの締め方
読売新聞3月4日（火）夕刊
- ・ 定例理事会資料No. 6-2：若葉台第7住宅管理組合第3回大規模修繕工事
連絡会議2025.2.22議事録
- ・ 定例理事会資料No. 7：令和6年度第10回定例理事会・管理員報告
- ・ 定例理事会資料No. 8-1：まちづくりセンター月間報告
- ・ 定例理事会資料No. 8-2：一般会計収支検討表
積立金会計収支検討表

2025年度積立金（計画修繕）補修費予算内訳表

- ・定例理事会資料No. 9：「防災458」会長からの手紙、請求書
- ・定例理事会資料No. 10：駐輪車両への個人張り紙貼付禁止願い
- ・定例理事会資料No. 11：令和6年度管理組合年間スケジュール
(令和7年2月1日現在)
- ・定例理事会資料No. 12：第42回通常総会議案書作成について
- ・定例理事会資料：3/8第1稿-2 第42回通常総会議案書
- ・定例理事会資料：理事・監事引継ぎ書（前年度版）
- ・配布資料：[部外秘]令和6年度 若葉台第7住宅管理組合理事・監事 役職等一覧表
- ・配布資料：[部外秘]令和6年度 若葉台第7住宅管理組合 理事・監事 連絡簿
- ・配布資料：第7住宅管理組合予定及び役割（令和6年度）
- ・配布資料：令和6年度「決裁書類」 理事回覧

□議題

1. 各議事録の承認

(1) 令和6年度第9回定例事会議事録の承認

- ・出席理事13名全員の挙手による賛成により承認された。

2. 各委員会報告（各担当理事）

(1) 管理組合協議会令和7年2月度役員会報告（〇〇理事）・・・資料No. 1-1

- ・先月の報告書の正式版として今回差し替え、報告を実施した。
- ・電灯・動力幹線ケーブルの交換がそろそろ実施時期であるとの報告があった。

<報告に関する議論>

- ・幹線ケーブルの責任区分、ケーブルの仕様を知ることが重要とはどういう意味か？
(〇〇理事)

- ・幹線ケーブルは特注でもあり、交換時期の判断基準も業者によりまちまちである。半世紀経過のため協議会としては交換時期との認識である。ただし全棟が停電となるため、住民にとって負担の大きい工事となる。若葉台において我々より古い建物もあり、先行する管理組合もあるのでウオッチしておく必要がある。(〇〇理事)

(2) 管理組合協議会令和7年3月度役員会報告（〇〇理事長）・・・資料No. 1-2

- ・〇〇理事より引き継ぎ〇〇理事長出席となったため、第7管理組合理事長着任の挨拶があった。
- ・2月度役員会議事要旨（案）の確認・了承
議事要旨（案）の確認が行われ、承認となった。
- ・漏電ブレーカーについて〇〇会長から提案ベースで話あった。

- ・ 公社報告事項
モデルルームの紹介等があった。
- ・ 第76回若葉台未来づくり協議会配布資料（連合自治会）
2月20日（木）西三田団地来訪の報告があった。
- ・ 管理組合決算書フォーマットの変更の提案がまちづくりセンターよりあった。

<報告に関する議論>

- ・ 漏電ブレーカーとは、占有部のものか？（〇〇理事）
- ・ 詳細は確認していないがその想定である。（〇〇理事長）

(3) 顧問会会議報告（〇〇副理事長）・・・資料No. 2、11、12

- ・ 住戸サッシ更新工事について検討内容の説明があった。
（株）三協リフォームより新規見積もり提案があり、これによれば必要経費は□□□
千万円となる。長期修繕計画で想定している予算とほぼ同等である。
- ・ 第42回通常総会議案書作成について説明があった。
各担当理事からの原稿締め切りは3月20日（木）頃を想定する。別途配布資料「3
／8第1稿－2第42回通常総会議案書」が素案であり、各理事理解すること。
- ・ 今後のスケジュールについて各自目を通しておくこと。

(4) 通常総会議案作成について（〇〇理事長）・・・資料No. 12

- 〇〇副理事長からの顧問会報告に対する追加説明として、資料No. 12により各理事
への割り当てを意識合わせした。具体的には下記の通りである。
- ・ 「1. 第3回大規模修繕工事の実施と報告」は大規模修繕委員会（〇〇委員長）にて
素案を作成する。
 - ・ 「9. 樹木管理の実施」は〇〇理事より緑花クラブに依頼済である。3月20日（木）
迄に作成いただく。
 - ・ 「10. 広報紙アメニティ新聞「とちのき」の発行と広報活動の充実」は広報理事担
当とする。何かあれば顧問会に相談して良いとのことである。
 - ・ 「11. 自主防災組織 防災458への支援」については、メンバーである〇〇顧問
に作成いただく。
 - ・ 第4号議案の「4. 交換・修繕等各種補修工事」は4月19日（土）で間に合うか〇
〇理事長が確認する。
 - ・ 同、「9. 樹木管理の実施」について、来年度予算は施設担当理事が作成する。
 - ・ 5月で退任予定の理事7名が令和7年度選挙管理委員会の委員長、副委員長、委員を
互選で決定する。（〇〇副理事長）

<報告に関する議論>

・〇〇理事は当日対応不可のため、司会役を別途検討する必要がある。

(5) 2月広報活動報告(〇〇理事)・・・資料No. 3

- ・横浜わかば学園パン工房によるパン販売を2月5日(水)に実施した。
- ・2月25日(火)に広報紙「とちのき」2月号(第380号)の印刷・全戸配布を実施した。今回の印刷・配布は横浜わかば学園の校外実習支援として、生徒6名教師2名を迎えて共同作業を行った。
- ・2月27日(木)に横浜わかば学園3年生19名が集会所を訪問。校外実習支援への感謝の挨拶を理事6名で受けた。

<報告に関する議論>

・報告内容については特になし。

(6) 樹木管理委員会の報告(〇〇理事)・・・資料No. 4

・2月度とちのき緑花クラブの活動報告があった。

実施日程

樹木：2月1日(土)、2月8日(土)、2月15日(土)、2月22日(土)

参加延べ人数：58名

<報告に関する議論>

・報告内容については特になし。

(7) 会計報告(〇〇理事)

・特に報告事項なし

3. その他議題

(1) 大規模修繕委員会報告(〇〇理事)・・・資料No. 6、6-2

<概要>令和7年2月8日(土)開催の「令和6年度(第11回)大規模修繕委員会議事録(案)」、令和7年2月22日(土)開催の「第3回大規模修繕工事3者連絡会議2025.2.22議事録」の説明があった。

- ・2月22日(土)現在、出来高は全体として58.23%である。
- ・22、24棟の高圧洗浄によるカメラ破損は(株)大和責任で弁償することとなった。
- ・22棟の防水工事は減額案件として見送り予定であったが、再調査の結果実施する方向となった。これにより△△△万円の増額見込である。
- ・首都圏のマンション修繕で談合の疑いの話がマスコミから報道されている。また一部組合員からも指摘がある。(株)大和にも公正取引委員会から立入調査が入った模様だが、それ以上の情報はなく嫌疑については不明である。
- ・令和7年3月8日(土)に開催された大規模修繕委員会において、監理者であるまちづくりセンターから理事長あてに書面による報告・説明、また、施工者である(株)

大和より理事長あてに書面による報告・説明を要請した。

<報告に関する議論>

- ・〇〇監事より3月4日（火）読売新聞の切り抜きの提示があった。
- ・現時点、特に立入調査の結果も出ていない段階で管理組合として対応できることはないとの見解である（立入調査そのものは調査であり、嫌疑そのものが確定しているわけでもないため）。
- ・その後令和7年3月20日（木）付で〇〇理事長より以下の報告があった。

① 理者である若葉台まちづくりセンターより、令和7年3月10日付の「大規模修繕工事の談合に関するお問い合わせについて（回答）」として、同センター理事長〇〇〇〇氏から文書による回答を受領した。現時点で公正取引委員会による若葉台まちづくりセンターおよび関連会社への立ち入り検査、問い合わせはないとの回答であった。

② 施工者である（株）大和より、令和7年3月10日付の「公正取引委員会の立ち入り検査について」として、同社営業担当者、および代表取締役〇〇〇〇氏の両名から説明文書を受領した。首都圏を主とするマンション大規模修繕工事会社の約20社に対し、公正取引委員会による立ち入り検査が令和7年3月4日（火）に実施され、（株）大和もこの対象であるとの内容であった。現在、当局の検査に対し真摯に対応し全面協力しているとのことである。

(2) 令和6年度第9回定例理事会・管理員報告（まちづくりセンター〇〇氏）

・・・資料No. 7

- ・24棟22号機カメラ（西側外階段）が作動しない。一方、過日22棟21号機防犯カメラが高圧洗浄にともない障害が発生している。
- ・22棟防犯カメラは高圧洗浄による破損である。24棟のカメラも同様である。（株）大和負担で弁償となった。

(3) まちづくりセンター月間報告（まちづくりセンター〇〇氏）

・・・資料No. 8-1

- ・共益作業、事故・故障：特に問題なし。
- ・小口修繕工事
 - ① 消防用設備不良箇所改修（点検時）21棟：保守点検時に発見された不具合のうち、点検業者の手持ち部品で交換対応したものである。
請求金額：9,741円
施工会社：（有）消防設備サービス
出席理事13名全員の挙手による賛成により承認となった。

②とちのき集会所 男子トイレ入口引き戸ガイドローラー交換工事

見積金額：32,076円

見積業者：横浜バンダイ

出席理事13名全員の挙手による賛成により承認となった。

- ・会計報告における、支出の部の管理費 保険料〇〇〇〇〇〇円について
前払い5年契約であり、現状は支出年度会計一期で処理となっている。会計と確認済みである。今期も同様の処理となっている。
- ・大規模修繕工事支払い分として、2024年度分は支払額の70%を計上する。3月末の第2回目支払い分を未払金として今期会計処理予定である。
- ・3月徴収した4月以降分の駐輪場料金は、マンション管理士のアドバイスにより借受金として計上予定である。
- ・滞納状況は前月比2か月分の増加となった。滞納世帯についてはイエローレターを送付する。
- ・その他

①駐車禁止パネル（継続案件）：打合せ日程調整中

②まちづくりセンターとの懇親会（冬）年2回：4月以降で調整中

③管理組合契約の駐車場について、2月20日付で解約手続きを完了。

3月31日（月）まで利用可能。掲示板に公示する。広報紙にて解約を周知する。

<報告に関する議論>

- ・保険費用の一括計上について、一般企業であれば、税務署から利益隠しとして指摘を受けかねない会計処理となる。問題ないのか？（〇〇理事）
- ・去年の前任の理事会にて決定しており、仮払い方式に変えるためには臨時総会付議が必要になる。問題がないかははっきりとはわからないが、当時の理事会の決定に従ってセンターとして会計処理をしている。当センターのマンション管理士は問題ないとの見解である。（〇〇氏）

(4) 2025年度一般会計・積立金会計の収支検討（まちづくりセンター〇〇氏）

・・・資料No. 8-2

<概要> 2月20日（木）に実施した次期2025年度予算の打合せ結果を受けて再検討した標記検討表の説明があった。2024年度着地予想は昨年度対比のため2023年度決算分も記載してある。

- ・公共料金（電気・水道・ガス）は5万円の増加である。（電気代1.1倍想定で算出）
- ・共益費は3万4千円の増加である。排水管清掃の値上がり分を反映した。
- ・借料損料について、防犯カメラは2026年リース完了となり、再リースで進める方

向である。防犯カメラ支出分を考慮し▽▽万円の増加となった。

- ・賃借料は駐車場の解約を考慮し□□万6千円の減額となった。
- ・積立金会計、補修費支出について、大規模修繕工事費残りの30%支払いを考慮し約〇〇億円を想定した。
- ・同会計、同支出について、サッシ改修工事の基本設計業務のまちづくりセンター発注分□□□万円を含んでいる。(〇〇理事長補足)

(5) 防災458会長からの手紙及び2024年度防災458分担金請求書について

(〇〇理事長)

- ・「防災458」は本年2月度より〇〇理事長、〇〇理事、〇〇理事が出席している。
- ・トップは〇〇自治会長、サブで第7管理組合、第9管理組合の理事長で運営している。誘導員としてアサインを要求されているが、活動が確定していないため上記3人で対応している。
- ・〇〇理事長宛に、「防災458」の請求書(126,000円)がポストに直接投函された。
- ・口座名の会長名が〇〇氏のみだが、書類は〇〇自治会長名であった。自治会として組織決定の上発行されたことを示す発行印もない。これでは支払い決裁の添付書類にできないのではないかと？

<報告に関する議論>

- ・令和6年度活動計画で支出予定として付議しているため、管理組合として支出を立てること自体は問題ないと思うが、「防災458」という組織として、管理組合からの拠出金をどのように活用しているか、当該組織運営として会計監査、コンプライアンスとして問題ないか、中身が充足しているか、妥当性など管理組合へ説明義務がある。組合員から支出に対し質疑が来ることも想定され、きちんと報告されない場合次年度は支出をしないことも想定する旨、「防災458」に伝えるべきである。(〇〇理事)
- ・一組合員として、自治会で議論されているのか、決議を経て決めているのか、正しく支出が使われているか不安であり、明らかにして欲しいと思う。(〇〇監事)
- ・いただいた意見と同じ意見であり、「防災458」に申し入れする。(〇〇理事長)
- ・「おうち避難のためのマンガ防災図鑑」が「防災458」としての施策なら420戸全員に配らないといけないが、「自治会加入の全戸に」と書いてあるので、「防災458」の活動と位置付けるのは不適合ではないか。(〇〇副理事長)
- ・第7および第9住宅管理組合理事長宛の本手紙は請求書となんら関係ないということになる。(〇〇理事)
- ・請求書のトリガーが不明。何に対する支払いかも不明である。(〇〇理事長)

・全会一致で思いは一緒。「防災458」に対し支出の根拠を求める。(〇〇理事長)

(6) 駐輪場検討委員会(〇〇理事、〇〇理事長)

・経緯として、△△棟に住んでいてもバイクの置き場が限られるため、隣の□□棟に許可をとって置くことができる。にもかかわらず、バイクカバーに個人的な張り紙を貼り付けしている事案が発生した。記載の主旨は「□□棟の駐輪場であり、△△棟の住民は駐輪しないように」とのことである。

・申請に基づき、防犯カメラの画像の確認を行い、張り紙を貼った人が判明した。当該者へお伝えする文書についてのご意見を、各理事より賜りたい。(〇〇理事長)

<報告に関する議論>

・個人的な張り紙はやめてくださいねという主旨。他の棟に許可を取って置けることを知らないのではないかと。(〇〇理事)

・当該者に対しては、12月のクリーンデーに言われた際に、許可を取って駐輪している旨はお話している。また貼られているか気が気でないし、精神的には苦痛でなんとかしたい。(〇〇理事)

・棟をまたいだ駐輪については管理組合で認められており、張り紙を個人のバイクに貼り付けするのは好ましくないため、委員会として手紙を投函する。(〇〇理事長)

・駐輪場使用細則に、棟またぎでも許可されることが明示的に記載されておらず、暗黙的な思い込み(自分の棟しか止められない等)による正義感で本行為に及んでいる可能性もあり、規約・細則の追記を検討してもいいかもしれない。(〇〇理事)

(7) 樹脂板のネジの締め方(〇〇理事長)

・板状棟について、(株)大和 現場事務所を訪問頂き、ネジを受領して対応するよう周知予定である。取り付け方の案内を対象戸配布する。

・今緩んでいる原因は、長さが足りないためなのでタッピングネジは25mmに伸ばしている。(〇〇理事)

(8) 配布資料の説明、引継ぎ書の作成依頼(〇〇理事長)

・理事長交代に伴い理事・監事役職等一覧表、理事・監事連絡簿、予定及び役割、「決裁書類」理事回覧を更新しており差し替えをお願いする。

・各役職向けの引継ぎ資料を作成いただきたい。

〇〇総務理事に、データで提出する。PCが使えない人は紙に記載し提出する。

引継ぎ書として、今年度実施してきた内容、申し送り事項など必ず記載して下さい。

提出期限は4月12日(土)迄とする。

<報告に関する議論>

・〇〇理事の手間をかけないため、PCのできる人はPCでやってもらうべきである。

(〇〇理事)

- ・施設は引継ぎの人と役割が決まっていない。(〇〇理事)
- ・名前は決まっていないが。各自できるところまで作成してほしい。(〇〇副理事長)

4. 令和7年度内定理事挨拶

内定理事が定例理事会に参加し、挨拶と自己紹介があった。

次回、4月12日(土)19時より開催の定例理事会にフルタイムで出席いただく。

- 棟 ▽▽▽号 〇〇〇〇内定理事(会計担当予定)
- 棟 ▽▽▽号 〇〇〇〇定理事(総務担当予定)
- 棟 ▽▽▽号 〇〇〇〇内定理事(施設担当予定)
- 棟 ▽▽▽号 〇〇〇〇内定理事(施設担当予定)
- 棟 ▽▽▽号 〇〇〇〇内定理事(副理事長担当予定)
- 棟 ▽▽▽号 〇〇〇〇内定理事(施設担当予定)
- 棟 ▽▽▽号 〇〇〇〇内定理事(広報担当予定)

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