

若葉台第7住宅管理組合

令和6年度第2回定例理事会議事録

□実施日時：令和6年7月13日（土）19：30～23：30

□実施場所：とちのき集会所 大会議室

出席者：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（記
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：〇〇理事長、〇〇副理事長、〇〇理事、〇〇理事

※出席理事10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

- ・第2回定例理事会 定例理事会資料
- ・令和6年度第2回定例理事会開催のご案内
- ・令和6年度第1回定例理事会議事録
- ・定例理事会資料No. 1：管理組合協議会令和6（2024）年7月度役員会報告
- ・定例理事会資料No. 2：顧問会 会議報告書
- ・定例理事会資料No. 3：＜6月の広報活動報告＞
- ・定例理事会資料No. 4：6月度 緑花クラブ活動報告
- ・定例理事会資料No. 4-2：積立会計 業務報告（令和6年6月）
- ・定例理事会資料No. 5：令和6年度第1回3者連絡会兼防災458会議覚え書き
- ・定例理事会資料No. 6：令和6年度（第1回）大規模修繕委員会議事録
令和6年度（第2回）大規模修繕委員会議事録
令和6年度（第2回 後半）大規模修繕委員会議事録
[見積開封結果一覧]
- ・駐輪場検討委員会「悪質なバイクの無断駐車に対する処置（警告書の掲示）について」
- ・定例理事会資料No. 7：令和6年度第2回定例理事会・管理員報告
- ・定例理事会資料No. 8：まちづくりセンター月間報告
- ・若葉台第7住宅管理組合 規約・細則各改訂箇所配布
- ・居住者台帳記入・提出のお願い
- ・第7住宅管理組合 第41回通常総会での質疑に関する後日回答について
- ・理事・監事業務引継書 令和6年6月版

□議題

1. 理事会新規メンバーの紹介

- ・新任となった、22棟 ○○施設担当理事よりご挨拶があった。

2. 各議事録の承認

(1) 令和6年度第1回定例理事会議事録の承認

①出席理事全員の挙手による賛成により承認。

②標記議事録、6項の駐車場廃止について

- ・廃止の方向については理事会において全員一致で承認済みであるが、時期が未確定な状態である。
- ・駐車場使用契約に関してセンターより入手した契約書を元に○○総務担当理事より共有された。契約書第9条第1項に「その1ヶ月前までに予告しなければならない」、同3項「解約日は15日及び月末とする」とあり、途中解約は可能。抽選ルールを確認し、現在申し込みを行っている利用者が不利益にならない、かつ、広報誌での十分な周知を行うことで物理的には、時期を待たずに解約が可能との見解を示した。
- ・議事録には次年度総会付議とあるが、総会付議案件ではないという顧問会の意見もあり、規約など確認すべき事項と認識した。

<決定事項>

- ・駐車場解約に向けた運用ルールの確認、及び広報誌での周知を検討する。
- ・解約に必要な付議を確認する。

3. 各委員会報告（各担当理事）

(1) 管理組合協議会令和6年7月度役員会報告（○○総務担当理事）

・・・資料No. 1

<概要>令和6年7月5日（金）20：00～21：30に実施された、標記役員会の報告があった。同会議は各管理組合全理事長、協議会幹事等が出席する会合であり、○○理事より特記事項として報告された。

- ・役員名簿より、2組合（若葉台東、若葉台くぬぎ）は管理組合法人化済。
- ・役員会は毎月第1金曜日20：00～21：30開催。書記は持ち回り、来年4月度役員会が当番。
- ・高齢化率について情報提供があった。全国平均30%弱に対し若葉台60%弱。一方で、介護認定率は全国平均20%弱に対し、若葉台15%程度と低い。
- ・国土交通省住宅局にて実施中の「マンション標準管理規約」の改正について情報提供があった。高経年化、非居住化、所有者不明等への対応、マンション管理情報の可視化等に加えて、社会情勢の変化、ライフスタイルの変化に応じた対応（電気自動車充電設備、置き配対応（宅配ボックスの設置）、共働き世代への対応等）等将来起こる課題に向けて動き始めており、出席する価値があるという印象であり、興味深い。
- ・管理組合協議会のHPがスマホ対応された。理事は閲覧可能のため、アクセスパスワ

ード希望者は〇〇理事へ問い合わせください。

- ・まちづくりセンターより、3-5街区の「イムス横浜旭リハビリテーション病院」が8月1日開所予定との情報提供があった。
- ・第72回未来づくり協議会からの情報提供。議題は若葉台商店街活性化の意見交換。

<決定事項>

- ・規約第41条4項の規定により、〇〇理事長から〇〇理事へ本会議の代理出席依頼があったため、〇〇総務担当理事へ委任し、出席理事全員の挙手による賛成を以って承認済である。

(2) 顧問会会議報告(〇〇副理事長)・・・資料No. 2

<概要>令和6年7月6日(土)10:00~21:00に実施された顧問会における会議内容の報告があった。

- ・第41会通常総会における回答案の助言、文言修正を行った。
- ・規約、細則改訂作業のスケジュール確認。管理組合规約の見直しは今後要検討の箇所が多数あり、継続検討の必要性を認識した。
- ・居住者名簿更新のスケジュールの確認を行った。
- ・来客用駐車場廃止に向けた広報誌で周知することを確認した。
- ・災害対応型自動販売機設置の件。メリット・デメリットが評価されていないという課題がある。
- ・防災458の進捗として組織形成が急務であるとの指摘があった。

<決定事項>

- ・自動販売機設置については、昨年防災用として議論があったが、今年度への引継事項として存在せず、メリット・デメリット等の検討結果もない状況から、本年度理事会としては、現時点は積極的に検討しないことで理事会にて決定した。

(3) 6月広報活動報告(〇〇広報担当理事)・・・資料No. 3

- ・6月27日(木)広報誌とちのき6月号(第372号)の印刷、配布を行った。横浜わかば学園との共同作業を行った。
- ・6月5日(水)のパン販売を実施。(次回は7月10日(水)に実施)
- ・8月、9月、10月はパン販売休み予定。

(4) 樹木管理委員会・緑花クラブ活動報告(〇〇施設担当理事)・・・資料No. 4

- ・6月度とちのき緑花クラブの活動報告があった。参加人数は延べ57人であった。
- ・要望があった19棟南側の草刈りは、緑花クラブと19棟の皆さんで作業し、完了した。

(5) 会計報告(〇〇会計担当理事)・・・資料No. 4-2

- ・令和6年6月の積立会計業務報告が提出された。担当理事欠席の為、資料のみ展開。

4. その他議題

(1) 令和6年度第1回3者連絡会兼防災458会議報告(〇〇総務担当理事)

・・・資料No. 5

<概要> 標記会議に参加した〇〇総務担当理事から状況の報告があった。主な議題を以下に記載する。

- ・ 自主防災組織として発足458戸あり防災458という名称となった。
- ・ 一般的には自治会運営だが、自治会と管理組合の責任の擦り合いにならぬよう、新たな組織で運用していく狙いで出来上がっている。
- ・ 〇〇理事長より今年度の大規模修繕工事の概要について説明を実施した。その際、とちのき広場の利用について要望したが、口頭のみでの説明のため〇〇自治会長に正確に伝わっていない恐れがある。
- ・ 第9管理組合でも同様に、大規模修繕工事、管理費見直しを検討中である。
- ・ 10月1日から始まる「プラスチックごみ分類ルール変更」についての説明があった。7月28日(日)10時よりとちのき集会所にて説明会を共催する。
- ・ 災害時の要救護の対応に対する課題提起があった。
- ・ 防災458の運営費用として、管理組合は分担金を1戸あたり300円負担している。
- ・ 次回の防災458本部会議は7月28日(日)15時～17時、とちのき集会所にて開催予定である。

<決定事項>

- ・ 大規模修繕工事の時のとちのき広場の利用について〇〇自治会長に再確認する(〇〇理事長)。

(2) 令和6年度大規模修繕委員会報告(〇〇施設担当理事)・・・資料No. 6

<概要> 第2回大規模修繕委員会議事録を元に今後のスケジュール・対応について説明があった。さらに、本日(7月13日)午後に開催された第3回大規模修繕委員会における検討・配布資料により状況の説明を実施した。

- ・ 7月13日(土)14時より開催された大規模修繕委員会にて、応札状況の確認と開札、開札結果の検討とヒアリング会社の選定を行った。工事施工会社12社からの「見積開封結果一覧」を元に、今後2社に絞りヒアリングを行う。
- ・ ヒアリングは、大規模修繕委員会だけでなく、理事会三役、施設担当理事、総務担当理事が出席とするが、他の理事も可能なら参加いただきたい(その日の夜の臨時理事会で協議するため)。
- ・ 1社目ヒアリングは7月20日(土)10:00より、2社目は13:30より実施する。
- ・ 2社目ヒアリング後、出席理事会メンバー及び大規模修繕委員会で結果を協議する。
- ・ 7月20日(土)19:30からの臨時理事会にて最終決定として合議をとる。
- ・ なお、資料「見積開封結果一覧」は機密情報のため、取り扱いに注意されたし。

- ・まちづくりセンターへの工事監理契約が締結済か？工事業者決定前に工事監理契約を締結する必要があるのではないかとの議論があった。これを受けて、〇〇副理事長より、大規模修繕委員会でまちづくりセンターより提示された2024年7月13日付「若葉台第7住宅管理組合 第3回大規模修繕工事 工事監理業務」見積書（総合計金額〇〇〇〇円）の説明を行った。

<決定事項>

- ・上記、開札結果の検討とヒアリング会社の選定、今後のスケジュールについて、出席理事の挙手による賛成で承認された。
- ・上記、工事監理業務見積書について、出席理事の挙手による賛成で承認された。金額決定により、工事監理契約を速やかに実施する。

(3) 悪質なバイクの無断駐車に対する処置（〇〇副理事長）

<概要>住民のものと思われるバイク2台が長期に渡り14棟駐輪場の自転車のエリアに駐車しており警告書を提示する件について審議した。

- ・車体カバーへ張り紙警告をしているにもかかわらず無視されている状態。未払いあり。
- ・次の一手として警告掲示物を14棟及び15棟に張り出し、所有者の特定も行う。
- ・今後、理事長含めた理事会メンバーによる対面での注意喚起も視野に入れて対応すべきとの意見があった。

<決定事項>

- ・提案通り悪質バイクに対する張り紙を速やかに掲載する。

(4) 居住者名簿更新に伴う7月のスケジュールについて（〇〇副理事長）

<概要>「規約・細則改訂箇所」、「居住者名簿台帳」、「第41回総会の後日回答」に関する印刷、全戸配布スケジュールについて、理事会作業日程の検討を行った。

- ・居住者名簿収集について、当初8月末収集期限と想定していたが、参加理事より個人情報保護法に即した対応とすべきとの意見があった。印刷の前に、早急に組合員からの収集・管理について決定する必要がある（管理組合として「個人情報の取扱いに関する細則」を制定しており準じる必要がある）。

<決定事項>

- ・「規約・細則改訂箇所」の印刷全戸配布は、7月15日（月）9：30より、とちのき集会所に集合可能な理事が作業を行う。
- ・「第41回総会時の質問回答書」を1件目の質問者訂正の上、7月15日（月）印刷して全戸配布を行う。
- ・居住者名簿等個人情報保護にあたる情報の授受について確認し、収集・管理手段を決定する。

5. 管理員の報告（まちづくりセンター 〇〇氏）・・・資料No. 7

- ・報告事項なし、資料提示のみ。

6. まちづくりセンターの報告（まちづくりセンター ○○氏）・・・資料No. 8

(1) 共益作業

①完了報告

- ・6月予定作業として順調に実施し、完了しているとの報告があった。

②事故・故障

<概要> 19棟の漏水の件について報告があった。今後の対応を検討した。

- ・5月度理事会からの継続中案件である。6月28日（金）ガス検知にて再検査し、複数箇所検知できた。大規模修繕工事まで待てないため、暫定対処として部屋の内側より特殊接着剤で対処、一旦漏水は治っている。今後の予定として7月16日（火）漏水状況確認後、7月18日（木）調査部分開口部復旧工事予定である。
- ・検査に伴い、○○○○円（税込）支払いが必要。5月の臨時理事会において理事長より本件理事会の総意として実施意向は確認されていたが、改めて決裁を実施し、出席理事全員の挙手賛成にて承認済。
- ・ガス検知調査費用について、引き続き保険会社申請をしている最中。前例がなく保険会社からの判断結果が未回答。認められない場合組合負担となる可能性がある旨センター○○氏より改めて説明があり、認められなかった場合の保険会社との交渉主体は理事会となることを確認した。
- ・該当の住戸に対しては、理事会もまちづくりセンターとともに丁寧にお話しする方針だが、まずは7月16日（火）の漏水状況の確認結果を注視する。

<決定事項>

- ・ガス検査に伴う○○○○円（税込）の支払いが全理事挙手による賛成で決定された。
- ・該当住戸への対応は理事会とまちづくりセンター共同で行う。

(2) 小口修繕工事

- ・特記事項なし

(3) 計画修繕工事

- ・2024年11月予定の大規模修繕工事に向け、まちづくりセンターより理事会（大規模修繕委員会）へ業者選定依頼中。工事監理業務費用について再度打ち合わせ中である。
- ・消防用送水管調査修繕（14・15棟）工事日程など計画中。

(4) 会計報告

①6月度収支報告

- ・大きくぶれはなく順調に推移している。

②滞納状況について

- ・管理費滞納状況は前月比3か月分増加。内訳は、1ヶ月滞納が7件と大幅に増加。
- ・当月2度口座引き落としがあり、月初に手紙を送付し、10日までに督促をしている。

次の引き落とし（7月20日）があるので督促をしすぎると二重で引き落とされてしまう恐れがある。

- ・滞納者との間で取り交わした覚書は集会室に保管している（〇〇前理事長の時代に整理済である）。

（5）その他

①19棟西側設置のゴミ箱撤去

- ・工事見積もり〇〇〇〇円。なお、タバコの吸い殻等の投入が増えているため、管理人にて蓋をしている状況である。

<決定事項>

- ・理事全員の挙手賛成にて承認済である。

②若葉台住宅管理組合協議会の目的

- ・協議会に関する情報共有として、会則について資料提供があった。

③懇談会案内

- ・2024年度第1回住宅管理業務に関する懇親会の開催案内があった。
- ・集会所にて1時間程度で開催（水曜日と祝日を除く）。
- ・三役にて回答する。

④2024年7月11日発生の停電について

- ・東京電力パワーグリッド株式会社にて停電履歴が掲載された。「弊社設備への鳥獣の接触」となっていた。
- ・24棟エレベータ32号機ディスプレイ不具合あり。利用に問題なし。停電起因と想定。無償復旧予定である。
- ・停電時、まちづくりセンターにて全管理組合巡回を実施。第7住宅管理組合は異常なし。

⑤緊急工事報告

- ・22棟最上階1003号室、1004号室の間の縦管において、エア抜きバルブに錆が発生し漏れ防止のため閉じている状態である。
- ・一般的な工事想定で、5、6万程度と想定される。

<決定事項>

- ・全理事の挙手による賛成を以って修繕着手の承認済。

⑤すまいる債購入について

- ・2024年度すまいる債購入のシミュレーション提示あり。大規模修繕工事を見越しても余裕がある状況である。
- ・基本的に元本保証、解約制限なしであり、リスクはないと想定。今後どのように購入するか理事会にて検討予定である。

⑥施設見学について（〇〇副理事長）

- ・ 7月27日（土）9：00～12：00実施予定。まちづくりセンター立ち合いのものと実施する。
- ・ 1年目理事に施設・設備を見ていただくことが主な目的である。
- ・ 各自水分補給の用意をしておくこと。集合場所はとちのき集会所前。

7. その他

(1) 理事・監事業務引継書 令和6年6月修正版配布（〇〇副理事長）

- ・ 「理事・監事業務引継書 令和6年6月版」を本日配布。5月版は回収。

(2) 各担当理事内の役割分担の整理依頼（〇〇副理事長）

- ・ 施設担当理事メンバーに〇〇理事が加わったので、役割分担を再確認、整理してください。

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