

若葉台第7住宅管理組合

令和6年度第3回定例理事会議事録

□実施日時：令和6年8月10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（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、〇〇理事、〇〇理事

※出席理事11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3回定例理事会開催のご案内
- ・ 令和6年度第2回定例理事会議事録
- ・ 令和6年度第4回臨時理事会議事録
- ・ 定例理事会資料No. 1：管理組合協議会令和6（2024）年8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：＜7月の広報活動報告＞
- ・ 定例理事会資料No. 4：7月度 緑花クラブ活動報告
- ・ 定例理事会資料No. 5：令和6年度第2回「防災458」会議覚え書き
- ・ 定例理事会資料No. 6：令和6年度（第3回）大規模修繕委員会議事録
令和6年度（第4回）大規模修繕委員会議事録
- ・ 定例理事会資料No. 7：令和6年度第3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
- ・ 定例理事会資料No. 9：住宅改修申請の「緊急を要する工事」におけるスピード承認手続きの提案
- ・ 定例理事会資料No. 10：議案：各棟隣接駐車場設置看板の更新
- ・ 令和6年管理組合同年間スケジュール
- ・ 重要事項説明書
- ・ かながわマンションネットワーク通信 No. 70 2024夏季号
- ・ 浜管ネット通信 第45号

□議題

1. 21棟代表理事交代の件

- ・かねてより体調不良で自宅療養中であった、21棟805号の〇〇会計担当理事より退任の申し出があった。後任は現在人選中である。

2. 各議事録の承認

- (1) 令和6年度第2回定例理事会議事録の承認
 - ・出席理事全員の挙手による賛成により承認された。
- (2) 令和6年度第4回臨時理事会議事録の承認
 - ・出席理事全員の挙手による賛成により承認された。

3. 各委員会報告（各担当理事）

- (1) 管理組合協議会令和6年8月度役員会報告（〇〇総務担当理事）

・・・資料No. 1

<概要>8月度役員会は対面では開催されず、情報提供、資料の配布のみとなった。

- ・ショッピングタウンわかばの2-1号店舗（旧ハンドベル）に児童発達支援・放課後デイサービス「PLAYAWAYわかばだい」が入店した。
- ・正式開所は令和6（2024）年9月2日（月）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8月3日（土）19:00～21:00に実施された顧問会における会議内容の報告があった。

- ・大規模修繕（委）委員長から現状の報告があった。
- ・文書の保管管理について、通常総会の出欠票等がそのまま残してあるとの指摘があった。文書保管期間一覧表に従い、廃棄・整理を実施する。一方で、一覧表は10年前のままで、見直ししていない。
- ・居住者名簿の回収状況について報告があった。8月2日（金）現在で24%（102戸）の回収率である。

- (3) 7月広報活動報告（〇〇広報担当理事）・・・資料No. 3

- ・7月10日（水）のパン販売を実施。（次回は11月に実施の予定）
- ・7月30日（火）広報誌とちのき7月号（第373号）の印刷、各戸配布を行った。

- (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

- ・7月度とちのき緑花クラブの活動報告があった。参加人数は樹木の刈込等で延べ52名、花壇の手入れ等で延べ41名であった。
- ・緑花クラブからお願いがあった。7月3日（水）24棟ゴミコンテナ近くの植木の中に、植木鉢から外されたサボテン系とランの様な植物2株が放置されていた。最後まで自分の物は自分で責任をもって処理していただきたいとのことである。

4. その他議題

- (1) 令和6年度第2回「防災458」会議報告（〇〇総務担当理事）

・・・資料No. 5

<概要>令和6年月28日(日) 15:00～17:00に実施された、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。

- ・2024年度若葉台小学校地域防災拠点運営委員名簿の提示があった。さらに、同拠点での活動内容について、昨年度の訓練の手引き(簡易版)の紹介があった。
- ・2024年度の予算(案)が提示された。予算規模は総額68,800円で、前年度と同等である。
- ・今期の活動の課題について議論があった。組織の活性化に向けて、課題は山積状態であることを再認識した。
- ・次回は令和6年8月24日(土) 15:00～17:00とする。事務局員のみで会議を実施することとした。

(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>令和6年7月13日(土)の第3回および、同7月20日(土)の第4回大規模修繕委員会議事録を元に検討内容の説明があった。

① 応札状況と開札結果

- ・入札対象会社12社中7社から応募があった。5社が辞退であった。主たる辞退理由は現場代理人の配置が工事規模、時期的に配置ができないというものであった。
- ・7社中予算金額をオーバーした見積金額を提出した4社は対象外とした。これにより3社に絞った。
- ・3社中1番札と2番札の2社(株式会社〇〇〇〇、株式会社□□□□)について、ヒアリング対象とした。

② 工事施工候補会社へのヒアリング

- ・ヒアリングには住宅管理組合理事会より、特別出席を含め9名の参加があった。本件に対する関心の高さがうかがえる。
- ・午前に株式会社〇〇〇〇、午後に株式会社□□□□のヒアリングが実施された。各々候補会社が用意した資料に基づいて説明、質疑応答が実施された。

③ 工事施工会社選定

- ・提出された最終見積金額の比較、ヒアリングにおける総合的比較評価の結果、大規模修繕委員会として株式会社〇〇〇〇を理事会に推薦する。
- ・同日19時30分から開催予定の臨時理事会において承認をお願いする。

(3) 住宅の改修申請に係るスピード承認手順について(〇〇施設担当理事)

・・・資料No. 9

<概要>住宅改修の申請は、工事業者の申請を受けた後、まちづくりセンターの技術的所見書作成、その後理事会の承認手続きとなり、完了まで通常2週間ほどを要している。

「緊急を要する工事」(水回り等の改修、T E S機器の交換、穿孔を伴うエアコン設置工

事) の場合は申請日から7日～10日後には工事が予定されているのが実情である。理事会承認前の施工が慣例的に行われているという課題がある。そこで、運用手付きを変更することによるスピード承認手続きを提案する。手順は以下の通り。

- ・申請者より提出された「申請書類」は、まちづくりセンターへの技術的所見書の作成依頼と同時に理事への持ち回り回覧を開始する。
- ・適宜電話連絡等を併用し、口頭の事前承認を取り、持ち回り回覧において「○/○口頭にて○○理事長承認済」と記載する。
- ・これにより、期待としては3日後には所見書と承認済申請書がほぼ同時にそろい、工事前に通知が可能となる。また、事後承認も避けられる。

<決定事項>

- ・提案はおおむね了承された。試行してみることにした。

(4) 各棟隣接駐車場設置看板の更新(○○副理事長)・・・資料No. 10

<概要>住宅管理組合管轄の駐車禁止看板において板面記載文言の視認不良、経年劣化による板面暫定対応の安全性確保のため、更新対応の提案があった。

- ・更新対象看板は第7住宅管理組合管轄の全棟設置の看板とする。
- ・本看板は2021年8月21日に緊急車両が駐・停車できなかったことの是正処置として設置された経緯がある。

<決定事項>

- ・看板更新の件は出席理事の挙手による賛成で承認された。
- ・今後見積もり取得、予算確認を実施する。

5. 管理員の報告(まちづくりセンター ○○○○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

- ・1年に1回実施している、排水管清掃作業は8月1日(木)、2日(金)、5日(月)、6日(火)、9日(金)の5日間で、全棟無事終了したとの報告があった。

②事故・故障

<概要>19棟の漏水の件、24棟漏水発生、14棟・15棟のi T S C O M機器不具合、交換の件について報告があった。

- ・19棟の漏水の件について、7月16日(火)漏水状況確認、7月18日(木)調査部分開口部復旧工事を完了した。また、全棟の最上階点検要望についてもご理解いただき、理事会の訪問は不要となった。漏水箇所は共用部と確定した。調査費用は管理組合の保険認定された。
- ・24棟隠ぺい配管によるエアコンダクトからの漏水発生について、7月20日

(土) 階下、和室天井より漏水確認。8月10日(土) 被害宅漏水箇所修繕事前確認を予定。

- ・14棟・15棟のi T S C O M機器不具合、交換の件について、7月26日(金) 不具合箇所機器交換工事完了した。

(2) 小口修繕工事

- ・22棟1003号P S内吸排気弁交換緊急工事の件、見積金額(〇〇〇〇円)が提示された。本緊急工事は出席理事の挙手により承認された。

(3) 計画修繕工事

- ・2024年11月～2025年5月実施予定の大規模修繕工事の発注先である、株式会社〇〇〇〇と8月13日(火)14時契約予定である。

- ・消防用送水管調査修繕(14・15棟)工事の件、見積金額が提示された。

2024年度予算額：〇〇〇〇円 見積金額：〇〇〇〇円

予算額と見積金額の差が大きいのは、通常不具合箇所は地中にあり見つけ難いため、新設工事として予算計上していましたが、不具合箇所が発見できたので、部分補修での対応が可能となった。

本件出席理事の挙手により承認された。

(4) 会計報告

①7月度収支報告

- ・積立金会計の収入の部において、7月2日(火) マンション保険満期返戻金〇〇〇〇円(保険金額：〇〇〇〇円、利息：〇〇〇〇円)の入金があった。

②滞納状況について

- ・管理費滞納状況は前月比2か月分減少となった。トータル27ヶ月分729,000円である。

(5) その他

①19棟西側設置のゴミ箱撤去の件

- ・8月8日(木)撤去工事を完了した。

②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について、再度案内があった。
- ・出席は理事長、副理事長、総務で検討する。

③すまいる債購入について

- ・購入にあたり、積立金の状況から問題ないと思われる。再度購入検討の要望があった。
- ・今後どのように購入するか理事会にて検討予定である。

7. その他

(1) 令和6年度管理組合同年スケジュール(8月3日現在)配布(〇〇副理事長)

- ・5月18日の臨時理事会で配布した年間スケジュールと突き合わせて確認すること。

(2) 重要事項説明書の件 (〇〇副理事長)

- ・大規模修繕工事に係る工事監理業務委託契約書の重要事項説明書の紹介があった。

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