

若葉台第7住宅管理組合

令和6年度第4回定例理事会議事録

□実施日時：令和6年9月14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

株式会社ミルボード 〇〇氏

欠席者：〇〇理事長、〇〇理事、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

- ・ 令和6年度第4回定例理事会開催のご案内
- ・ 令和6年度第3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9月度役員会報告
- ・ 定例理事会資料No. 2：顧問会報告書
- ・ 定例理事会資料No. 3：＜8月の広報活動報告＞
- ・ 定例理事会資料No. 4：8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5回）大規模修繕委員会議事録
若葉台第7住宅管理組合 第3回大規模修繕工事 着工前
専有部調査リスト（案）
- ・ 定例理事会資料No. 7：令和6年度第4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
- ・ マンションドクター火災保険・施設賠償責任保険のご契約内容
- ・ マンションすまい・る債「発行通知書」について
- ・ 居住者名簿記入・提出のお願い（再）

□議題

1. マンションドクター火災保険・施設賠償責任保険の契約内容説明

＜概要＞議事に先立ち、今年度更新した保険の内容について、（株）ミルボードの〇〇氏より説明があった。

・現在の契約内容説明

令和6年7月1日より、掛け捨て契約で保険期間5年間。建物評価額（7棟合計）〇

〇〇〇千円、火災保険金額（7棟合計）〇〇〇〇千円である。

- ・共用部分と専有部分

共有部分の保険は管理組合で加入であり、専有部分は個人で加入となる。

- ・お支払い事例

2019年1月以降5年間の、第7住宅管理組合で発生した、支払済み保険金の一覧が紹介された。漏水事故が多いという印象である。

<質疑>

- ・保証範囲は前年度検討済で、第41回通常総会議案書第9号議案にて付議済である。

- ・定款は管理人保管済。詳細はそちらで参照可能。次は5年後更新となる。

2. 各議事録の承認

(1) 令和6年度第3回定例理事会議事録の承認

- ・出席理事10人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9月度役員会報告（〇〇総務担当理事）

・・・資料No. 1

<概要>令和6年9月6日（金）20:00～21:30に実施された、標記役員会の報告があった。

- ・7月度役員会議事要旨（案）の確認、承認

- ・空住戸について

若葉台まちづくりセンターの〇〇理事より「管理組合の空き住戸対策」について説明があった。

- ・第73回未来づくり協議会からの報告

1丁目ミニスーパー開店予定、EV充電器設置、若葉台合同防災訓練、若葉台秋祭り、若葉台文化祭の実施について説明があった。

(2) 顧問会会議報告（〇〇総務担当理事）・・・資料No. 2

<概要>令和6年9月7日（土）19:00～21:00に実施された顧問会の検討内容について説明があった。

- ・第2回定例理事会議事修正の決議

7月の第2回定例理事会の議事録について、一部事情を知らない人が誤解を招く記載があり、修正の決議を実施。出席理事全員の挙手による賛成により承認された。当該議事録を修正する。

- ・管理組合Xアカウントの今後の運用を検討

- ・各種設備（AED、コピー機、防犯カメラ）の更改検討を施設担当中心に検討

- ・規約・細則改定作業への参画依頼があった。参加できるメンバーは〇〇副理事長へ連絡のこと。

次回作業 9月21日(土) 15時から とちのき集会場にて。

・防災458ワーキンググループへの協力要請

理事による有志参加依頼があった。エントリーは〇〇副理事長へ連絡すること。

・「すまい・る債」購入について(〇〇副理事長)

顧問会時点では、予算計画の記載がなかったが、第33回通常総会(第6号議案11.積立金の運用)にて、承認が得られている案件と確認ができた(2028年までは有効と判明)。来期の通常総会の議案書には記載する。また理事会にて経緯を次年度に引継ぎすることとする。

(3) 8月広報活動報告(〇〇広報担当理事)・・・資料No. 3

・8月26日(月) 広報誌とちのき8月号(第374号)の印刷、各戸配布を行った。

・8月のパン販売は中止(次回は11月に実施の予定)。

・X(旧ツイッター)アカウント運用について

現在のXの仕様(アカウントを持っていない人は閲覧できない)では情報発信ツールとしては活用が難しいため、今後のXの運用方針を協議したい。協議後、決議を取り出席理事10人全員の挙手による賛成により、Xの運用停止が承認された。

今後広報誌へ掲載予定である。

(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

・8月度とちのき緑花クラブの活動報告があった。

8月度は夏休みと台風のため活動日数が少なかった。

・8月3日(土) 23棟北側生垣の刈込、くじら公園のヌスビトハギ根子掘り、参加人数14人。

・7月度報告に記載した共用管理地に放置されたラン、サボテンについて、自治会からも注意喚起を行うとのことである。

(5) 会計報告

・担当理事欠席のため報告なし。

4. その他議題

(1) 「防災458」会議報告(〇〇総務担当理事)

・8月度は事務局員のための打合せとなったため報告事項なし。

(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8月10日(土) 14:00~16:00に実施された、第5回大規模修繕委員会、および令和6年9月14日(土) 14:00~16:00に実施された、第6回大規模修繕委員会の報告があった。

・令和6年度(第5回)大規模修繕委員会議事録にて状況を共有した。

・工程進捗会議を2週間に1回開催する必要がある、どのような体制で臨むか検討が必要である。

- ・バルコニーの片付けが必要であり、プランター等の仮置き場について、(株)大和殿に棚を用意していただく。
- ・リフォーム工事は「原則禁止」としてポスター掲示を行い、広報誌にも掲載する。
- ・本日(9月14日)も大規模修繕委員会があり、次回議事録を共有予定である。
- ・住民向け大規模修繕工事説明会を10月13日(日)午前10時から11時30分の予定でケアプラザにて開催する。

施工業者との調整、説明会の段取りについては理事会が行う必要がある。

工事説明会の立て看板は出さない。

会場のレイアウト、説明会の準備等について検討が必要である。

当日9時頃までに、理事に集会所前に集合していただき、会場(ケアプラザ)の設営を10時までに行う。

説明会の出欠確認は実施しない。

プレゼンテーション機器は、まちづくりセンター、および(株)大和殿で準備していただく。

説明資料はPower Pointで作成し、投影および配布資料とする。

理事会の当日の作業は主催側として、理事長挨拶、司会、会場設営、質問者へマイクを渡すなどの作業が想定される。

工事説明会の議事録はまちづくりセンター、および(株)大和殿にて作成し、理事会で承認する。

進行の段取りについては、通常総会と同様と想定される。

質疑・応答については、まちづくりセンター、および(株)大和殿に対応頂けるものと想定する。理事会にて対応しなければならない事項があれば持帰りでいい。

進行は〇〇副理事長を予定。また〇〇副理事長より〇〇理事長に出席を依頼する。

当日出席できない理事は〇〇副理事長へ連絡すること。

工事説明会に参加できない人向けの、よくある質問内容の組合員への周知は別途検討する。

- ・10月12日(土)は工事説明会の準備に充てる。10月の定例理事会は10月19日(土)19時~21時の開催とする。これに伴い広報誌の掲載内容・発行時期については調整する。

(3) 着工前の専有部分調査について

<概要>今回の大規模修繕工事では各戸個別対応有償工事(オプション工事)が設定されている。あらかじめ工事費を設定し、工事説明会にて周知する必要がある。工事費策定のため事前調査を実施するものである。

資料：若葉台第7住宅管理組合 第3回大規模修繕工事 着工前専有部調査リスト(案)

- ・各住戸サッシの製品、形状、クレセント、戸車等の現況確認のため、理事会メンバー

を中心に協力いただく。

- ・住戸タイプ毎にアサイン。日程は別途調整する。
- ・〇〇副理事長、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇監事は了承済み。
- ・〇〇氏は大丈夫と思われる。〇〇理事へは〇〇副理事長より確認する。
- ・調査できない場合の代替住戸についてはまちづくりセンターにて再度確認する。

(4) 駐輪場における電動カート利用について (〇〇副理事長)・・・資料無し

- ・暫定的ではあるが電動カートを駐輪場においている例がある。電動カートについて規約上記載がない。今後利用が増えることも想定され、課題提起する。規約追記、検討について顧問会へ依頼したい。
- ・共用部にも無断では置けない。仮に共用部に置く場合、避難経路などの問題もあり難しい課題となる恐れがある。

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 〇〇氏)・・・資料No. 8

(1) 共益作業

①完了報告

- ・一般清掃、特別清掃 (階段室)、エレベータ保守点検 (8月21日、22日) 完了

②事故・故障

- ・9月2日 (月) 24棟漏水事故が発生した。9月6日 (金) 調査実施。現在経過観察中。調査費用、開口費用として見積もり〇〇〇〇円を計上している。
- ・19棟西側トイレで人感センサー不具合が発生した。経年劣化が疑われる。見積取得中である。
- ・21棟屋上設置のPHSアンテナ撤去予定がある (8月より継続案件)。

(2) 小口修繕工事

- ・消防用設備不良箇所改修の見積金額39,916円について、決議を取り、出席理事全員の挙手による賛成により承認された。
- ・緊急車両用スペース駐車禁止看板リニューアル
リニューアルする方向で進めている。3社見積中。文言は別途検討。見積算出後、決議予定。

(3) 計画修繕工事

- ・屋内消火栓改修工事9月7日完了済。

(4) 会計報告

①8月度収支報告

- ・19棟漏水調査費用 組合保険適用分〇〇〇〇円は雑収入計上する。
- ・漏水調査費用等〇〇〇〇円は補修費として支出計上する。

- ・保険料1年分〇〇〇〇円の支出計上した。

②滞納状況について

- ・管理費滞納状況は前月比2か月分増加。長期滞納者分が悪化している状況である。
- ・長期滞納者には、督促状とは別に理事長名でイエローカードを出した事例がある。
- ・23棟事例者については管理組合の通帳開示要求をしている。
管理組合としては、個々の組合員の支払い状況の開示請求に対し、開示すべきではないと結論。過去開示した事例もなし。理事会として通帳開示はできないと回答した。

(5) その他

- ・2024年度住宅管理業務に関する懇談会は9月29日(日)開催予定である。
- ・22棟の騒音の件は原因不明により経過観察中である。

7. その他

(1) 居住者名簿回収状況(〇〇副理事長)

- ・9月1日(日)時点の回収数は396戸分、回収率91.7%である。督促状の郵送が必要な世帯には提出済。
- ・36件の未提出者へ再督促したいので督促状を発行する。
- ・提出失念者への気づきの意味合いを含め、提出期日は9月22日として投函する。
- ・台帳記載の不備は未確認である。

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