

令和6年度第6回定例理事会議事録

□実施日時：令和6年11月9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、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

※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6回定例理事会開催のご案内
- ・ 令和6年度第5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11月度役員会報告
- ・ 定例理事会資料No. 2：顧問会並びに規約検討委員会報告
- ・ 定例理事会資料No. 3：＜10月の広報活動報告＞
- ・ 定例理事会資料No. 4：10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6回）大規模修繕委員会議事録
令和6年度（第7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6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：駐輪場運用に関する課題と対応方針
- ・ 定例理事会資料No. 10：貴信「2024年9月20日付けご依頼」への回答

□議題

1. 議事に先立ち、下記後任理事の紹介と参加に向けての挨拶があった。

施設担当理事 △△棟□□□号 〇〇〇〇氏

会計担当理事 △△棟□□□号 〇〇〇〇氏

2. 各議事録の承認

（1）令和6年度第5回定例理事会議事録の承認

- ・ 出席理事13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11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11月1日(金)20:00～22:00に実施された標記役員会の報告があった。下記事項の概要を共有した。

- ・10月度役員会議事要旨(案)の確認、承認した。
- ・全国マンション管理士合同研修会で若葉台の取組が紹介された。
- ・第74回未来づくり協議会からの報告
第41回若葉台秋まつりを盛大に開催できた。来場者数(約3万人)に大きな変化はなかった。
11月の若葉台文化祭は地区センター、中央商店街を中心に開催する。
- ・連絡事項等
CATV等小委員会より、無停電電源装置の交換工事を実施するとの連絡があった。
- ・管理組合間の情報交換、その他
情報交換において、第13住宅管理組合より電気室内分電盤工事の説明があった。大規模災害時と同様の不具合が発生したとのことである。

<報告に関する議論>

- ・第7住宅管理組合の分電盤設備の管理区分についてまちづくりセンターにて確認することとした。

(2) 顧問会会議報告(〇〇副理事長)・・・資料No. 2

<概要>令和6年11月2日(土)19:00～21:10に実施された顧問会での検討内容について報告があった。

- ・規約改訂作業の進捗状況の報告があった。
- ・電動カート置き場について、消防法との関係上設置できないので、その対処法についてアドバイスがあった。
- ・23棟共用部への私物放置の件について、11月19日(火)弁護士事務所に伺ったときに相談する。
- ・次回規約検討委員会は11月23日(土)14時より実施する。理事の参加を願います。

<報告に関する議論>

- ・特になし

(3) 10月広報活動報告(〇〇広報担当理事)・・・資料No. 3

- ・11月1日(金)広報紙とちのき10月号(第376号)の印刷、各戸配布を実施した。
- ・10月のパン販売は休止(次回は11月13日(水)11:30～12:15予定)

<報告に関する議論>

・質疑なし

(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

・10月度とちのき緑花クラブの活動報告があった。

10月5日(土) 雨の為中止

10月12日(土) いこいの森 枯枝撤去、シラカシ剪定等(参加人数延12人)

10月19日(土) 集会所周り、22棟南側広場の草刈り(参加人数延12人)

10月26日(土) くじら公園の草刈り、等(参加人数延8人)

<報告に関する議論>

・掲載枠があれば広報誌に緑花クラブメンバー募集を掲載する。

・広報誌に掲載する写真を募集する。

(5) 会計報告

・特に報告事項なし。

4. その他議題

(1) 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9月14日(土)に実施された第6回大規模修繕(委)、および令和6年10月12日(土)に実施の第7回同(委)の議事録が提示され、本日(11月9日(土))実施された第8回大規模修繕委員会の報告があった。

・管理組合掲示板への株式会社大和からのお知らせの掲載については、管理組合承認が必要である。

・残土の処分費が60万円程度かかるが、費用は大規模修繕費用にて検討する。

・エントランス屋根の上の清掃について今月予定されていたが、必要ないのではという意見があった。大規模修繕作業に影響あるのであれば止めたほうがいい。まちづくりセンターに確認した結果、年間の共益作業で組み立てられ費用削減につながるものではないことが判明した。

<報告に関する議論>

・大規模修繕工事説明会の議事録はいつ出るのか確認してほしい。

・株式会社大和からのお知らせ掲載について、実害があったわけではない。管理組合から、まちづくりセンター、株式会社大和へ委託しており問題ないとの認識である。

・今後の大規模修繕管理のプロジェクトマネジメントとして、知見をプロジェクト管理としてまちづくりセンターにて残せないか。持ち帰り検討することとした。

・理事負担を増やすことについては本来論から反対する意見があった。

・ポスターに第7住宅管理組合がまちづくりセンター及び株式会社大和に委託していることがわかるようにして管理組合掲示板にポスターに文言追記して掲載することを検討。

(2) 貴信「2024年9月20日付ご依頼」への回答(〇〇副理事長)

- ・概要は割愛する。

<報告に関する議論>

- ・経緯等不明のため再整理となった。
- ・ただし、実害は出ていない。

(3) 駐輪場の運用に関する課題と対応方針 (〇〇副理事長)・・・資料No. 9

- ・課題1：電動カート利用者の駐輪場所について
消防法に準じ消防署員立会にて確認したが駐車を認められるスペースがないことを確認済みである。本人に納得いただいているため、個別対応は不要である。ただし、「認められない」旨、駐輪場貼り出しポスター等で周知努力する必要がある。
- ・課題2：大型バイクの駐輪場への駐車
認められないとの顧問会の見解である。
管理組合対応として、周知努力が必要であるため、駐輪場貼り出しポスター、広報誌への掲載を行う必要がある
- ・課題3：駐輪場登録シール無張付車両の廃棄処分
顧問会においても廃棄時期について了承の回答があった。クジラ公園を一次保管場所と想定する。
台数調査として各棟理事にて駐輪場登録シール無張付車両の調査を実施し、〇〇副理事長へ回答する。
回答をもって、改めて想定廃棄業者に対し費用の有無確認、および上記一時保管場所確定、具体的な廃棄スケジュールを調整、確定する。
管理組合対応として、周知の努力が必要であるため、駐輪場貼り出しポスター、広報誌への掲載を行う必要がある。

<報告に関する議論>

- ・課題2について、駐輪場は生活の足として利用している人の使用が多く、規定を外れるサイズは迷惑になること、複数台数分の場所を占有することは、本来利用したい人の分を占有することとなり認められないのではないかとの意見があった。
出席理事全員の挙手による賛成により、大型バイクの駐輪は認められないことを決議した。
- ・各棟の駐輪場登録シール無張付車両台数調査後、警告タグ、ポスター、広報誌による周知を実施する予定である。
- ・ワイヤーロックについても今回の大規模修繕工事を機会に撤去する可能性がある。
- ・12月8日(日)開催予定のクリーンデーにて各棟理事が報告、連絡し周知する(別途指示書予定)。

5. 管理員の報告(まちづくりセンター 〇〇氏)・・・資料No. 7

- ・ A E Dは躊躇わずに使って欲しいというアナウンスがあった。
 - ・ 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
- ・ 共益作業
 - 一般清掃業務、特別清掃、エレベーター保守点検
 - 特別清掃屋上11月25日予定、エレベーター保守点検11月14日、15日、18日予定。
 - ・ 事故・故障
 - 23棟 電話・インターネット回線の不具合が発生したが、光回線業者（NTT）の故障対応にて機器交換を行い解消した。通常ご加入いただいているプロバイダー経由で故障対応を依頼することとなるが、不明瞭な場合はまちづくりセンターに連絡いただければ対応方法をご案内いたしますとのことである。
 - ソフトバンク PHS アンテナ撤去調整中（継続）
 - ・ 小口修繕
 - 報告事項なし
 - ・ 会計報告
 - 537, 635円の雑収入（NTT光通信設備電力使用料、損害保険集団取扱い事務手数料）があった。
 - ・ 滞納状況
 - 9月度10件、累積件数33件。前月比2ヶ月増加である。
 - 10ヶ月滞納の滞納者宛てイエローレターを理事長名で投函済である（支払い期限11月13日）。
 - ・ その他
 - エレベーターホール電灯カバー内清掃については見積中。
 - 横浜市マンション管理計画認定制度の申請については理事長のみ申請が可能である。
 - 11月14日仮申請、11月28日に本申請の予定である。
- <報告に関する議論>
- ・ すまい・る債購入申込は11月中旬に管理室に申込書が届く予定。
 - <参考> <https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>
 - ・ 差し押さえに関するステップ（督促、催告、差押等法的措置）について教えていただきたい。
 - （参考：管理費の請求権に関する時効期間は5年）
 - ・ 7ヶ月滞納者への訪問について、会えなかったとのことだが、共用部への私物放置の人でもあり、訪問して記録を残すべきである。本人へも訪問したことを伝えたほうが良いとの意見があった。

7. その他

- ・顧問会より理事会からの防災458への人員要請があった件について、〇〇副理事長より言及があったが、具体的な作業が見えないため、第7住宅管理組合として人は出せないこととなった。次年度予算計画としても考える必要がある（昨年度理事会にて支出を決めている為）。
- ・〇〇理事の連絡先電話番号が誤っているため要訂正。

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