

若葉台第7住宅管理組合

令和6年度第7回定例理事会議事録

□実施日時：令和6年12月14日（土）18：30～22：00

□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

※出席理事13名を以って、「若葉台第7住宅管理組規約」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7回定例理事会開催のご案内
- ・ 選挙管理委員会第1号：令和7年度第7住宅管理組合役員の選出日程について
- ・ 令和6年度第6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6（2024）年12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6（2024）年12月度定期懇談会報告
- ・ 定例理事会資料No. 2：令和6年度12月度顧問会 報告書
- ・ 定例理事会資料No. 3：＜11月の広報活動報告＞
- ・ 定例理事会資料No. 4：11月 緑花クラブ活動報告
- ・ 定例理事会資料No. 5：令和6年度第3回「防災458」事務局会議覚え書き
- ・ 定例理事会資料No. 6：令和6年度（第8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7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：長期修繕計画におけるアルミサッシ改修工事の費用検討
顧問会資料① 第7組合 修繕積立金シミュレーション
顧問会資料② 第7組合 修繕積立金シミュレーション
理事会資料 第7組合 一般会計シミュレーション

- ・定例理事会資料N o. 11：12月度定例理事会『廃棄対象「自転車・バイク」の処分について』

□議題

1. 選挙管理委員会 委員長 選挙日程について（〇〇委員長）・選挙管理委員会第1号
<概要>令和7年度第7住宅管理組合役員の選出について、下記の通り説明があった。

- ・投票日：令和7年2月16日（日）
期日前投票：令和7年2月12日（水）～15日（土）
- ・第1回公示（立候補者募集）：1月12日（日）
- ・立候補者が定員数に満たない場合、推薦委員会の立ち上げ：1月22日（水）
- ・第2回公示（推薦による候補者の信任投票）：2月9日（日）～2月16日（日）
- ・第3回公示（選挙結果の公示）：2月17日（月）

2. 各議事録の承認

(1) 令和6年度第6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12月度役員会報告（〇〇総務担当理事）

・・・資料N o. 1-1

<概要>令和6年12月6日（金）19：00～20：00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。

- ・11月度役員会議事要旨（案）の確認・了承
- ・「生活ガイドブックの改訂版」発行について
今回の改定版は印刷・配布せず協議会サイトからのダウンロードとなる。
配布を要望する意見があり、周知の方法は別途検討。
- ・第2回新任役員向けセミナーの開催案内があった（1月26日（日）10時～12時）。

<報告に関する議論>

- ・特になし

(2) 管理組合協議会令和6年12月度定期懇談会報告（〇〇総務担当理事）

・・・資料N o. 1-2

<概要>令和6年12月6日（金）20：00～22：00に実施された標記懇談会の報告があった。

- ・公社、まちづくりセンターからの情報提供
「横浜版脱炭素モデル事業」「スマートシティ推進事業」について取り組み状況、今

後の予定等の説明があった。

・団地共益費の収支予測シミュレーション

若葉台団地には、「警報管理システム」が備えられており、当該システムの維持管理はまちづくりセンターが実施。その費用は「団地共益費」として300円/月・戸を居住者が負担している。設備保守点検、監視業務に関する費用の高騰により赤字が予想され、2037年度には「団地共益費」が枯渇見込みのため、数年以内に、戸当たり300円/月の改訂が必要である。

<報告に関する議論>

- ・特になし

(3) 顧問会会議報告(〇〇副理事長)・・・資料No. 2

<概要>令和6年12月7日(土)15:00~18:00に実施された顧問会での検討内容についての報告があった。

①23棟 〇〇宅の共用部分に放置してある私物に関する対応について報告

11月25日(月)共用部分への私物放置について撤去を依頼するために、理事会から〇〇副理事長、〇〇理事、まちづくりセンターから〇〇氏、〇〇氏で訪問した。〇〇自治会長も同席した。

〇〇氏本人に会い、共用部分にある私物を全て撤去するように依頼、撤去終了目途として、12月14日(土)の確認ができた。

上記の後、12月7日(土)進捗確認として現地訪問したが、改善が見られない状況であった。

今後の対応として、以下を実施する。

- ・「私物放置について撤去のお願い」レターの投函による依頼の実績を確立した上で、勧告、再勧告を行う。
- ・12月9日(月)文書投函。作業は実施していた模様。
- ・緊急連絡先にも連絡することを想定する。

<報告に関する議論>

- ・23棟 〇〇氏宅に12日(木)も確認に行ったが進展がない状況であった(〇〇副理事長)。
- ・自分も見に行っているが、状況が変わっておらず、口約束のみで終わっている(〇〇理事)。

②〇〇理事長 辞任願い対応の件

<対応に関する議論>

- ・議論したが最終結論に至らず、再度12月22日(日)14時に参集し課題整理を行

い、結論を出すこととなった。

- ・議論の内容は長文となるため8項に記載する。

③サッシの勉強会

- ・長期修繕計画にて2026年に予定しているサッシ改修工事の費用検討にて、将来実施されるサッシ交換対応に関する勉強会を行う。(令和7年1月18日(土)14時～)
- ・専門委員会を発足して検討していくか、理事会だけで検討・工事まで実施の選択がある。専門委員会を発足する場合、メンバーは施設担当理事、会計担当理事+公募メンバーを想定する。
- ・資料No. 9にて、工事費用感についてまちづくりセンターより詳細説明があった。補助金の対象はアルミ樹脂複合サッシ+トリプルガラスだが8億かかり現実的ではない。補助金にこだわらなければ4.4億程度である。(2丁目での実績はペアガラス仕様)
- ・第7住宅管理組合は420戸と多いので、大手(3業者)しか対応できない戸数である。

④かし管理委員会について

- ・大規模修繕工事終了後の2025年5月以降から活動開始を予定する。

⑤忘年会

- ・2024年12月21日(土)18:00～で実施する。
- ・主催は管理組合。横浜わかば学園、まちづくりセンター、大規模修繕委員会、顧問会を招待。会費は1,000円。各理事に協力の要請があった。

⑥管理費および修繕積立金の値上げについて検討

・・・資料 理事会資料 第7組合一般会計シミュレーション

- ・管理費値上げの検討開始の時期であることの認識共有がなされた。
- ・このままでは2034年に保険料(5年更新)の支払いができなくなる見込みである。

(4) 11月広報活動報告(〇〇広報担当理事)・・・資料No. 3

- ・11月26日(火)広報紙とちのき11月号(第377号)の印刷、各戸配布を横浜わかば学園の生徒達を交えて実施した。
- ・11月の横浜わかば学園パン工房のパン販売を11月13日(水)実施した。
- ・横浜わかば学園から感謝のメールがあった件を共有した。

<報告に関する議論>

質疑なし

(5) 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

- ・ 11月度とちのき緑花クラブの活動報告があった。

<樹木>

19棟～23棟周辺の草刈り、枯木の伐採、樹木の剪定を実施した。

活動日数4日間参加人数延べ43人であった。

<花壇>

15棟：活動日数3日間 参加人数延べ17人

19棟：活動日数2日間 参加人数延べ4人

21棟～24棟：活動日数4日間 参加人数延べ7人

であった。

- ・ 緑花クラブ定期連絡会が開催された。

新人1名の入会があった。

冬休みは12月21日(土)～1月18日(土)である。

<報告に関する議論>

質疑なし

(6) 会計報告(〇〇会計担当理事)

- ・ 特に報告事項なし

4. その他議題

(1) 令和6年度第3回「防災458」事務局会議覚え書き(〇〇総務担当理事)

・・・資料No. 5

<概要>令和6年11月16日(土)15:00～17:00に実施された同会議出席理事より、検討内容の説明があった。

- ・ 毎回進捗しない会議への出席となっており負担が大きい。
- ・ 役員選出方法について、現実的でないとの反論意見がでて、継続審議となり決まらない状況である。

<報告に関する議論>

- ・ この会議を再活性化するアイデアがない。
- ・ 本来管理組合はハードの管理として、自治会はソフトの管理として防災を行うべきとの意見である(〇〇理事)。
- ・ 管理組合の責任においてやるべき防災対策があるはず(〇〇理事)。

(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12月14日(土)に実施された第9回大規模修繕委員会の概要が口頭で説明があった。

- ・ 残土の処分が実施された後、66万円程度の見積もりが出てきており、順序が逆転し

ている。業者が勝手にやった体となっている。

- ・リフォーム工事を禁止できるのか？いつからできるのか？の話をする予定だったが議論できず。

<報告に関する議論>

- ・22棟の住民からひさしの清掃について無駄ではないかとの声が出ている（〇〇理事）。
 - ・大規模修繕工事がいくらかかったのかの声が出ている（〇〇理事）。
 - ・大規模修繕委員会委員長は「出す必要ないと思うが管理組合に任せる」との回答である（〇〇副理事長）。
 - ・大規模修繕工事業者の選定については、公正な手段にて実施しており、正規に資料開示申請が規定されているのでその手法に従えばいいのではないかと（〇〇理事）。
 - ・請求すると閲覧できるというのは規約に書いてある（〇〇副理事長）。
 - ・それが正規の対応なので、それでよいと思う（〇〇副理事長）。
 - ・リフォーム禁止といっても法的な縛りはなし。いつになるとできるようになるか等、管理員がどのように回答していいか困っている（〇〇理事）。
 - ・基本的に法的な縛りはなし。洗面台等いくつか水回り等申請が来ている（〇〇副理事長）。
 - ・水漏れなどの緊急を要する工事については規制していないので工事はできる。
 - ・競売物件の件は5月までできないと聞いてあきらめたと聞いている（センター〇〇氏）。
 - ・管理組合として規約に沿って組合員へ実施できないことを周知して対応している。基本その前提で動いているのではないかと。基本その方針を貫くべき。組合員の総意で行っているということである（〇〇監事）。
 - ・〇〇監事のコメントは法に基づくものか？訴えられるのが管理組合ということでは何の解決にならないと思うが（〇〇理事）。
 - ・まずは問題があることの共有をしたいということ（〇〇理事）。
 - ・根底にあるのは、管理組合は大規模修繕工事をつつがなく行って成功させることが今の管理組合の指針であるので貫くべきである（〇〇監事）。
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
- ・共益作業
- 特別清掃、エレベーター保守点検、高木剪定作業等は予定通り完了した。

- ・事故・故障

ソフトバンクPHSアンテナ撤去調整中（2025年予定）。

- ・小口修繕

24番△△□□号継続案件の一部支払いの件

24番□□△△号の漏水は占有部換気ダクトからの可能性が高いため、不動産業者に調査中である。これにともない□□△△号の漏水調査開口部復旧は、家主了承のもと保留中である。

9月実施の調査分の先行分支払い◇◇◇◇円については了承済みだが、先行して支払う必要有。最終的には保険申請を行い還付される予定である。先行での支払いについて、出席理事にて決議を行い承認となった。

エレベーターホールの電灯カバー内掃除見積もりの件

見積が出た（〇〇〇〇円）が、駐輪場も同様の状態であり、確認して再見積行う。その他に予防策がないかセンター持ち帰りとなった。

- ・会計報告

支出の部 費目修正による備品費 支出 □□□□円が発生している。

年明け会計監査を提案する。ほかの組合では会計理事がやっている。資料はセンターにて用意する。

- ・滞納状況

発生件数11月度13件、累積件数33件、前月比4ヶ月増加である。

24棟1ヶ月滞納の滞納者宛てレッドレターを理事長名で投函済（支払い期限12月13日（金））。

通常督促後の法的手続きスキームについて報告があった。

<報告に関する議論>

- ・上記の対応もあるが、滞納催促について、第68条の2および「管理費滞納等滞納処理細則」第5条第2項にて、弁護士費用も含めて請求が可能であり、まちづくりセンターにてマンション滞納に強い弁護士を紹介可能である（センター〇〇氏）。

- ・その他

①引き込み開閉器盤更新について

機器の所有者は管理組合（各棟に1基、全7基）。耐用年数は関東電気保安協会の資料では20年～25年ですが、若葉台では40年ほど使用している組合が多数ある（交換済みの組合は3分の1ほど）。停止時は停電となる。2028年実施予定（長期修繕計画折込済）。

基本的にセンターにて段取りをとって実施可。

- ②駐車禁止パネル打ち合わせ日程調整中。
- ③横浜市マンション管理計画認定制度本申請中（認可まで約1か月）。
- ④水道集中検針装置撤去（14棟・15棟）完了報告があった。

7. 12月度定例理事会「廃棄対象「自転車・バイク」の処分について」

（〇〇副理事長）・・・資料No. 11

- ・台数がほぼ確定してきており、今後の廃棄に向けての報告があった。
- ・廃棄対象車両を一か所に集約し、約1か月程度の陳列ののち、2月に回収業者へ申し込みを行う。日時の調整予定である。

<報告に関する議論>

- ・前回は、ポスター等事前周知、タグの貼り付け等対応、希望者の持ち帰りを実施している（〇〇監事）。

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