

若葉台第7住宅管理組合

令和6年度第8回定例理事会議事録

□実施日時：令和7年1月11日（土）19：00～1月12日（日）00：15

□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、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

※出席理事12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8回定例理事会開催のご案内メール
- ・令和6年度第7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7（2025）年1月度役員会報告
（下書き1）
- ・定例理事会資料No. 3：＜2024年12月の広報活動報告＞
- ・定例理事会資料No. 4：12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4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9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8回定例理事会・管理員報告
- ・定例理事会資料No. 8-1：まちづくりセンター月間報告
- ・定例理事会資料No. 8-2：2025年度若葉台第7住宅管理組合清掃・設備管理
業務予算書
- ・資料No. 9：＜参考＞マンション管理組合のための震災対策チェックリスト
- ・資料No. 10：令和6年度管理組合年間スケジュール
- ・資料No. 11：＜周知＞定例理事会等の会議招集自動化

□議題

1. 年始挨拶・定例理事会召集方法の変更について（〇〇副理事長）

＜概要＞〇〇副理事長より年始の挨拶があった。また、〇〇副理事長が理事会の議事進行役を担当していたが、代わって〇〇副理事長が務めることとなった。さらに、定例理事会

の招集方法の自動化を行い、省力化を図っていくことの説明があった。

<報告に対する議論>

- ・理事各々でITリテラシー格差が著しいのが現状である。事前の準備と合議を取りながら進めてもらいたい。
- ・従来通り、メールアドレスの登録がない理事には紙で対応するし、メールアドレスを登録している理事にはメールで連絡することに変化はない。連絡書式が異なるのみである。Google Meetを全て理解する必要はない。
- ・最初は不慣れなこともあり、不足もあるが徐々に修正すればよい。
- ・住宅管理組合といえども働き方改革は急務であり、できるところから省力化していくことは必要である。

<今後の対応>

- ・各理事に丁寧に説明しながら、試行していくこととした。

2. 各議事録の承認

(1) 令和6年度第7回定例理事会議事録の承認

<概要> 標記議事録に記載された、第8項の取り扱いについて議論があった。

<本件に関する議論>

- ・第8項は要約ではなく、議論の口述内容が記載されているが、その狙いは何か。
- ・本件は非常に重要な事項である。どんな議論をしたかというエビデンスを残すことで理事個人を守り、理事会という組織を守る。同時に一般組合員への説明責任を果たすものである。
- ・議事録は有印文書であり、エビデンスそのものである。保存期間も永年である。
- ・第8項の冒頭に「当該の8項は広報誌、ホームページ等の不特定他者が無許可で閲覧できるメディアに掲載するときは削除することとする。」と記載されている。2重基準があるのはおかしくないか。やましくないなら載せればいいのではないか。
- ・我々が説明責任を果たすべき相手は第7住宅管理組合の組合員であり、不特定の他者ではない。さらに、第8項は個人情報も多く含み、プライバシー保護のため、掲載場所による2重基準を採用した。

<ここでの結論>

- ・出席理事12名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7年1月度役員会報告（〇〇理事）・・・資料No. 1

<概要> 令和7年1月10日（金）20:00～21:30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。来月正式報告のため今回下書きとなる。

- ・ 12月度役員会議事要旨（案）の確認・了承
- ・ 第7管理組合がマンション管理計画認定制度の認定を受けた（12月24日付）
- ・ 新任役員向けセミナーの開催案内（1月26日（日）10時～12時）
- ・ 配電盤交換工事に伴う停電作業時の対応について
- ・ サッシ交換工事について
- ・ 階段に補助手摺設置
- ・ 第75回未来づくり協議会からの報告
- ・ 浜管ネットからの情報提供
- ・ 管理組合間の情報交換・その他

<報告に関する議論>

- ・ 報告内容については特になし
- ・ 令和6年12月1日 第5住宅管理組合にて注意書き放火によるトイレ封鎖の周知があった。（〇〇理事）
- ・ 第7住宅管理組合にもトイレあるが大規模修繕工事中はスタッフが利用している。（〇〇理事）

(2) 12月広報活動報告（〇〇理事）・・・資料No. 3

- ・ 12月のパン販売は休止。
- ・ 次回1月のパン販売1月15日（水）11：45～を予定。
- ・ 12月27日（金）：広報誌「とちのき」12月号（第378号）の印刷・全戸配布を実施した。

<報告に関する議論>

- ・ 12月末第12住宅管理組合管轄28棟にてバルコニーでボヤがあり、実例として注意喚起をしたらどうか。（〇〇監事）
- ・ 注意喚起として広報誌に掲載する。

(3) 12月緑花クラブ活動報告（〇〇理事）・・・資料No. 4

- ・ 12月度とちのき緑花クラブの活動報告があった。
- 実施日程：12/7、12/14、12/21 参加人数41名

<報告に関する議論>

- ・ 質疑無し

(4) 会計報告（〇〇理事）

- ・ 特に報告事項なし

(5) 令和6年度（第9回）大規模修繕委員会議事録（〇〇理事）・・・資料6

- ・ 本来なら本日（1月11日（土））大規模修繕委員会の予定であったが、委員長の都

合により1月25日(土)実施予定。(〇〇理事)

- ・大規模修繕工事の進捗率23%である。
- ・年末・年始の休工期間に警備会社から異常報告なし。
- ・足場組み立てにて15棟パラボラアンテナに干渉したがすぐ復旧した。
- ・工事費約1100万円の増額予想見込み。(補修は実数精算)
- ・まちづくりセンター含め工事の減額を検討。
- ・大規模修繕工事3者連絡会議の議事録は株式会社大和にて作成する。
- ・23棟前のマンホールの蓋について、工事車両が乗り上げ割れたが交換済。(〇〇副理事長)
- ・工事請負代金の支払いについて、2月末、4月末、7月末の予定である。直近で、2月8日(土)付で請求書がくる。2025年2月末日に1回目、△◇▽□円の支払いが必要である。

<報告に関する議論>

- ・支払い費用の増額とはどういうことか。残土の件は。(〇〇理事)
- ・残土は据え置き。補修工事は実数精算。(〇〇理事)
- ・現状の塗装状態があまりよくなく、思ったより実数が多かった。(〇〇副理事長)
- ・マンホールの蓋の費用負担は。(〇〇理事)
- ・今回、株式会社大和負担。すでに交換復旧している。(まちづくりセンター〇〇氏)

(6) 令和6年度 第8回 定例理事会・管理員報告・・・資料7

- ・防犯カメラ・AED定期点検：2024年12月19日(木)実施。問題なし。
- ・来年度予算としてセコムにリースアップ後の費用負担確認中。来週打合せ。
- ・この5年間の使用状況を報告。

<報告に関する議論>

- ・再リースとの比較をお願いします。(〇〇副理事長)
- ・5年間使っていない場合、なくす検討もあると思う理事会で決定する。
- ・複合機は、直接契約です。(まちづくりセンター〇〇氏)

(7) まちづくりセンター月間報告(まちづくりセンター〇〇氏)・・・資料8-1

- ・共益作業、事故・故障：進捗なく特に変更なし
- ・小口修繕工事

エレベータホール電灯のカバーおよび緑のシーリングについて見積もり中。

4-15棟エントランス前のタイルはがれ。株式会社大和が大規模修繕にて合わせて無償対応。

- ・滞納状況：前月比8か月分の減少。

24棟の該当者にイエローレター・レッドレターにより一部入金があった。

23棟については変化なしで8か月滞納となる。

・会計報告：遅延損害金の入金あり。

・その他

①駐車禁止パネル（継続案件）

②横浜市マンション管理認定制度2024年12月24日認定

③第2回のセミナー開催

④センターとの懇親会（冬）年2回

(8) 2025年度清掃・設備管理業務予算書（まちづくりセンター〇〇氏）資料8-2

・排水管清掃について、センター経由で2業者あるが、第7管理組合の委託業者について昨年度は費用据え置きであったが、他の1業者は200%へ値上げとなっている。昨今の人件費高騰を受けており、昨年より値上げの依頼があり来期の予算案を先行して提示している。ほかの管理組合も第7管理組合の業者に切り替えた。

<報告に関する議論>

- ・他社が200%上がった。第7管理組合だけなぜ据え置きできたのか。（〇〇理事）
- ・詳細は不明であるが排水管清掃が利益率などで撤退傾向かもしれない。（まちづくりセンター〇〇氏）
- ・値上げについては不回避の問題。妥当性確認のため、費用見積もり根拠、ここ数年の過去の値上げについて確認してほしい。費用の中身も教えてほしい。（〇〇理事）

4. 各理事報告

(1) 令和6年度第4回「防災458」事務局会議覚え書き（〇〇理事）・・・資料5

<概要>

- ・自主防災組織運営規約（案）改訂内容の説明があった。身の丈にあった体制とする主旨が事務局〇〇氏より説明があった。それ以外は検討に至らず。
- ・第14条に「防災組織拠出金」等があり、一部管理組合の費用拠出となっている。
- ・次回開催予告として、4回目の防災458防災会議が1月18日（土）15時～開催予定である。〇〇氏より1年目理事の出席要望あり。
- ・管理組合としてスタンスを明確にする必要がある。撤収すると防災458はつぶれると思う。「1年間の準備期間において、理事会の防災対応能力の向上を図るとともに、防災458への関与の在り方を検討する」ことを提案する。（〇〇理事）

<報告に関する議論>

- ・1月18日（土）の防災会議は議題や検討内容の連絡が来ていないが、人だけ出て来いということか。

- ・何でもかんでも出てほしいというのでは、今の状況から難しい。
- ・1年目理事ならだれでもいいというわけではなく、理事長を代行できる1年目副理事長と、総会議案書をまとめる総務担当理事が指名されていると思う。
- ・現役世代としてこれ以上時間を取られたくない。

<今後の対応>

- ・1月18日(土)の防災458防災会議について、〇〇氏へ主旨を確認する。(〇〇副理事長)

(2) マンション管理組合のための震災対策チェックリスト(〇〇理事)・・・資料9

<概要>

- ・上記の議論がある一方で、管理組合として防災に取り組まなければならない。一般論としてマンション管理組合としてやらなければいけない内容の参考資料として配布した。一読頂き、考慮してもらいたい。

防災458に頼る、頼らないに限らず、理事会として取り組む防災がある。

場合によっては防災担当理事を設ける議論もしていく必要があると思う。

<報告に関する議論>

- ・読んでもらえばわかると思うが、かなりの組織力が必要である。ソフトを担当する自治会、ハードを担当する管理組合、この2者を仲介するデバイスドライバーを防災458ができないか期待したい。(〇〇理事)
- ・本資料を参考に、管理組合として理解し、橋渡しとして防災458が機能すればいいと理解した。〇〇氏へ連絡する。(〇〇副理事長)

(3) 年間スケジュール(〇〇理事)・・・資料11

<概要>

- ・8月の顧問会にて展開された年間スケジュール表である。
- ・今後の話として2025年6月までのスケジュールの全体像が書いてある。

<決定事項>

- ・5月11日(日)9:00~12:00の予定でケアプラザの総会会場予約を行う。(〇〇理事)

<報告に関する議論>

- ・スケジュール表を目の当たりにすると時間がいくらあっても足りないと感じる。(〇〇副理事長)
- ・これからは複数のプロジェクトが並行で進行する。一本一本に担当者を割り当てて進捗管理してはどうか。(〇〇理事)
- ・12月22日の整理は、〇〇副理事長から出ているリストを基に、割り振ってやって

もらえる話なのか、〇〇副理事長のように抱えてやらなきゃいけない話なのか仕訳した認識である。〇〇理事の意見は、仕訳はできているから、割り当ててやっていくという話であっているか。(〇〇副理事長)

- ・あっている。(〇〇理事)
- ・スケジュール表の備考欄に記載されている役割も、ガラポンで分担してやっていく形になる。(〇〇理事)
- ・直近の話として、年明けにケアプラザの総会会場予約が必要だが誰か対応可能か。(〇〇理事)
- ・対応可能である。(〇〇理事)

(4) 弔慰金の運用について(〇〇理事)・・・資料無し

<概要>弔慰金の申請について、規約に沿っていないということで〇〇管理員が申請を止めている状態にある。手続きはさておき、弔慰金の手続きを止めるのは問題ではないか？との課題提起があった。

<対応に対する議論>

- ・規約には申請があった際にお届けするとなっているが、家族が亡くなったので申請する人はいないのが現状である。その棟の担当理事が伺って弔慰金を申請・伝達するのが主旨ではないか。現在は誰が申請するのかあいまいになっている。
- ・〇〇管理員が代わりに動いてくれている状況であるが、規約の何に基づいているのかが不明である。慣例としてやっただけになっているのが現状である。
- ・かつては訃報連絡があったが、今はほぼ無くなっている。各棟担当理事といえども認知できなくなっている。一方管理員には情報が集まるようになっていく。〇〇管理員に情報(連絡先、訃報等)を申請書類に添付してもらえれば対応可能である。
- ・来年度弔慰金の見直しをするのであれば、各理事の考えを明確にする必要がある。

<決定事項>

- ・〇〇管理員へ情報入手経緯連絡先等の証跡を付与して従来通り申請をしてもらうよう依頼する。(〇〇副理事長)
- ・課題を解決する方向で、弔慰金について次年度見直すか各理事にて意見をまとめる。

(5) 令和7年度候補者一覧について(〇〇理事)・・・資料なし

- ・管理組合役員選挙の公示が1月12日(日)から始まるが、令和7年度の候補者一覧はどのように集めるのか。
- ・選出候補者を選管委員長に報告は1月28日(火)とある。

<今後の対応>

- ・本件別途分担タスクとして各理事に依頼します。

5. 12月22日に実施した理事長／副理事長タスクの分担の件（〇〇副理事長）

<概要>〇〇理事長の辞表提出、〇〇副理事長の体調不良による休業届提出を受けて、本年5月の通常総会までの理事会運営方針について議論を行った。

<本件についての議論>

- ・現状、〇〇副理事長に集中している業務についてリストを作成していただいた。そのリストをもとに仕事の量、作業の仕分けを実施している。次の段階は各理事宛てに仕事の割り当てを行う予定である。
 - ・両監事より、三役の人選、とりわけ理事長の人選を強く推奨された。
 - ・一方で三役や理事長が揃ったところで、使える人が増えるわけでも、仕事が減るわけでもない。実質は何も変わらないのも現実である。
 - ・各理事より、理事会の運営について意思表示があった。しかし、理事長に対する要求仕様が非常に高く、向こう4か月にわたって激務が予想されることから、理事長に意欲を示す理事はいなかった。
 - ・〇〇理事長の職務辞任願いに伴い、〇〇氏を後任として本年度理事長職を引き継ぐものとして裁決した。
- なお、〇〇氏においては改めて理事職そのものについても辞任の意向があるのか確認が必要である。

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