

2018 (H30) 年度 第10回定例理事会議事録

[開催日] 2019年2月16日(土)

[1] 議事録の確認

2018 (H30) 年度 第9回定例理事会議事録は、承認されました。

[2] 理事長挨拶

春が近づくと5月の総会に向けての準備に大変忙しい時期が来ます。皆様のご協力を宜しくお願い致します。

[3] 議事録の簡素化提案

議事録作成業務について、次年度以降の担当者の負担を軽減するため簡素化案を提案します。

- 今後は、西暦を使用します。従来数字は全角でしたが半角にします。挨拶、質問、回答は要点を纏めます。会計報告の資料を理事会開催前に全員に配布できないか検討します。簡素化議事録には資料を添付してファイルします。

- 指摘事項がありましたので下記の修正をしました。(修正版を議事録保管用として再提出します)

⇒2018年(H30)度→2018(H30)年度に変更します。

- 表記タイトルについて、○○部門報告、○○担当報告、○○報告とあり統一されていませんでした。

⇒○○報告と書き方を統一します。

- 作業負担軽減のため高性能レコーダーと音声入力ソフトの購入を検討します。

<<議事録の簡素化(案)は、出席理事全員の賛成で了承され、

今回の議事録から採用します>>

[4] 議事録の簡素化に伴うホームページの記載内容の変更について

議事録に添付される各種資料の主な内容のみ記載しますが、その他については、「広報誌くぬぎ」を参照下さい。今回から広報誌をホームページに掲載することとします。

[5] 若葉台まちづくりセンター報告

定例理事会報告に基づき報告がありました。

詳細については、「広報誌くぬぎ3月号(第259号)」参照

1) 5棟駐輪場照明器具取り替えについて

<<質疑応答>>

- LEDタイプでもコストは同じ位ではないですか。蛍光灯の器具ではコストが高過ぎるのではないですか。

⇒従来と同じ蛍光灯です。コストは妥当であると思います。今後は将来行わ

れるLED化への対応を考慮していきます。

2) 25棟11階ベランダ手摺縦桟外れ及びゴム劣化 【審議事項】

<<質疑応答>>

- ・ 今回の小口修繕工事が承認された場合、請求は今期中になるのですか。
⇒1件は微妙ですが、他は今期中に支払いが発生します。

<<小口修繕工事は、出席理事全員の賛成で承認されました>>

[6] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

詳細については、「広報誌くぬぎ3月号（第259号）」参照

[7] 理事長報告

理事長報告に基づき報告されました。

詳細については、「広報誌くぬぎ3月号（第259号）」参照

[8] 各部門報告

1) 会計報告

【滞納状況】

2月15日現在での滞納総額は24ヵ月と過去と比較し少なくなりました。

【予算実績対比表について】

<<質疑応答>>

- ・ 予算実績対比表のうち予算進捗率が100%を超えている項目があります。
今期の予想はどのように見えていますか。
⇒予算オーバーの理由が明確であり、問題はありません。

2) 施設報告

① サッシ更新工事

業者選定手続き中です。

② 増圧ポンプ整備工事は完了しました。

③ 2019(H31)年度若葉台くぬぎ計画修繕予算（案）

- ・ 2018(H30)年度計画修繕の執行状況について報告。
予算金額に対し、執行金額が大幅に減額しました。原因はまちづくりセンターが提案した定期点検修繕工事を必要度別に判断し、実施の有無を決めたためです。
- ・ 2019(H31)年度計画修繕予算（案）について報告。
総額予算はアルミサッシ更新工事と関連工事の総額となります。
但し、集会所のエアコン更新、増設については見直しします。

④ 専有部分等の改造・模様替え及び修繕等に関する細則

- ・ エアコン室外機の設置方法及びフローリング材料と改造工法に関わる細則改正について説明がありました。

<<質疑・応答>>

- ・ エアコン設置の制約は開放廊下に設置する場合のみと記載するのですか。
- ・ エアコン室外機設置に関する理事会への申請、完成検査は必要ですか。
- ・ 細則の室外機の取り付け穿孔とは、取り付けボルト穴の穿孔と記載します。
- ・ 細則の条項は条番号を新たにとらず、枝番号をとります。
- ・ 6条のエアコン取り付け位置について「十分留意して」とありますが具体的高さ等の記載をすることはできないのでしょうか。
- ・ フローリングの施工方法が増えることは規制を緩めると捉えられかねませんが、他組合で実施している工法でもあり選択肢が増え住民のためになるので賛同を求めます。
⇒見直しは理事全員賛成でしたが、細部の表現と文章レイアウトを再検討し来月の理事会に再提案します。

<<理事長より施設部会へのお願い>>

- ・ 2018(H30)年9月15日定例理事会にて「修繕工事実施実績フォロー委員」を設置しました。本年度の修繕工事がほぼ終了するので2月～4月に本委員による作業部会で検討を実施してください。検討内容は、実施済みの計画修繕工事の内容と金額を中長期計画と比較し解析すること。予定された修繕工事の内容と金額について「なぜ差額が出たか、なぜ取り止めたか、なぜ未実施なのか」、「小口修繕工事の中に中長期と同じ内容が含まれていないか、なぜ今やるのか」、などの内容を第1回作業部会として検討して欲しい。
- ・ 東管理組合のサッシ更新工事では1軒だけ工事が出来なかったようです。管理組合くぬぎでは、反対10名、棄権9名でした。まずは反対者への説得をしなければなりません。2月中に施設担当理事1名と棟理事1名の複数により戸別訪問で説得を開始してください。理事の皆さんの協力をお願いします。

<<質疑・応答>>

- ・ 前回の理事会で20棟エレベーターの運転プログラムに疑問があり指摘しましたがどうなっていますか。
⇒まだ回答が出ていません。大至急確認します。
- ・ 総務副理事長に郵便受け暗証ボタンの記載数字が消えているので調査をお願いしましたがどうなっていますか。
⇒これから調査します。

3) 広報報告

- ・ 広報誌「くぬぎ」臨時号防災活動特集号 2月25日発行予定
- ・ 広報誌「くぬぎ」3月号 3月7日発行予定
- ・ ホームページ「くぬぎ」更新 2月28日

4) 総務報告

① 屋内外清掃作業改善提案

- 今回の打合せで屋内外清掃費用削減は厳しい状況です。清掃内容を大幅変更して人員を削減するしかありません。しかし大幅清掃内容の変更で現状維持ができるか課題があります。
- 清掃作業、雑草取り作業、伐採作業
当面は、現在実施しているクリーンデーの継続、伐採作業は緑花委員会の協力が重要です。緑花委員会の増員増強について緑花委員会まかせでなく管理組合が積極的に募集を図ることが必要です。
- 居住者のマナーの徹底の呼びかけ
マナー向上により多少なりとも清掃作業員の作業時間短縮、作業の効率アップに繋がります。
- ハンディークリーナーの使用方法
清掃担当者に説明し、作業報告を依頼します。
- 廊下、階段清掃外部委託について
当面は自治会が実施しているクリーンデーでの階段清掃をお願いします。今後は管理組合の費用で実施するかどうか検討することも考えられます。

<<質疑・応答>>

- ・ 自動ドアやエレベータドアに小石が挟まって動作不良になった時、クリーナーで吸引出来ない小石を除去する作業はどうするのですか。
⇒作業項目に日常の作業で小石除去を実施する様追加します。

② 第1回臨時理事会議事録 【審議事項】

<<第1回臨時総会議事録は、出席理事全員の賛成で正式議事録として承認されました>>

- 議決権行使の反対、棄権、欠席者リストを作成し今後のフォローに使用します。
- 臨時総会の時に反対意見の方と話をしましたが、費用がかかるなら賛成を保留にしたいとのことでした。今後工事が決定したら個々に説明がなされるので賛成していただく様にお願いをしました。
「インナーサッシで個人負担が発生した事例」について、東管理組合では個人負担はありませんでした。第1管理組合では個人負担は10件ありました。簡単ですむ場合と、簡単でない場合がありました。

③ 若葉台二丁目南地区自主防災組織活動関連

- 第8回南地区防災本部委員会報告が開催されました。
- 広報誌くぬぎ2月臨時号「防災活動特集」2月25発行予定
- 駐車場消防車進入試験、4月実施予定

④ 2018 (H30) 年度選挙管理委員会

- 新役員候補決定

3月3日 13:30～勉強会 理事長、副理事長、新理事候補出席

15:00～役職内定会議 理事長、副理事長、次期理事出席

⑤ エアコンの更新および増設について【審議事項】

- 2019(H31)年度に予算を計上します。

くぬぎ事務所のホールに1台増設、事務室内と洋室2の各1台を更新
施設報告の2019(H31)年度計画修繕予算との差異は再度検証します。

<<事務室エアコン増設・更新費用について、

出席理事全員の賛成で承認されました>>

⑥ 通常総会スケジュール

- 臨時理事会4月7日(日)14:00～(時間変更)
総会議案書の最終承認会議

⑦ 役員の退任および補欠役員について

- 広報誌「くぬぎ」3月号にて報告します。

[9] 委員会報告

1) 緑花委員会

内容については「平成30年度理事会活動計画状況表」をご覧ください。

[10] 次回定例理事会(第11回)の開催

日時:2019(H31)年3月16日(土) 10:00～

場所:くぬぎ集会所 洋室1