

2018 (H30) 年度 第11回定例理事会議事録

[開催日] 2019年3月16日 (土)

[1] 議事録の確認

2018 (H30) 年度 第10回定例理事会議事録は、承認されました。

[2] 理事長挨拶

3月、4月は新旧理事の引き継ぎを兼ねて新理事候補参加で理事会を開催します。新理事候補の皆さんは、質問意見を出していただいて結構ですが審議事項の採決には参加できません。これからは5月の総会に向けての準備に大変忙しい時期が来ます。皆さんのご協力をよろしくお願いします。

[3] 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。詳細については資料参照。

1) 事故・故障等

① エレベーター故障発報 詳細については資料参照。

2) 共益作業

① 清掃業務 (毎日)

② エレベーター保守点検 (2月、3月は遠隔点検)

3) 工事関係

① 23棟、22棟トイレ污水管発錆 : 2件 2月21日完了

② 25棟ベランダ防水不良 : 2件 2月22日、2月26日完了

③ 26棟屋上補給水槽給水管改修 3月13日完了

④ 6棟3階南&東ベランダ不良 2月22日完了

⑤ 22棟西側通路 (診療所前) タイル段差修理 3月28日~4月6日予定

(次年度計上予定)

⑥ 5棟駐輪場照明器具不良 (40W蛍光灯の器具交換) 2月18日完了

⑦ 25棟11階ベランダ手摺縦桟外れ及びゴム劣化 2月21日完了

⑧ 21棟10階テラストラックルーム出入り口ドアクローザー不良 3月11日完了

【審議事項】 (事後承認)

⑨ 6棟南側庇雨水管補修 【審議事項】

<<質疑・応答>>

- ⑧のドアクローザー不良の原因は何ですか。他の場所でも起こるのですか。
→ 原因は経年劣化によるオイル抜けです。不良になったものから交換していきます。今後も発生します。

<<小口修繕工事⑧及び⑨は、出席理事全員の賛成で承認されました>>

[4] 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、資料参照。

[5] 理事長報告

- 1) 協議会役員会：3月1日20：00～22：00 3棟6施設会議室にて開催されました。
 - ① 各委員会報告
 - ・ 施設等委員会および管理運営委員会については2月の開催はありませんでした。
 - ・ C A T V等委員会より報告：新4Kの視聴不具合は2月に1件発生しました。
 - ② 生活ガイドブック2019年改訂版編集委員会
 - ・ 第6回（2月19日）、第7回（3月5日）が開催されました。
 - ・ 4月一杯で原稿見直しを終了し、9月発行の予定です。
 - ・ くぬぎ管理組合は、住戸数プラス α として1,000冊購入します。購入費用は2019年度に予算計上します。
 - ③ 若葉台みらいづくりプラン推進会議（2月7日開催）
 - ・ 横浜市との都市計画の見直し協議はほぼ終了しました。審議会への上程は来年6月以降になる予定です。
 - ・ 若葉台来客用駐車場の管理を駐車場管理会社に委託します。
 - ④ まちづくりセンターからの報告
 - ・ バスロータリー売店の情報発信拠点へのリニューアルについて「まち」の紹介、イベント情報などの発信拠点となり6月頃オープン予定です。
 - ・ 横浜市による下水道調査について1丁目と2丁目間のバス通り道路において3月4日～15日の間行われました。
- 2) 三団体連絡会（2月24日開催）
 - ・ 2019年度（2018年4月～12月）開催、連絡会での討議事項を整理して報告されました。
 - ・ 防災への取り組み、ごみコンテナ増設、防犯カメラ増設、A E D増設検討等、具体的成果がありました。
 - ・ 2019年も連絡会の継続実施を確認しました。

[6] 各部門報告

1) 会計報告

【滞納状況】

3月14日現在での滞納総額は25ヵ月でした。

2) 施設報告

① アルミサッシ更新工事進捗報告

(1) 業者選定

まちづくりセンターより5社を選定したとの報告を受けました。

(2) 今後のスケジュール

- ・ 現場説明（2019年3月8日）
- ・ 見積もり合せ（2019年3月22日）

- 業者ヒアリング（2019年3月28日）
- 業者決定（2019年3月28日）
見積もり合せ以降のスケジュールについて、立ち会い理事を決定します。

② 専有部分等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則

前月度に報告された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修正点の説明がありました。

<<質疑・応答>>

- 第5条の2（2）鉄、ステンレス、メッキ等は不可・・・とありますが、鉄、ステンレス、メッキは使用できないと読めます。以降のSUS等の記載方法と合わせては。
→ 使用できる材質を記載します。
- 第5条（2）別紙⇒基本図①に示す・・・とありますが、①の基本図がありません。
- 第5条（4）参考図2～4の中・・・とありますが、参考図②～④ではないですか。
→ まだ校正中なので最終原稿に反映させます。
- 第5条（4）参考図2～4には吸音材は使用されていないのですか。
→ 吸音材は使用しません。同程度の吸音効果はあります。
- 第5条の2（2）取付架台図には・・・とありますが、壁面の取付架台と限定しなくてよいのですか。
→ 今回のアルミサッシ更新工事に伴う開放廊下側のエアコン設置に対応する条項であり、取り付けに壁穿孔が必要な取付架台に限ったものです。
- 一般住民が細則を読んで理解できる文章になっていますか。それぞれ例示する必要はないのですか。
→ 住戸毎にケースが多数あり例示することは難しいので、事務局で個別に対応します。

<<理事長意見>>

細則文章についてはまだ問題点が多いので、更に文章表現を検討して4月7日の臨時理事会に提案します。文章校正は事務局に一任願います。

3) 広報報告

- ① ホームページ「くぬぎ」 3月29日更新予定
- ② 広報誌「くぬぎ」4月号 4月4日発行予定

4) 総務報告

① アルミサッシ更新工事関連

- アルミサッシ更新工事の説明会、臨時総会が終了し、各住民の意思確認のリストが整理されたため、議決権反対、棄権、出席予定で当日欠席、

未回答の住戸へ賛成に向けてのフォローを実施します。

- まずは反対者、棄権者（20戸）に対し訪問面談を実施します。各棟毎に棟理事と施設担当理事の複数の理事で、3月末までに訪問し賛成の意思確認を取得します。

<<理事長意見>>

補助金負担による本工事は全住戸及び全サッシ更新が前提であり、全住戸の賛成が必要です。まずは反対者、棄権者から対応して欲しい。但し、反対者への対応は非難をするのではなく、臨時総会で圧倒的多数の賛成で承認されたので協力して欲しいと説得し、同意書を貰って欲しい。

② 若葉台二丁目南地区自主防災組織活動関連

- 第9回南地区防災本部委員会報告

- 緊急時対応情報提供について **【審議事項】**

災害時緊急対応情報提供を住民にお願いするに当たり以下の文書で情報提供をお願いします。

- ・ 案内文書
- ・ 状況提供票
- ・ 情報提供に対する要領（本部内部規定）

<<質疑・応答>>

- 案内文書の中に提供情報がどのように管理されるかを記載するべきです。
- 案内文書に「情報提供に対する要領（内部規定）に基づいて管理されます」と記載します。
- 管理組合として居住者台帳が存在しています。状況提供票に転用できないですか。住民にはできるだけ負担をかけないようにする必要があります。
- 防災本部事務局会議で検討します。

<<災害時緊急対応情報提供について、

出席理事全員の賛成で承認されました>>

- 21棟前ポンプ棟電気室、22棟P S 倉庫シリンダー交換 **【審議事項】**
防災備品倉庫として使用する倉庫のシリンダーを交換します。購入費用は、防災本部費用から支出します。

<<21棟前ポンプ棟電気室、22棟P S 倉庫シリンダー交換について、

出席理事全員の賛成で承認されました>>

③ 新役員勉強会、役職内定会議報告（3月3日開催）

- 新理事候補9名が参加、役割担当が決定しました。
- 役員候補代理委任申請について（申請書提出あり） **【審議事項】**
代理人は6棟理事の配偶者となります。

<<役員候補代理委任申請書について、
出席理事全員の賛成で承認されました>>

- 議題選定会議（4月6日9：30～ 開催予定）
新副理事長候補の出席をお願いします。
- ④ 通常総会スケジュール
 - 総会議案書最終承認会議として臨時理事会を開催します。
4月7日（日）14：00～
- ⑤ エレベータープログラム、メールボックスについて
 - エレベーターの効率的運行に関する住民からの問い合わせについて調査した結果、運行プログラムには3通りあるが現状プログラムが最適と考えられます。
 - メールボックスの暗証番号の変更及び暗証番号の数字消えについての住民からの問い合わせについて調査した結果、暗証番号の変更及び番号文字修理は不可であり交換修理となります。
- ⑥ 緊急車両用駐車場について
 - 介護、福祉車両の一時駐車及び長時間駐車トラブル等の解消のため、各棟緊急駐車場及び駐車許可証の必要性が高くなりました。今後検討します。
<<理事長提案>>
5月以降のあるタイミングで住民アンケートを実施したいと考えています。
メールボックスの不具合、トイレ排水管の錆問題、その他数件の問題点について住民にアンケートを取り、その対応策を検討します。

[7] 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。

2) 施設等委員会（3月14日開催）

若葉台全体の配管材料について意見交換しました。今後の中長期修繕計画に参考になる議論でした。

3) 第5回管理運営委員会（3月8日開催）

<<理事長意見>>

協議会については肯定的な組合もあれば否定的な組合もあります。過去にくぬぎ管理組合も退会した経緯があります。現在は情報交換の場でもあり必要な協議会です。その下部組織として3委員会がありますが、管理運営委員会は常設委員会であり検討課題がなくても開催されているのが現状です。今後委員会運営について検討する必要があります。

[8] 臨時理事会（第2回）の開催予定

日時：2019年4月7日（日）14：00～

場所：くぬぎ集会所洋室1

[9] 定例理事会（第12回）の開催予定

日時：2019年4月20日（土）10：00～

場所：くぬぎ集会所洋室1

※参照資料については事務局にお問い合わせください。

以上