

1 議事録の確認

- 平成28年度第6回定例理事会議事録は承認されました。

2 理事長挨拶

- 今日は多くの審議事項があります。よろしくお願ひします。まちづくりセンターから2人出席されています。

3 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等について

- エレベーターの故障発報が1件発生
・11月9日、22棟2号機が7階で停止しました。業者の点検時には自然復旧していましたので原因は不明です。

2) 共益作業

- 清掃業務(毎日) 敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃
年に1回のエントランス高所窓ガラス清掃を実施します。(12月20日の予定)
- エレベーター保守点検(11月、12月:遠隔点検月)。エレベーターの停止はありません。

3) 小口修繕工事(3件)

- 22棟5階避難ハッチ取り替え(10月18日完了)
- 22棟Aエレベーター部品取り替え(10月31日完了)
- 21棟4階開放廊下庇雨水ドレーン詰まり(11月21日予定)

4 工事関係

- 今年度、計画修繕工事4件の工事発注に関する審議に際して、施設担当副理事長から工事の設計要件について、まちづくりセンターからはその実施方法の説明がありました。工事はいずれも今年度内(平成29年3月末)までに完成予定。
 - ・ガス管改修工事(発注先は東京ガス)
 - ・発信機・表示灯交換工事(発注先は指名業者5社の中から入札で決定)
 - ・污水管関連工事(工事範囲の拡大。発注先は指名業者5社の中から入札で決定して発注)
 - ・プレイロット整地工事(25棟、26棟前のプランコ周辺をダスト舗装。まちづくりセンターに発注)

4 管理員報告

施設・設備利用、加入・脱退届、模様替え申請などについて説明がありました。

- ・模様替え申請 5件
- ・フローリング施工現場確認 0件
- ・オープンルーム申請承認 1件
- ・共用部分一時使用届 0件
- ・その他

・5棟の住民よりバイク騒音に関する苦情が寄せられました。この苦情は以前から何度もあり、そのつど注意書きの張り紙をしていました。今回は以前より細かい注意文書として契約者に投函しました。

5 理事長報告

- ・11月の協議会で以下の3点が話題になりました。
 - ・まちづくりセンターの事務管理費のアップに関連した収支、業務報告は協議会に四半期ごとに行われています。総合的にはうまく運営されているという評価でした。平成27年度決算についての報告がありましたが、内容的に不十分どころが一部にあり、再度説明を受けます。くぬぎ管理組合については特に問題はないと考えています。資料は事務所にあるので興味のある方はご覧ください。
 - ・公社、まちづくりセンター、各管理組合の第12回定期懇談会を12月2日に開催する予定です。
 - ・CATVの光ファイバー化について
4K/8Kテレビ対応のために光ファイバーが必要になります。この工事費用が結構掛かり、積立金の不足が予想されます。1月か2月に各管理組合に工事内容、費用などの説明があります。施設担当の方は案内があれば出席をお願いします。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・平成28年10月分の一般会計、積立金会計、預金状況の収支内容、予算実績等について説明がありました。
- ・管理費滞納額は先月より減少しました。大口長期滞納については今までと同様、個々の事例ごとに粘り強く対応します。

(2) 施設部門

1) 今年度工事について(審議事項)

- ・今年度計画修繕工事4件は今年度内に完了させる予定です。今年度は残り4カ月になっており、早急に工事を発注する必要があります。先ほどのまちづくりセンターの説明で工事内容が概ね決まりました。これから入札をして施工業者、価格、納期を決めて発注します。本来はこれらを明確にした上で発注の承認をいただく必要がありますが、時間がないので今日説明した内容で承認をお願いします。工事金額は当初予算内に収めます。発注内容は次回理事会で報告します。

・ガス管改修工事

発注先は東京ガスに決定(東京ガスしか工事施工ができないため。予算より削減見込)

・発信機・表示灯交換工事

5社に指名入札。最安値の工事業者に決定して発注します。5社は若葉台地区で実績がある業者です。

・污水管関連工事

5社に指名入札。最安値の工事業者に決定して発注します。工事内容が当初より広がっていて、工事金額は予算オーバーですが、他の案件と合わせると予算内に収まる予定です。5社は若葉台地区で実績がある業者です。

・プレイロット整地工事

プランコ周辺のみで整地でダスト舗装にします。まちづくりセンターに発注します。

2) ベランダ・手摺りの亀裂関連アンケートを受けた現地調査の発注について(審議事項)

- ・アンケート調査の結果、何らかのヒビや問題があるとの回答が39%(300件超)となりました。
- ・この回答内容について速やかに専門家による調査を実施して、対策を検討することが必要だと考えています。
- ・まちづくりセンターに現地調査と報告書の作成について見積もりを依頼しました。
依頼内容は問題があった住宅への案内状配布、日程調整も含まれています。

ベランダのフラワーBOXの植木の状況も合わせて依頼できればその方向で検討します。

調査は12月から着手したいと思います。

3) バイク・駐輪場のリモコンシャッターの不具合対応について(審議事項)

- ・リモコンシャッターの更新、鉄扉に変更、ステンレス扉に変更—の3案があり、投資の趣旨、利用者の利便性、投資効果から判断して、リモコンシャッターの更新を提案します。予算化は来年度になります。
- ・日常の管理はくぬぎ管理組合からまちづくりセンターへの委託になります。

4) 採決

上記の各審議事項について挙手による採決の結果、全員の賛成で承認されました。

5) その他報告

- ・21棟1階通路の物置に火災報知器を設置する件
建物内の物置は個室扱いとなり、火災警報装置の設置が義務付けられているそうです。外部にある場合は設置の義務はありません。代替地の整備・移動の費用を考慮すると、火災報知装置の設置の方が得策です。その方向で進めます。
- ・25棟のプレイルットの砂場をなくす件
猫の糞尿で問題になっているので廃止します。花壇など別の用途に変える案もありますが、取りあえず25棟の住民にヒアリングをしたいと思います。

(3) 広報部門

- ・広報誌「くぬぎ」定例号 12月6日(火)配布予定。

主な記事

- ・平成28年度10月、11月の理事会内容
- ・まちづくりセンター及び管理員報告、平成28年度委員会報告
- ・ベランダアンケート調査結果、バイク騒音注意喚起(特に夜間)、喫煙マナー(ベランダからの隣家への迷惑など) 緑花ボランティア活動状況・募集
- ・ホームページ「くぬぎ」の次回更新は12月1日(木)の予定。

(4) 総務部門

1) 平成29年度役員選出に関する第1回選挙管理委員会の開催

12月17日(土)の予定

2) まちづくりセンター主催セミナーの参加報告

10月23日(日)にどちのき集会所で開催されました。くぬぎ管理事務所から施設、総務担当理事が出席しました。「マンションで安全・安心に暮らすために」と題して、マンションライフに関する基本的な問題の講演がありました。講師は横浜市立大学国際総合科学部教授・齊藤広子氏でした。

3) くぬぎ管理事務所の年末年始休みについて

12月29日(木)～1月3日(火)

(5) 委員会報告

1) 緑花委員会報告

- ・10月の活動回数:4回(1日、15日、22日、29日)。延べ人数:70人
- ・剪定本数 :8本(20棟、21棟)
- ・伐採 :2本(21棟)
- ・園芸 :花壇手入れ(4棟ポンプ室周辺)
- ・処理量 :65束、12袋
- ・その他 :高木剪定の立ち合い、丸太公園で餅つき用薪づくり

2) 中長期修繕計画検討委員会報告

- ・10月22日に第13回委員会が開催されました。出席者は13人。
- ・前回から引き続き計画修繕工事の電気設備、機械・ガス設備事項に関する項目について議論しました。
- ・次回は11月26日(土) 機械・ガス設備について。
- ・来年1月以降は工事の時期、概算費用の見積もりなどに取り組んでいく予定です。
- ・平成29年2月か3月ごろに理事会に中間報告をすることが必要だと考えています。

(6) 協議会報告(委員会)

1) 施設委員会報告

- ・3丁目の耐震・免震工事が実施された状況を視察しました。

2) 管理運営委員会報告

- ・第3回委員会が11月17日(木)に開催されました。
- ・議題:標準管理規約に基づく指針作り
- ・次回は1月19日(木) 20:00～
- ・千葉理事長から補足説明がありました。
 - ・規約改定の委員会をくぬぎ管理組合でも立ち上げることを今年度総会の議案書の中に入れていますが、協議会による標準管理規約の指針作りの状況、当管理組合の中長期修繕計画検討委員会からの提案(各戸の責任範囲に踏み込んだ修繕計画など)を踏まえての検討が必要なことから、今年度の着手が難しくなっています。
 - ・ただ、来年度総会の5月までにはその方向付けをしたいと考えています。

3) 長命化再生委員会報告

- ・11月10日(木)に開催されました。(2カ月に1回開催)
- ・長命化再生委員会の目的が不明確になっています。施設委員会と内容が重複しているので、一緒にまとめてはどうかという意見が出ています。
- ・若葉台シンポジウムの開催が来年度に予定されていて、そのテーマを決めることが議題になっています。次回はそこをもう少し明確にする予定です。
- ・各管理組合の参加メンバーの関心事は省エネ問題であり、施設と同じようなこととなっています。
- ・若葉台には15の管理組合がありますが、建設時期が違っています。そこで関心事にずれがあり、委員会の運営が難しいと感じています。

7 その他

- ・ 次回第8回定例理事会は12月17日(土)の予定です。

平成28年 10月15日(平成28年度 定例 第 6回)開催

1 議長:清水副理事長

- ・ 千葉理事長が欠席のため管理規約第43条を適用して、清水副理事長が理事長代理として議長に就任。出席理事全員の挙手で承認されました。

2 議事録の確認

- ・ 平成28年度第5回定例理事会議事録は一部修正の上、承認されました。

3 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等について

- ・ エレベーターの故障発報が2件発生
 - ・ 9月26日、25棟6階で停止しました。外扉のレール内にプラスチック片が挟まっていたのが原因です。
 - ・ 10月9日、26棟4階で停止しました。乗り場側扉にゴミが付着して、扉が閉まりきれなかったのが原因です。いずれも点検業者による点検後、異物を除去して復旧しました。

2) 共益作業

- ・ 清掃業務(毎日) 敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃
- ・ エレベーター保守点検(9月:遠隔点検月。10月は各棟別日程表により実施。10月11日～24日。11月:遠隔点検月)
- ・ 植栽管理
 - ・ 害虫駆除 9月27日
 - ・ 高木剪定(常緑樹)。10月20日～10月24日

3) 工事関係

- ・ 前回の理事会で承認された以下3点について、前月に引き続いて施設担当理事と打ち合わせをしました。
 - ・ 屋外ガス管改修工事
 - ・ 污水管詰まり調査及び22棟污水管部分入れ替え工事
 - ・ 火災発信機・表示灯交換工事

4) 小口修繕工事(7件)

- ・ 6棟、23棟、24棟屋上連結送水管逆止弁他取り替え
- ・ 22B棟3階換気ガラリ内、ハチの巣清掃
- ・ 6棟12階ベランダ及び、5棟10階開放廊下庇の亀裂・ひび割れ補修
- ・ 5棟7階開放廊下庇雨水管補修
- 以上4件の工事は完了しました。
- ・ 22A棟5階避難ハッチ取り替え工事はハッチを製作中です。
- ・ 22A棟エレベーター部品取り替え工事は部品調達中です。10月か11月に完了予定です。
- ・ 21棟4階開放廊下庇雨水ドレイン詰まりの工事については、前月に理事会に上げましたが保留になっています。

<質疑応答>

- ・ 26棟のエレベーター故障で復旧までに3時間という長時間が掛かったのはどうしてですか。
- ・ 原因の追究(ゴミの付着の特定)に時間が掛かってしまいました。
- ・ 常緑樹の高木剪定をなぜこの時期にやったのですか。例年は樹木に活気のある6月にやっています。
- ・ 業者からの提案で10月に実施しました。
- ・ 修繕計画の進捗が遅いのはなぜですか。当初は10月ではなかったのですか。今後の見通しはどうですか。
- ・ 調査の範囲が当初の予定よりも広がっていることと、これに伴う工事費見積もりについての調整に時間が掛かっています。10月30日に施設担当理事と打ち合わせをして、それによって最終見積もりを取るつもりです。

4 管理員報告

施設利用料、加入・脱退届、模様替え申請などについて説明がありました。

- ・ 模様替え申請 4件
- ・ フローリング施工現場確認 0件
- ・ オープンルーム申請承認 0件
- ・ 共用部分一時使用届 1件
- ・ その他

・ 10月11日に4棟正面玄関庇の雨水溜まりについて通報がありました。ここでは大雨の度に何度も同じ現象が起きています。

原因はドレインの穴が約3センチと狭いため、枯葉等の詰まりが起きやすい構造になっているからです。再発防止策を検討します。

<質疑応答>

- ・ バイク置き場のシャッターキーのスペアの在庫は十分ありますか。
- ・ あります。棟ごとに管理しています。
- ・ シャッターキーを紛失した場合はどのように対応するのですか。
- ・ 代わりのキーは有料で配布しています。

5 理事長報告(代理:清水副理事長)

- ・ 10月7日に開催された協議会役員会についての報告がありました。

1) 協議会・委員会報告

- ・ 若葉台マスタープラン策定委員会(取りまとめ目標は2017年3月)の中間報告会が開催される旨の報告がありました。関心のある方は参加してください。(日時:10月30日 11時～12時。場所:若葉台地区センター体育館)

2) まちづくりセンター主催のセミナー参加について

- ・ 前回の理事会でまちづくりセンターから案内があったセミナーについて具体的な内容を回覧しましたが、1人の理事から申し込みがありました。この機会にぜひ参加をお願いします。

日時:10月23日 午後1時～3時。場所:とちのき集会所。講師:横浜市立大学教授 齊藤広子氏。

テーマ「マンションって何?、マンションライフをエンジョイするために」

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・ 平成28年9月分の一般会計、積立金会計、預金状況の収支内容、予算実績等について説明がありました。

- ・管理費滞納額は先月より減少しました。大口長期滞納については今までと同様、個々の事例ごとに粘り強く対応します。

(2) 施設部門

1) 報告事項

- ・ベランダ手摺りの「亀裂・ひび割れ」について(アンケート結果の報告)
全世帯数880戸、回答率:95%(834戸)。うち「ひび割れあり」:39%(327戸)
上記の結果から専門家による現場確認が必要だと考えています。調査費用の見積もりをまちづくりセンターに依頼します。
- ・バイク・駐輪場のリモコンシャッター不具合対応について(現状報告)
 - ・9月16日に最適な方法を探るためにシャッター・サービス会社と、まちづくりセンターを交えて勉強会をしました。
その話をまとめると、以下の内容になります。
 - ・設備投資の目的と経緯
2006年にバイク、自転車への悪戯・盗難対策と所有者の明確化を目的に、有料化によるバイク・自転車駐輪場改修工事を実施しました。
 - ・今後の修繕案としては以下の2案が考えられます。
 - ・修繕案1:シャッターをすべてまとめて更新する。
 - ・修繕案2:シャッターを撤去。スチール扉またはステンレス製に変える。
 - ・投資経緯、トータル費用、利用者の利便性などを比較検討して、総合判断の後に修繕案を提案したいと考えています。
(10月30日の施設担当会議で詳細を検討)
- ・エントランスホールの自動ドア保守対応の検討について
 - ・保守サービス期間:設置後10年。当組合の場合は2017年5月までです。
 - ・年3回の点検、保守契約、部品交換の費用などいろいろ検討した結果、点検契約を継続することにします。
 - ・課題は現状のくぬぎ管理組合との直接契約を続けた方がいいのかどうか。他の管理組合の状況を確認後に提案します。
- ・21棟ピロティにあるロッカー倉庫の消防設備設置の件
 - ・来年度4月の設置で許されるのかどうかなど、まちづくりセンターと相談します。
 - ・今回、なぜ消防当局から指摘されたのか。その理由を確認するとともに、他の管理組合でも同様の指摘があるのかどうか、まちづくりセンターに聞いてみることにします。
- ・今年度の計画修繕工事3件の進捗については、全体として施工業者が決まっていない状況です。
 - ・屋外ガス管改修工事
設計図がやっと提出されました。塔状タイプの棟は地下にピットがあり、これを活用した工事でコスト削減の提案を求めています。
10月30日の施設担当会議でその内容を聞き、それを踏まえて来月の理事会で提案したいと思います。
 - ・污水管詰まり調査及び工事
1階の横管を含めた工事に範囲が広がったので、設計変更をして見積りを再取得しています。予算より増額になる方向です。
 - ・火災発信機・表示灯交換工事
進捗が遅れています。見積もりに時間が掛かっているの、督促してキャッチアップを図ります。

2) 小口修繕工事についての採決

- ・21棟4階開放廊下ドレーンの詰まり清掃について、業者に依頼しない方法も提案されました。だが危険が伴う作業なので、専門業者に依頼する方がよいとの意見もあり採決をしました。その結果、依頼案が賛成14名、反対3名で承認されました。

(3) 広報部門

1) 広報誌「くぬぎ」定例号 12月6日(火)配布予定。

主な記事

- ・平成28年度10月、11月の理事会内容
- ・まちづくりセンター及び管理員報告、平成28年度委員会報告
- ・緑花ボランティア活動状況・募集

2) ホームページ「くぬぎ」

- ・次回更新は11月1日(火)の予定。

(4) 総務部門

1) 共有部分の電力会社を東京電力から東京ガスへの変更報告

- ・9月20日に申し込みをしました。11月から共用部分の電気料金が東京ガスに切り替わります。
ただし、5棟だけは他の棟(4、6、20~26棟)と契約内容が異なるため、現状契約の東京電力のままとなります。

2) ペットボトル類専用かご型コンテナの購入要請について

- ・二丁目南自治会会長から文書での依頼があり審議をしました。
その結果、以下の疑問点があるが、これに応える方向で意見が集約されました。

<疑問点>

- ・本当に各棟のゴミの量をきちんと把握して、コンテナ個数を出してきたのかどうか。
- ・ゴミ捨てのモラル・ルールの徹底について、具体策が依頼文書では見えない。本当にルールを徹底できるのか。
- ・以上の疑問点について、二丁目南自治会に対してモラル・ゴミ捨ての運用ルールの徹底等、使用に当たって住民に啓蒙を求める付帯事項を付けることになりました。

3) ゴミコンテナ購入についての採決

- ・全員の賛成で承認されました。

4) 「災害緊急現況調査」について

- ・提出期限は10月16日(月)です。各棟担当理事は提出された調査票を17日にくぬぎ事務所に届ける。
- ・未提出の住民には督促状で提出を依頼する。督促状はくぬぎ事務所で用意します。
提出期限は21日です。

(5) 委員会報告

緑花委員会報告

- ・9月の活動回数:4回(3日、10日、17日、24日)。延べ人数:89人
- ・剪定本数 :42本(4棟、5棟、6棟、20棟)
- ・伐採 :4本(5棟、6棟、20棟)
- ・園芸 :花壇手入れ
- ・処理量 :118束、13袋

中長期修繕計画検討委員会報告

- ・ 9月24日に第12回委員会が開催されました。出席者は13名。
- ・ 今回は建築・土木に関する外構回りを中心に議論されました。
- ・ 次回は電気設備関係についての予定です。中間報告は次回総会の前まで(1月～2月)に報告の予定です。

(6) 協議会報告(委員会)

- ・ 駐車場問題委員会
今年度第1回の委員会が開催されました。今回は委員の紹介と現状報告でした。
次回は来年の2月第2月曜日に開催される予定です。

7 その他

- ・ 次回第7回定例理事会は11月19日(土)の予定です。

平成28年 9月17日(平成28年度 定例 第5回)開催

1 理事長挨拶

- ・ 今年度の新理事にこれまで審議してきたペット問題に関する資料を本会議で配布しました。
これまでどのように検討してきたかを理解してもらうのが目的です。
今年度も本問題について検討するので一読しておいてください。

2 議事録の確認

- ・ 平成28年度第4回定例理事会議事録は一部修正の上、承認されました。

3 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等について

- ・ 26棟火災発報(8月29日)。原因は湿気、気圧変化等による受信機の基盤不良による誤報。
9月3日に基盤を交換、復旧しました。

2) 共益作業

- ・ 清掃業務(毎日) 敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃
- ・ エレベーター保守点検(8、9月:遠隔点検月。10月は各棟別日程表により実施。10月11日～24日)
- ・ 排水管清掃全棟(台所、洗面所、浴室、洗濯機置き場。各棟別日程表により実施。8月18日～9月5日)
- ・ 害虫駆除を実施しました。

3) 工事関係

- ・ 前回の理事会で承認された以下3点について業務依頼を受託しました。施設担当理事と打ち合わせをしています。
- ・ 屋外ガス管改修
- ・ 污水管詰まり調査及び22棟污水管部分入れ替え工事
- ・ 火災発信機・表示灯交換工事

4) 小口修繕工事

- ・ 以下の6件が前回理事会での承認済み案件です。天候不順の影響、部品の調達等で仕掛け中です。
- ・ 今月は新たに3件の修繕工事が発生しました。
- ・ 6棟、23棟、24棟屋上連結送水管逆止弁他か取り替え(9月16日部品取り替え完了、晴天時に保温工事予定)
- ・ 22A棟5階避難ハッチ取り替え(9月14日採寸実施。製作には1カ月程度必要)
- ・ 22B棟3階換気ガラリ内、ハチの巣清掃(天候不順により業者の都合つかず日程調整中)
- ・ 6棟12階ベランダ及び、5棟10階開放廊下庇の亀裂・ひび割れ補修(天候不順により業者の都合つかず日程調整中)
- ・ 5棟7階開放廊下庇雨水管補修(天候不順により業者の都合つかず日程調整中)
- ・ 22A棟エレベーター部品取り替え(部品調達中、10月下旬ごろを予定)
- ・ 26棟受信機地区基盤交換工事(9月3日完了)
- ・ 21棟ベランダ雨水管脱落(9月8日完了)
- ・ 21棟4階開放廊下庇雨水ドレーン詰まり

5) 3-4棟耐震改修工事について

- ・ 騒音等の発生が想定されることから近隣の20棟、21棟の各戸に工事のお知らせを配布します。
- ・ 22棟は掲示板に工事の案内を掲示して周知を図ります。
- ・ 工事期間は平成28年10月1日～平成30年2月28日を予定しています。
- ・ 補足説明 3-3棟、3-6棟についても今年度は耐震強度調査をします。
- ・ 要望 3-4棟の場所を工事案内に通路などを分かりやすく資料で明示してほしい。
- ・ 答え 裏面などを使って図で明示します。
- ・ 意見 工事時の騒音は避けられないので、この旨とおわびの気持ちがかもった文書にした方がいいと思います。

<質疑応答>

- ・ 3丁目の賃貸部分の棟だけの耐震工事をしているが、この部分に何か構造上の問題があるのですか。
- ・ 現在工事をしている場所は3-5棟、絶対的な壁の量が不足している構造上の問題がある建物です。

6) セミナーのご案内

- ・ 昨年度から年に2回、まちづくりセンター主催で実施している管理組合理事を対象にしたセミナーを今年も開催します。
今年の第1回は10月23日(日)、午後1時から3時を予定しています。
内容は管理組合の役割、理事会の役割、管理会社の役割など管理組合に関する基本的な事項を考えています。
本件についてはまちづくりセンターから管理組合理事長宛に手紙で案内させていただきます。

4 管理員報告

施設利用料、加入・脱退届、模様替え申請などについて説明がありました。

- ・ 模様替え申請 7件
- ・ フローリング施工現場確認 0件
- ・ オープンルーム申請承認 0件
- ・ 共用部分一時使用届 0件
- ・ その他

- ・ 9月5日、22A棟の住民よりハチの巣撤去の要請があり、施設担当副理事長が確認後、翌日業者に撤去してもらいました。
- ・ 9月7日、21棟3階のベランダ雨水管が脱落、雨が漏っていると連絡により、施設担当副理事長に連絡。
業者による緊急対応で補修工事をしました。

5 理事長報告

1) 協議会・委員会報告

- ・ ありません

2) 損害保険の件

- ・ これまで若葉台全体の集団扱いは損保ジャパンだけでしたが、あいおいニッセイ同和損保も集団扱いに出来ないかとの提案があり、管理規約を開示することで了解、若葉台全管理組合が集団扱いになりました。
あいおいニッセイ同和損保の特徴は弁護士特約が付いていることです。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・ 平成28年8月分の一般会計、積立金会計、預金状況の収支内容、予算実績等について説明がありました。
- ・ 管理費滞納額は先月より減少しました。大口長期滞納者については今まで同様に粘り強く対応します。

1) 審議事項

- ・ 平成28年度「すまい・る債」購入応募の件
平成26年9月20日の定例理事会で、当該債券を今後10年間継続して購入することが承認されています。
その方針に沿って、今後も当該債券の購入手続きをしたいと思います。
日銀のマイナス金利政策の影響を受けて運用が大変難しい状況です。
大口の工事案件があっても、この程度の額であればキャッシュフローに問題は発生しません。
- ・ 債券発行者:住宅金融支援機構 継続なので応募手続きは不要です。

<質疑応答>

- ・ 「すまい・る債」は10年固定ですか。
- ・ 10年固定ですが、いつでも解約できます。これは以前から変わっていません。
- ・ いざという時に短期であればこれを担保に借入れができます。

2) 採決

- ・ 出席者全員の挙手で承認されました。

3) 報告事項

- ・ 一般会計と「補修費」の予算消化状況
・ 補修費の消化状況は8月末現在86%です。
・ 現在着手予定を含めた仕掛け中の工事費用は結構あり、現時点でも予算超過は回避できない状況です。
・ 予算が過少になった原因は3月実施、4月支払いの工事費が今年度予算に計上されなかったためです。
それはコンテナキャスターの取り替えと、消火栓ポンプの試験管改修費です。
・ 今後の対応策として「予算の転用」で行いたい。(管理規約の会計処理細則1条の適用)
・ 同一予算カテゴリーの予備費的な勘定科目の「管理・その他」を転用予算としたい。
・ 補修費は予算超過のままとします。平成23年度、24年度でも同様のことを行なっています。
・ 今後の工事着工の審議に際しては、今以上に必要性、緊急性、コスト削減の審議を尽くすようにお願いします。

(2) 施設部門

1) 報告事項

- ・ バイク置き場のシャッターの保守に関する件(くぬぎ管理組合が直接メーカーと保守契約)
バイク置き場のシャッターの保守に関してヒアリングをします。今後どのように対応するのが最適か、まちづくりセンターの協力を得て調査、情報収集、相談をしながら施設担当で議論をして案をまとめて理事会に提案します。これをもとに理事会での審議をお願いします。
- ・ エントランスの自動扉の保守に関する件(くぬぎ管理組合が直接メーカーと保守契約)
現行の契約は年に3回の点検程度の保守契約となっています。故障が起きた場合の修理、部品代は請求されます。
設置後10年是对応するが、その後は契約しないと断っています。これにどのように対応すればいいのか、施設で検討します。そのために資料請求をメーカーにしています。
- ・ 今年度の計画修繕3件の進捗状況。全体として施工業者は決まっています。
 - ・ 污水管詰まり調査及び工事
工事の範囲が広まったので設計変更して見積もりを取得。
 - ・ 火災発信機・表示灯交換工事
少し進捗が遅れ、見積もりに時間が掛かっています。
 - ・ 屋外ガス管改修工事
施工業者から工事方法、見積もりが提出される23日にヒアリングをします。その結果を整理して理事会に提案します。
- ・ エントランス庇、開放廊下庇の全棟清掃の件(雨水詰まり対応)。以下の結論になりました。
 - ・ まちづくりセンター提案の全棟を対象にする必要は直ぐにはない。
 - ・ 清掃作業なので次年度の共益作業で対応する方向としたい。
 - ・ 雨水詰まりが発生した場合は緊急小口補修で対応する。

2) ベランダアンケート調査について

- ・ 出来れば全戸からアンケート調査を回収したい。
- ・ 未提出の住民宛に再度手紙を付けてアンケート調査票を配布して提出をお願いします。
- ・ お願い文書は施設担当理事、くぬぎ事務局が準備するので各棟の担当理事が配布をお願いします。
- ・ アンケートの内容は集計して公表します。
- ・ 問題があるところは個別に訪問して現認したい。

3) 小口修繕工事についての採決

- ・ 今月の新規案件3件のうち、26棟受信機地区基盤交換工事、21棟3階ベランダ雨水管脱落については、緊急性があることから既に工事実施済みですが、事後承認をお願いします。

4) 採決

- ・ 出席者全員の挙手で承認されました。

(3) 広報部門

- ・ 広報誌「くぬぎ」定例号 10月4日(火)配布予定。

主な記事

- ・平成28年度8月、9月の理事会内容
- ・まちづくりセンター及び管理員報告、平成28年度委員会報告
- ・ベランダ手摺りの亀裂・ひび割れ及び据え付けフラワーボックスの植栽状況のアンケート実施（フラワーボックス調査は6棟、20棟、21棟、25棟、26棟に限定）
- ・ホームページ「くぬぎ」の次回更新は10月1日（土）の予定。

(4) 総務部門

1) 共用部分の電力会社を東京電力から東京ガスに変更する件

- ・ 前回の理事会で契約を進めることが了承されたので、東京ガスに説明を求めて契約内容を確認しました。
- ・ 契約に際して特段の制約もなく、電気料金の削減が可能なることから契約をすることにします。
- ・ 5棟は現契約の種別が低圧高負荷で、東京ガスに切り替えると高くなるため今回は東京電力のままとします。
- ・ 5棟について東京ガスに変更して安くなる方法の提案を説明会で東京ガスに依頼しましたが、後日の回答では同等の契約がないので東京ガスに切り替えると高くなるとのことでした。
- ・ 上記のことから、まずは5棟を除いて東京ガスに切り替えることで早期に電気料金削減のメリットを享受します。

2) ペットボトル類専用かご型コンテナ購入要請について

- ・ 二丁目南自治会環境部から強い購入要請がありましたので審議します。
- ・ 9月4日のクリーンデーで、自治会の棟役員から個別に要請がありました。
- ・ ゴミ置き場がきれいになることはよいことですが、突然の要請でもあり、今期の予算化もされていません。金額も20万～30万円と高額です。
- ・ 現時点では口頭レベルの依頼です。正式に二丁目南自治会会長から管理組合法人若葉台くぬぎ理事長宛に文書依頼を受けてから審議すべきです。
- ・ 以上の審議内容から正式要請を受けてから理事会で再度、審議することにします。

(5) 委員会報告

緑花委員会報告

- ・ 8月の活動回数：4回（6日、13日、20日、27日）。延べ人数：53人
- ・ 剪定本数：なし
- ・ 園芸：花壇手入れ、除草、施肥料、ブルーベリー収穫（女性主体で4回）

(6) 協議会報告（委員会）

1) 施設委員会報告

- ・ 9月16日に開催され、100年マンションプロジェクトの大規模修繕についての報告がありました。
- ・ その内容は外部塗装の材料を変えることで、周期を13年から18年に延長可能なので検討してはどうかという提案でした。
- ・ そして第一管理組合で行っている大規模修繕での二重サッシ更新工事とエアコン用の壁開け、及びエアコン取り付けに関しての問題などの紹介がありました。

2) 管理運営委員会報告

- ・ 9月15日、まちづくりセンターで開催しました。
- ・ 議題
 - ・ 標準管理規約（平成28年3月31日）に基づき指針作りを行う。
 - ・ そのポイントは「専有部分等の修繕」「暴力団等の排除」「緊急時等の場合の意思決定」「緊急時等の理事の立ち入り」「民泊の禁止」の5項目です。
 - ・ 若葉台で統一した規約は困難なので、次回はひな形を作成する方向です。
 - ・ 各管理組合はこのひな形をもとに各管理組合に適合する規約を策定してもらうことになります。
 - ・ これから詳細の検討に入ります。次回は11月17日（木）です。

3) 長命化再生委員会報告

- ・ 若葉台100年マンション世代循環型団地プロジェクトの資料説明がありました。
- ・ もう1件は第9回若葉台シンポジウム2017年秋開催のテーマについて企画検討の議題でしたが、本件は時間がなく触れませんでした。

7 その他

- ・ ペット問題に関する資料配布についての意見
- ・ 本日配布されたペット問題の資料は、3年前に作られたものを昨年の12月に「くぬぎ12月臨時号」として各戸に配布されたものです。
- ・ 毎年、この時期から年末にかけて1～2回話し合われていますが「何も変わりませぬね」ということで終わっています。このままの状態では前に進まない状況だと思っています。
- ・ ペット問題委員会から規約改定に際してさまざまなルール案が出ています。（今回配布はありません）
- ・ 新しい理事にお願いしたい。視点を変えて「どうやったら、ペットを飼いたい人が飼えるようになるのか」について「締め付けルール」を作ることで一歩前進させることを考えてもらいたいと思います。
- ・ 次回理事会は10月15日（土）の予定。

平成28年 8月27日（平成28年度 定例 第4回）開催

1 理事長挨拶

- ・ 台風の接近が多発しています。建物も30年以上経過すると、サッシのパッキンの劣化で南からの風雨により窓際からの浸水など被害が発生します。サッシの改修は大規模修繕を待たねばなりません。サッシを外から養生するなど個々人が知恵を出し合って対応できることもあると思います。

2 議事録の確認

- ・ 平成28年度第3回定例理事会議事録は一部修正の上、承認されました。

3 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等について

- ・ エレベーター故障（22A棟）・メーカーが修理。（台風により13階排水溝の水が溢れ、エレベーター内の浸水による故障）

2) 共益作業

- ・ 清掃業務（毎日）敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃
- ・ エレベーター保守点検（各棟別日程表により実施。7月8日～7月21日）

- ・ 消防用設備等の保守点検(機器点検・外観目視点検 7月8日～19日)
- ・ 排水管清掃全棟(台所、洗面所、浴室、洗濯機置き場 8月26日～9月5日)

3) 工事関係

(1) 以下3点について業務依頼を受託しました。施設担当理事と打ち合わせをしています。

- ・ 屋外ガス管改修
- ・ 污水管詰まり調査及び22棟污水管部分入れ替え工事
- ・ 火災発信機・表示灯交換工事

(2) 小口修繕工事は以下の3件が完了し、新たに6件が発生しました。

- ・ 4棟9階トランクルーム照明器具交換(7月29日完了)
- ・ 23棟北側通路ユリノキ折れの撤去(7月16日完了)
- ・ 消防用設備不良部品取り替え(7月19日完了)
- ・ 6棟、23棟、24棟屋上連結送水管逆止弁取り替え
- ・ 22A棟5階避難ハッチ取り替え
- ・ 22B棟3階換気ガラリ内、ハチの巣清掃
- ・ 6棟12階ベランダ及び、5棟10階開放廊下庇の亀裂・ひび割れ補修
- ・ 5棟7階開放廊下庇雨水管補修
- ・ 22A棟エレベーター部品取り替え(8月22日の台風により冠水)

4) その他

- ・ エントランス庇、開放廊下庇の清掃提案

小口修繕で提案しました5棟7階開放廊下庇と同様の雨水管の詰まりが他の箇所でもないかどうか調査しました。

その結果、排水ドレインの周りに雑草やコケが生えている状態を確認しましたので、全棟の清掃を提案します。

<質疑応答>

- ・ ハチの巣の清掃だけでこんなに費用が掛かるのですか。
- ・ ダクト内の単なる清掃だけではなく、ガラリを外して清掃、取り付け、シールなどの付帯作業が伴います。従ってこれぐらいの費用が掛かることとなります。
- ・ 今月は小口修繕が9件とこれまでに多くありますが、経年劣化で仕方がないのですか。
- ・ 消防関係は経年劣化です。他の管理組合でもハチの被害は出ています。ベランダの亀裂・ひび割れ等は気付かない方が多いようです。雨水管、排水ドレイン周りの清掃は場所によって長期間実施していない所があります。
- ・ 屋上連結送水管逆止弁取り替え工事とはどんな内容ですか。過去にも例がありますか。
- ・ 屋上にある消火用の補給水槽から送水する際、水の逆流を防止する弁のことで。

4 管理員報告

施設、利用料、加入・脱退届、模様替え申請などについて説明がありました。

- ・ 模様替え申請 3件
- ・ フローリング施工現場確認 0件
- ・ オープンルーム申請承認 1件
- ・ 共用部分一時使用届 0件
- ・ その他

・ 7月19日、6棟12階のベランダの亀裂・ひび割れについて施設担当副理事長、まちづくりセンターに連絡をして、現場確認と補修見積書を依頼しました。

・ 7月21日、5棟8階の東側庇の雨水ドレインの詰まりについて、施設担当副理事長に対応をお願いしました。

・ 7月23日、22B棟3階の換気扇ダクトにあったハチの巣撤去の要請があり、まちづくりセンターと現場確認をした後、業者に撤去を依頼しました。

・ 8月22日、23棟北側のユリノキの枝が折れ、緑花委員に伐採してもらいました。(7月にも発生)

5 理事長報告

1) 協議会報告

- ・ 8月は開催はありません。
- ・ 2016年度若葉台住宅管理組合協議会理事研修会について
8月7日(日)、3-7棟しらかし集会所で開催。くぬぎ管理組合から4名の理事が出席しました。研修会の内容は100年マンションプロジェクトの成果報告(住民と建物の高齢化への対応)、中央監視室実地見学会、電力自由化への対応でした。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・ 平成28年7月分の一般会計、積立金会計、預金状況の収支内容、予算実績等について説明がありました。
- ・ 管理費滞納額は先月より減少しました。大口滞納者については今まで同様に粘り強く対応します。

(2) 施設部門

1) 審議事項の説明

資料に基づいて以下の審議、承認事項2件の説明がありました。

・ 2016年度補修費(ガス管関連、消防設備関連、污水管関連)の設計工事監理費。正式契約をしたいので承認をお願いします。契約金額は当初予算時の見込みよりも大幅に削減しました。

・ ベランダ手摺りの亀裂・ひび割れについてのアンケート調査

今年度に入ってベランダの手摺りの亀裂・ひび割れと、その工事が連続して起きています。そこで組合員全戸のアンケート調査が必要と考えます。なお、アンケートに際して同時にフラワーボックスについても調査をしたい。(ベランダの亀裂・ひび割れ防止対策として、植える植物の規制を考える必要があります。その検討資料として活用したい。現状では規制はありません)

(フラワーBOXのアンケートは6棟、20棟、21棟、25棟、26棟の方限定です)

2) 意見

- ・ アンケート(案)の中にある「爆裂」という表現は一般にはなじみが薄く分かりにくい。別の表現の方がいいのではないか。

3) 採決

- ・ 小口修繕工事9件、2016年度補修費の設計工事監理費3件、ベランダ手摺りの亀裂・ひび割れに関するアンケート、

以上3項目について各々採決をした結果、出席者全員の挙手で承認されました。

- ・ まちづくりセンターから提案があったエントランス庇・開放廊下庇の全棟清掃については、実施方法などを検討する必要があるため次回以降に別途検討することになります。

(3) 広報部門

- ・ 広報誌「くぬぎ」定例号の発行 9月はなし。次回は10月発行。

主な記事

平成28年度8月、9月の理事会内容

まちづくりセンター及び管理員報告、平成28年度委員会報告

- ・ ホームページ「くぬぎ」の次回更新は9月3日の予定。

(4) 総務部門

- ・ 駐輪場年間契約者の料金徴収状況の報告。年間料金を口座振替で徴収しました。
- ・ 共有部分の電力会社を東京電力から東京ガスに変更する契約を進めたい。
東京ガスは他社と比較して契約に際しての制約もなく、電気料金が安くなります。
5棟だけは東京ガスに切り替えると高くなるので、今回は東京電力のままとしますが、引き続き対応策を検討します。
- ・ 採決
出席者全員の挙手で承認されました。

(5) 委員会報告

緑花委員会報告

- ・ 7月の活動回数:4回(2日、9日、16日、23日)。延べ人数:46人
- ・ 剪定本数 :4棟 ツバキ1本(斜面下)
- ・ 垣根剪定 :5棟通路側垣根
- ・ 園芸 :花壇手入れ、除草
- ・ 処理量 :7束、13袋
- ・ その他 :7月は男性を主体とする剪定作業は16日に1回
女性主体の園芸作業は4回実施

(6) 中長期修繕計画検討委員会報告

- ・ 第10回委員会が7月23日、第11回委員会が8月20日に開催されました。議論の要点を説明します。
第10回委員会は第一管理組合のアルミサッシの交換と、大規模修繕の躯体の塗膜に関する件でした。
第11回委員会はベランダ、テラス、花壇の防水工事、エレベーター、エントランスの自動扉など個々の補修について話し合われました。
次回は9月24日(土)。

(7) 管理運営委員会報告

- ・ 7月21日(木)開催
- ・ 議題
委員長挨拶、メンバー自己紹介、昨年度活動報告のあと、今年度の取り組みについて話し合いました。
今年度の主なテーマは国交省の「マンション管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正に伴う若葉台としての管理規約改正の指針づくりと、管理組合役員のなり手不足・高齢者対策などです。
次回は9月15日(木)。

* その他詳細

- ・ 次回理事会は9月17日(土)の予定。

平成28年 7月16日(平成28年度 定例 第3回)開催

1 理事長挨拶

- ・ 先に回覧した平成28年度熊本地震被災マンション支援(義援金)は、議題選定会議で話し合った結果取り扱わないことにしました。
- ・ 管理委託費値上げ(平成27年10月)後、まちづくりセンターも業務改善努力をしてもらいたいとのお願いをしました。その確認の意味で事業・決算報告を理事会でもらうようをお願いをしています。今日、その報告があります。

2 議事録の確認

- ・ 平成28年度第2回定例理事会議事録は一部修正の上、承認されました。

3 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等について

- ・ 報告事項はありません。

2) 共益作業

- ・ 清掃業務(毎日) 敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃。
- ・ エレベーター保守点検(全棟実施・各棟別に日程表により実施予定)
- ・ 消防用設備等保守点検(全棟実施。予定日7月8日～19日。予備日8月6日)

3) 工事関係

(1) 計画修繕工事(計画修繕工事は施設担当理事から報告)

- ・ 屋外ガス管改修
- ・ 污水管詰まり調査及び22棟污水管部分入れ替え工事
- ・ 火災発信機・表示灯交換工事。以上3件の設計管理業務依頼を受託しました。

(2) 小口修繕工事は3件が終了し、新たに2件が発生しました。

- ・ エントランススポットライト交換(保険適用、6月27日完了)
- ・ エレベーターホール天井塗装(全体)(保険適用、7月4日完了)
- ・ ベランダ手摺り補修(7月5日完了)
- ・ 4棟9階トランクルームの照明器具交換(6月28日、見積もり依頼中)
- ・ 23棟北側ユリノキの幹折れを即日撤去(7月16日完了、見積もり依頼中)

4) 平成27年度まちづくりセンター事業・決算報告及び今後の取り組みについて報告がありました。

5) 消防立ち入り検査等の結果について報告がありました。

- ・ 6棟、24棟は平成28年1月12日に実施された点検結果で指摘された不良個所の改修が未実施でした。

- ・ 21棟ピロティに設置されている倉庫に関して指摘がありました。横浜市建設局に相談して許可された場合は自動火災感知機の設置が必要になります。来月の定例理事会で報告します。

<質疑応答>

- ・ 平成27年度まちづくりセンターの決算報告及び取り組み報告の中で、空き地の活用には用途変更が必要だという話がありました。具体的にどのようなものに変えていくのですか。
- ・ まちの魅力、価値を高めるためには福祉、保育、医療の3分野であると考えています。

その他

- ・ 21棟駐車場にある伐採した樹木の枯れた木の処理を早急をお願いします。
- ・ 黒字でまた値上げ、という話を懸念しています。今後情報公開を続けてもらうと同時に、経費節減の努力をお願いしたい。

4 管理員報告

集会室ほかの利用料、加入・脱退届、模様替え申請などについて説明がありました。

- ・ 模様替え申請 4件
- ・ フローリング施工現場確認 1件
- ・ オープンルーム申請承認 1件
- ・ 共用部分一時使用届 0件
- ・ その他
 - ・ 4棟9階照明器具不良 施設副理事長に連絡、見積もりを依頼中です。
 - ・ 22A棟5、6号室前のハチの巣の件。業者により7月13日に即日撤去しました。
《挙手による採決の結果、全員の賛成で承認》(事後承認)
 - ・ 23棟のユリノキ折れの対応。7月16日にまちづくりセンターに処置を依頼して即日完了しました。

5 理事長報告

1) 協議会報告

- ・ まちづくりセンター27年度の事業、決算について報告がありました。
- ・ 協議会には3つの委員会があり、担当理事はよろしくお願いします。
- ・ 2016年度理事研修会があります。出席を希望する方は7月31日までに事務所に申し出てください。
- ・ 若葉台マスタープラン策定委員会の検討状況の報告がありました。

2) 連合自治会からのニュース

昨年若葉台の花火大会の様子がTVKで放映されます。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・ 平成28年6月分の一般会計、積立金会計、預金状況の収支内容、予算実績等について説明がありました。
- ・ 管理費滞納額は先月より減少しました。大口滞納者については今まで同様に粘り強く対応します。

(2) 施設部門

1) 25、26棟前プレイルットの状況報告

- ・ 現場を見た結果、土を足すなどで整地して、さらに土止めの工事が必要と判断しました。まちづくりセンターに提案を依頼しています。それを見て理事会に諮ることにします。

2) 計画修繕工事について

- ・ ガス管関係、消防設備関連、污水管関連の3件は、設計工事監理業務をまちづくりセンターに正式に依頼しました。今後、具体的な工事の見積もり計画を受けて工事範囲、金額、業者を決めます。
- ・ 臭気がひどく先に工事をする必要のある、くぬぎ事務所から21棟に向かう污水管は、22棟の全戸の污水が全て集まってくる本管であることが分かった。工事の際は22棟全戸の污水を止めてもらう必要があります。どのようにするか、詳しく内容を聞いて検討する必要があり、理事会で報告します。
- ・ 今年度新役員全員でくぬぎ管理組合の建屋、エレベーター機械室、分電盤、監視カメラの記録装置、消防設備などを見学しました。これに対象範囲の認識が深まりました。

3) バイク置き場のシャッターの件

- ・ ステンレス柵ドアー式やシャッターの更新などいろいろ案があります。今後のことをよく考えて施設で検討を進め、理事会に諮って方向性を決めたいと思います。

4) 4棟9階トランクルームの照明器具の交換についての承認

今回は電気使用量も少ない所なので従来と同じ蛍光灯にします。大規模修理の際にLED化を考えます。
《全員の挙手で承認》(事後承認)

<質疑応答>

- ・ 21棟の住民から庇の排水口が詰まっているとの通報がありました。今回は個別に対応して解決しました。同じようなことがほかでもあるのではないかと。雨水の排水口の点検などが必要ではないでしょうか。
- ・ ベランダの排水口でも起きるケースがあります。隣家の排水口の詰まりであふれることもある。管理組合として対応する必要はないのですか。ベランダの排水口の清掃の広報が必要ではありませんか。
- ・ 板状タイプの棟の開放廊下側の排水口は危険な場所もあります。予算措置をして特別清掃で業者に頼む必要があると考えます。
- ・ 大々的に業者に頼むと費用が掛かります。ケースを整理して、住民ができる所は広報で案内したい。それ以外の場所で危険な所は清掃業者に依頼するなどの対応を検討します。
- ・ 施設でも現場を確認して検討したいと思います。

(3) 広報部門

- ・ 広報誌「くぬぎ」定例号の発行は8月2日。前回発行は6月7日。

主な記事

平成28年度6月、7月開催の理事会内容

まちづくりセンター及び管理員報告の内容

規約一部改訂のお知らせ

中長期修繕計画検討委員会のメンバー増員(名簿)

正面玄関自動ドア・バイク置き場のシャッターの故障時の連絡先の周知(直契約のためくぬぎ事務所へ)

- ・ ホームページ「くぬぎ」の次回更新は9月3日の予定。

- ・ 広報誌は9月はありません。

(4) 総務部門

- ・ 規約改定の配布は予定通り終了しました。
- ・ 駐輪場の年間契約の更新状況報告。(7月1日現在)
合計411台。自転車273台、原付84台、自動二輪54台。
- ・ 文化シャッター点検契約
- ・ くぬぎ管理事務所の夏休みのお知らせ 8月11日(木)から8月16日(火)

(5) 委員会報告

緑花委員会報告

- ・ 6月の活動回数:4回(4日、11日、18日、25日)。 延べ人数:88人
- ・ 作業範囲: 5棟、6棟、23棟、25棟、26棟
- ・ 剪定本数:27本(シラカシ2、ツバキ14、ヤマボウシ2、クロガネモチ4、キンモクセイ3、ニレ1、コブシ1)
- ・ 伐採:13本(シラカシ、ソロ、トウネズミモチ各1、カヤ2、キンモクセイ5、ムラアキシキブ3)
- ・ 園芸:4棟、22棟ポンプ室周辺の除草、22棟横のホウセンカ移植、マリーゴールド植え付け準備、
山桃・ブルーベリーの採取
- ・ 処理量:78束、24袋
- ・ その他:5、6棟中央分離帯剪定、歩道に伸びている紅葉の剪定

(6) 中長期修繕計画検討委員会報告

- ・ 第9回中長期修繕計画検討委員会が5月28日に開催されました。その要点を説明します。
今回のポイントは中長期修繕計画(案)で計画されていない工事が、理事会で検討・計画される場合は当委員会にも情報展開して、計画との整合性などを意見具申できる仕組みが必要である、との意見が出ました。
次回は7月23日(土)。

(7) 防災マニュアル合同作業委員会報告(委員会名を「防災マニュアル作成委員会」から変更)

- ・ 二丁目南自治会との合同で、防災マニュアルを作成する防災マニュアル合同作業委員会の第1回会合が、7月8日(金)に開催されました。
- ・ メンバーは二丁目南理事会から5名、くぬぎ管理組合から4名。委員会の座長は南自治会副会長です。
議事録の作成はくぬぎ管理組合理事が担当して、月に1回程度の開催を目標にします。次回は8月26日(金)。
議題は「防災マニュアル作成の進め方の検討」「北自治会のマニュアル作成過程の話聞くこと」など。

7 協議会報告(委員会)

長命化委員会報告

- ・ 7月14日に第1回の会合がありました。
今後は省エネ、サッシの更新、LED化がテーマになりそうです。サッシの更新では活発な議論が出ました。

施設委員会報告

- ・ 7月15日に第1回の会合がありました。
各組合の関心事を話し合う中で「くぬぎ管理組合」として、給排水管の水漏れについて話をしました。専用エリアの問題ですが、管理組合も議論が必要ではないかと提言しました。(リフォームなどで水漏れ問題が頻発しています)
- ・ 他の管理組合では大規模修繕、LED化が関心事になっています。
- ・ 取り扱うテーマが長命化再生委員会と重なってきています。
- ・ 電力自由化の話も話題になっています。(某管理組合は東京ガスに切り替えました。他の組合も検討中です)
くぬぎ管理組合もこれに取り組む必要があると思います。

<質疑応答>

- ・ くぬぎ管理組合の東電から東京ガスへの切り替えをどうするのか、具体的に検討すべきだと思います。
このままの先送りは問題だと考えます。
- ・ 電力自由化の問題については議題選定会議でまとめて、理事会で提案することになります。

その他詳細

- ・ 次回理事会は8月27日の予定。

平成28年 6月18日(平成28年度 定例 第2回)開催

理事会開催前に積立マンション総合保険に関して、契約保険会社により商品内容、契約内容等について説明がありました。

1 理事長挨拶

- ・ 今年の大きな仕事は、大きく分けて以下の3点と思っています。皆さんとよく相談しながら進めていきたい。一年という期間は長いようで短い期間ですがご協力をお願いします。
(1)ガス管改修工事
(2)汚水管の調査・工事
今年1月に発生した事故の改修工事はほぼ完了しました。
(3)若葉台くぬぎ管理規約改訂の検討
国交省のマンション標準規約改訂に伴い、若葉台くぬぎとして改訂の検討を進める必要があります。

2 議事録の確認

- ・ 平成28年度第1回定例理事会議事録は承認されました。

3 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等について

- ・ 26号棟自動火災報知設備不具合
6月9日発生、ブザー鳴動状態のまま復旧せず、原因は総合盤内の終端抵抗器の不良、部品を交換し当日中に復旧しました。

2) 共益作業

- ・ 清掃業務(毎日)敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃。
- ・ エレベーター保守点検(7月は巡回点検月)日程調整中。作業中はエレベーターは停止します。
- ・ 植木管理、害虫駆除(6月4日、6月6日)実施。
- ・ 消防用設備等の保守点検(全棟実施、予定日7月8日~19日、予備日8月6日)

3) 工事関係

小口修繕工事

- ・5月の定例理事会にて承認された3箇所の工事(実施中)
当初6月13日、14日で日程調整したが、雨天の為順延し、工事状況は以下の通りです。
(1)5棟ベランダ手摺の補修工事 6月14日、15日に施工
(2)26棟ベランダ手摺の補修工事6月14日、20日の予定
(3)22A棟の靴洗い場モルタル剥がれ補修工事6月20日の予定
- ・自動火災報知設備不具合の緊急対応
事故報告をした内容で、6月9日緊急対応にて施工済みです。
- ・6棟ベランダ手摺の溶接剥がれでぐらついている。材質が薄く現場で溶接できないので、金具のビス止めで対応したい。
- ・24棟エレベーターホール天井部の黒いシミ(悪戯?)の塗装補修、部分塗装又は全面塗装のいずれかで対応。
保険適用(免責1万円)できるので、全面塗装の方向で進める。
- ・22B棟エントランスのスポットライト破損に伴う交換、同じ器具が無いため、類似品と交換、この件も保険適用です。
- ・断水のお知らせ(くぬぎ全棟対象)
第5住宅管理組合の給水直結工事に伴う本管の工事で発生するものです。案内は6月21日に配布されます。
断水日は6月28日の深夜24時から6月29日午前5時までの5時間です。
各種質問がありました。費用等その他は第5管理組合の工事管理の範疇で処理されます。

その他

質問

23号棟で1階エレベーターホール横の電気・水道・ガスのシステムが入っているところの間の空間に水がたまり、長い間その水がはけない状態があり、現場確認はしていないので原因はわからない、この種の話はどう対応すればよいか教えて欲しい。

答え

常に水が溜まっているのでなければ、給水、排水関係のトラブルが原因とは考えにくい、現場確認をしないと何とも言えない。その状態が発生したら連絡して欲しい。

4 管理員報告

施設・設備利用、コピー機利用、組合加入・脱退届、駐輪場契約・解約状況、住宅等の改造・模様替え申請承認等の報告がありました。

- ・住宅等の改造・模様替え申請 6件
- ・オープンルーム申請承認 2件
- ・共用部分一時使用届 1件
- ・その他
 - ・5月22日:22B棟の駐輪場で自転車の盗難あり、現場確認後注意文を掲示しました。
 - ・5月26日:22B棟のエントランスホールのスポットライト破損の連絡あり、現場確認を行い施設担当に連絡し
まちづくりセンター及び保険会社に連絡し、見積依頼と保険適用を確認しました。
 - ・5月27日:6棟正面玄関の自動ドアで異音発生の通報があり、現場確認して故障の貼紙をして、業者に修理依頼しました。
原因はプーリーとタイミングベルトの噛み合わせ部分の摩擦音で、清掃と調整の結果異音は解消しました。
(自動ドア、駐車場シャッターの保守契約は、くぬぎ管理組合が業者と直接契約しているため、連絡先はまちづくりセンターでなくくぬぎ管理組合です。8月の広報誌にて住民に周知することとします)
 - ・6月3日:24棟7階エレベーターホールの天井に黒いシミがあるとの連絡を受け、現場確認後施設担当及び保険会社に連絡し
保険適用で補修工事ができる事を確認しました。
 - ・6月8日:6号棟ベランダの手摺の溶接部分の剥がれの連絡を受け、施設担当及びまちづくりセンターに連絡し見積依頼をしました。
 - ・平成28年度のバイク及び自転車の駐輪場使用料の徴収を7月中に事務所で実施する予定です。

自動ドアに関する討議

- ・まちづくりセンターではなく「若葉台くぬぎ」で直接契約しているものは他にあるのか、住民にはよくわからない。
直接契約での経費節減できるメリットの一方で、切り分けが煩雑になり住民への周知徹底が難しくなる事を認識しておく必要がある。
- ・自動ドア、バイク置き場のシャッターの契約は、保守契約でなく点検契約となっており、点検してその結果を報告する契約であり故障の予防措置を施すなどの保守契約の常識的な項目はありません。
- ・設置して10年経過して、故障が発生すると、その都度出張経費が発生することとなる。今後保守も含めた契約が必要か施設部門にて検討してまいります。

5 理事長報告

1) 協議会報告

- ・6月5日(日)(18:00から)に新旧合同役員会が「しらかし集会所」で開催されました。当管理組合から理事長と事務長が出席。
主な議題は2015年度の活動報告、委員会報告、決算並びに監査報告、2016年度の幹事・監査役を選出し、活動計画(案)予算(案)を審議しました。いずれも原案通り可決されました。(議案書は事務所に置いてあります)
- ・マンション管理基礎セミナー(新任役員研修会)
横浜市マンション管理組合サポートセンター企画のセミナーが、横浜市建築局・(公財)マンション管理センター主催で7月16日(土)9時30分～16時30分に開催されます。(出席希望者は6月25日迄くぬぎ管理事務所へ)
- ・平成28年度熊本地震被災マンションへの支援(義援金)のお願いがありました。
依頼者はNPO法人横浜マンション管理組合ネットワークで締切日7月20日なので、次回の理事会に諮ります。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・資料に基づき平成28年5月分の収支内容、予算実績等について説明がありました。
- ・管理費滞納額は先月より金額・件数とも減少しました。大口滞納者については今まで同様に粘り強く対応してまいります。

(2) 施設部門

1) 計画修繕工事3件の工事設計監理の発注について(発注先:まちづくりセンター)

- ・目的は以下の3件の工事見積依頼仕様書作成のため
ガス管工事
発信器、表示灯の取替え
汚水管調査
- ・費用削減を図るため、汚水管に係る工事は一括発注する。
- ・見積依頼仕様をもとに、業者から見積り入手し、業者を決定します。

2) 25棟、26棟前のプレイロット整地工事について

- ・6月26日、施設担当全員とまちづくりセンター合同で現場確認を行います。
- ・ポイントは土の流れ止めがうまくできるかである。
- ・その結果を踏まえて工事を実施する必要の有無を判断し、ある場合は工事内容を検討して理事会に報告します。

3) 上記 1)、2)について質疑応答

- ・22棟から21棟の汚水管工事で、樹木の伐採・抜根・移植があるが、費用削減のため緑化委員会で実施する予定がありますか？
 - ・樹木3本とつつじの移植を予定しています。具体的移植先は工事設計してから決定します。時期は10月ごろの予定です。
- 計画修繕工事3件の工事監理をまちづくりセンターへの一括発注について採決。挙手により出席者全員の賛成で承認されました。

4) 小口修繕工事4件(小口修繕計画表)の実施についての採決

- ・自動火災報知設備不具合緊急対応(事後承認)
 - ・6棟ベランダ手摺補修工事
 - ・24棟7階エレベーターホール天井塗装(全面)
 - ・22B棟エントランスのスポットライト破損交換工事
- 挙手により出席者全員の賛成で承認されました。

(3) 広報部門

- ・広報誌「くぬぎ」定例号の発行は8月2日予定です。前回発行は6月7日です。

主な予定記事

- 平成28年度6月、7月開催の理事会内容
- まちづくりセンター及び管理員報告の内容
- 規約一部改訂のお知らせ等
- ・ホームページ「くぬぎ」次回7月1日に更新予定です。前回更新は6月1日です。
- 原稿締め切り日は広報誌は7月はなし、ホームページは6月22日(水)です。

(4) 総務部門

- ・「若葉台くぬぎ管理規約・細則」の一部改訂の印刷物配布のお願い。
- 6月28日(火)に印刷物が事務所に届く予定です。これを各棟の住民に配布を各棟理事にお願いします。配布期限は7月2日です。
- ・平成28年度協議会(委員会)の各役員決定について

施設委員会	: 曾根 正列氏(施設副理事長)
管理運営委員会	: 夏秋 敏夫氏(総務理事)
長命化再生委員会	: 斎藤 泰弘氏(施設理事)
駐車場問題委員会	: 辻 勝裕氏(総務理事)
- ・南自治会との協議事項について

防災マニュアル作成委員会	: 阿部 喜美男氏(施設理事)、田代 芙美子氏(会計理事)、五十嵐 幸子氏(広報理事)、波多野 新八氏(総務理事)
--------------	---
- ・「くぬぎ集会所」の事務室、集会室(1)(2)のエアコンの清掃について
- 使用時に異臭がする。前面のネット、フィルターを清掃したが効果なし、10年前に「くぬぎ集会所」をリノベーションしてから一度も清掃したことがない、カビ等による健康上の問題も懸念されるため、清掃工事を発注します。
- 挙手により出席者全員の賛成で承認されました。

7 委員会報告

緑化委員会報告

- ・5月の活動回数:4回(7日、14日、21日、28日)延べ人数:91人
- 作業範囲 :22棟
- 剪定本数 :19本(シラカシ8本、ツバキ9本、シデ1本、ソロ1本)
- 伐採 :なし
- 園芸 :4棟下斜面の草取り、22棟北花壇の整理、アジサイの消毒
- 処理数 :85束、9袋
- その他 :6棟、25棟、26棟の以前に樹木伐採で出た丸太の整理
- ・緑化委員会で管理している現時点の樹木本数の報告
- 合計 :1,460本
- 内訳 :4棟323本、5棟74本、6棟101本、20棟101本、22棟174本、23棟143本、24棟100本、25棟103本、26棟155本、他186本

他に自然に生えてきたもの、つつじ等があるがカウントしていない、上記本数は番号、樹木名の札を貼って管理しています。

先ほど施設部門から依頼された汚水管工事に伴う3本の伐採は、緑化委員会で対応すれば、経費削減になります。

- ・各棟の備品の点検の報告と代替え機器の購入についての承認

点検の報告

- ・クリーンデーに各棟のバリカン、刈払い機をチェックし、動作しないものの棚卸をしました。
- バリカンは5台、刈払い機が1台あり、チェックした結果バリカン2台は動作したので返却し、3台は廃棄処分としました。
- 新規購入したバリカン2台と刈払い機1台は20棟へ預けた状況になっています。バリカン数は減少したが能力的には問題はないので、今回は補充しないことにしました。(住民の了解も得ています)今回の買い替えのバリカン2台、刈払い機1台の費用について事後になりますが承認をお願いします。

上記の報告を踏まえ採決を実施:挙手により出席者全員の賛成で承認されました。

中長期修繕計画検討委員会報告

- ・委員会メンバーの増強、変更についての報告
- ・委員長からWJP(100年マンションプロジェクト)の報告内容を説明(昇降機関連と大規模修繕に関する報告、材質の耐久性アップ工法の改善で修繕周期を13年から18年に延ばす事など)
- ・施設副理事長から「中長期修繕計画(案)2016年度5月2日改訂版」の修正内容について説明し討議した結果、一部修正を加えることになり、次回修正版と拡大版を配布します。
- ・次回開催は6月25日(土)です。

中長期修繕計画委員会に関する審議事項

- ・委員3名増員(専門的知見を有する方1名、現理事から2名)
- 対象者

原 征一氏(専門委員)
谷 厚志氏(会計理事)
入倉 寿氏(施設理事)

理由 :委員会活動が本格的な計画検討に取り組むこととなるため、専門的知識を有する委員の増強が必要。また向こう2年間の活動期間を見据えて理事会との情報共有のさらなる緊密化を図ることを目的とする。

上記の報告を踏まえ採決を実施:挙手により出席者全員の賛成で承認されました。

* その他詳細

駐車場問題委員会へのお願い

- ・ 駐車場問題委員会のテーマの中に、質的な改善について取り上げてもらいたいとの要望がありました。今までは数の不足対応であったが、アスファルトの改修、駐車場間隔の拡大化等質的改善に取り組んで欲しいとの意見が出されました。今年度の新委員から委員会に提案してもらうことになりました。
- ・ 次回の理事会開催は7月16日を予定しています。

平成28年 5月21日(平成28年度 定例 第 1回)開催

退任される理事・監事・選挙管理委員の皆様と平成27年度理事、監事、選挙管理委員皆様に記念品の贈呈がありました。

1 理事長挨拶

- ・ 平成28年度理事、監事の方々、これからの1年間よろしく願います。楽しくやってくれればと願っています。
- ・ 理事会の運営方針として次のようにやっていきたい、協力をお願いします
- ・ 組合員の安心感を得ることをモットーにしたい。
- ・ 皆さんもこれまでの経験を大いに活かして頂きたい。
- ・ 「知りながら害をなすな」とならないよう、真剣に責任を持って運営したい。
- ・ 責任部署、担当者を明確にし、期限を決め、無理なく運営できるようにしたい。

2 議事録の確認

- ・ 平成27年度第13回定例理事会議事録は一部修正し承認されました。
- ・ 第35回通常総会議事録は総会の議長が議事内容の確認を行い署名捺印し、議事録署名人が署名捺印して正式となります。
- ・ 平成28年度第1回臨時理事会議事録は原案通り承認されました。

3 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等について

- ・ 特にありませんでした。

2) 共益作業

- ・ 清掃業務(毎日)敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃。
- ・ エレベーター保守点検(6月は遠隔点検月)予定表に沿って作業を実施。エレベーターは停止しません。
- ・ 植木管理、害虫駆除(6月4日、6月6日)の処理を予定しています。高木は状況を見た上で薬剤を散布する。

3) 工事関係

小口修繕工事

- ・ 5棟ベランダの手摺壁2か所補修工事、26棟手摺壁、22A棟洗い場モルタル剥がれの補修工事の見積書を提出。同時一括で工事実施する場合と個別に分けて実施する場合の工事金額の見積書を提出して頂いた。
- ・ 同時一括工事を行うことで、かなり安価になることが分かり、日程はまちづくりセンターが工事対象の各組合員と調整する。
- ・ 上記工事の実施とその方法は、理事会で施設部門の報告時に審議し承認採決をもって決定します。

<質問>

- ・ 害虫駆除の際の注意点はあるのか?(人体への害、薬剤散布時の窓閉め等)

<答え>

- ・ 基本的には、人体への害はない物の散布で、窓閉めの必要はありません。
- ・ アレルギー体質の心配がある場合は、念のため窓閉め、洗濯物は取り込んでいただければと思います。
- ・ 作業実施日は、事前に掲示板でお知らせします。尚、雨天の場合は期間延長もあります。

4 管理員報告

施設・設備利用、コピー機利用、組合加入・脱退届、駐輪場契約・解約状況、住宅等の改造・模様替え申請承認等の報告がありました。

- ・ 住宅等の改造・模様替え申請 5件
- ・ オープンルーム申請承認 2件
- ・ 共用部分一時使用届 0件
- ・ その他
- ・ 4月22日、6棟住居より契約駐輪場に於いて、自転車パンクさせられた報告があり、確認したところカッターナイフ又はサバイバルナイフのようなもので切られていた、用心のため注意文を掲示しました。これ以後は今のところ発生はしていません。
- ・ 4月28日、20棟バイク置き場のシャッターが故障したとの連絡を受け業者に連絡、この日は修理できないとの連絡を受け注意の貼紙をし、5月2日に施設担当立ち合いで修理を行った。原因の特定はできないがスプリングシャフトの錆がひどくいつこの故障が発生するか分かりません。
- ・ 4月30日、26棟のベランダ手摺壁破損の連絡があり、施設担当に対応を依頼しました。
- ・ 5月14日、26棟バイク置き場前のプランターボックスにヒビが入っていた、危険なのでまちづくりセンターに撤去を依頼し20日に撤去の完了を確認しました。

<質問>

- ・ シャッターの錆びたところに防錆剤を塗らないのか?

<答え>

- ・ 現時点では防錆剤は塗布していない、20棟の反対側にもう一つあるシャッターは全く使用できない、スプリングだけでなく軸まで錆びている。防錆剤を塗布しても効果はないと思われます。

5 理事長報告

1) 理事会の進行についての確認

- ・ 理事会を円滑に進行したいので、これまでと同様に議長の補佐(管理規約第42条4項を適用)として議事進行役を置きたい。この任に、総務副理事長をお願いする。ご承認いただきたい。
- ・ 異論あり、管理規約によると議長は理事長が務める(管理規約第55条2項)ことになっている。この方法だと議長が二人存在することになる。第43条は理事長に事故等があった場合を想定したものと考えている。

- ・ 討議の結果、これまでの理事会の運営は、総務の副理事長を議事進行役に置いた方法で円滑に運営されており、大多数の理事が賛同されているので、これまで通りとすることとしました。(第42条4項の適用は適切であるとの考え)この方法で問題が生じる場合は別途協議の上問題の解決を図るものとします。

2) 協議会報告

- ・ まちづくりセンターの機構改革の趣旨(背景と目的)の通知報告があり、組織図も出てきたが前回の理事会で配布済みです。

団地共益費の監査報告

- ・ 防災センターの運営に関する費用が主である、くぬぎ管理組合からも費用を負担しています。

マンション総合保険の件

- ・ これまで25年経過した物件は付保できなかったが、この度25年経過しても付保できるようになりました。
- ・ 平成27年度の協議会の事業決算案と28年度の事業計画案、予算が提出された。資料はくぬぎ管理事務所に保管しておきます。6月5日に新旧役員会を開催し審議いたします。

3) 「100年マンションプロジェクト」の進捗に係る報告

- ・ 「100年マンションプロジェクト」の報告書が完成しました。くぬぎ管理事務所で閲覧願います。中長期修繕計画委員長にも一部送付済みです。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・ 資料に基づき平成28年4月分の収支内容、予算実績等について説明がありました。今回は新理事の方に向けた勘定科目の内容の説明を交えて詳しく報告されました。
- ・ 管理費滞納額の説明がありました。滞納者については、大口滞納者の3件うち1件全額納付していただきました。尚、管理費滞納者の個別内容については個人情報保護の観点から詳細説明は避けます。

<質疑応答>

- ・ 報告資料の文字を大きくして欲しいとの要望について、紙が大きくなり費用増となるので、現状のままとしたい、大多数の理事が了解しました。
- ・ 会計担当理事から報告のあった、緑化委員会への仮払金について、緑化委員会の事務局長が説明。毎回個別に費用の請求をするのは煩雑なので、一括仮払いを受け、精算処理を行っている、不足な場合は追加仮払いを受け最終的に決算を行い残金を返納しています。

(2) 施設部門

- ・ 施設部門の第1回会合は5月23日に開催予定で、報告事項はありません。
- ・ まちづくりセンターから提案がありました小口修繕工事3件の実施とその方法について審議したい。発生費用削減の観点から3箇所一括で進めたい。作業日程の調整はまちづくりセンターに実施して頂くことで発注したい。挙手多数により承認されました。
- ・ 20棟バイク置き場の電動シャッターの件(管理員報告の件)
管理員報告の通りバネが真っ赤に錆びて腐食している。4月の定期点検でアラームが上がっている。電動シャッターは全部で11か所あるが、その半数はバネが断線状態、手動巻き上げは不可能で、無事に作動しているのは4箇所だけです。昨年度の理事会でも議論させていただいたが、電動シャッターは保守費も掛かるので廃止し、保守費の掛からないメカの鍵の扉に変更することを考えたらどうかとの意見を理事会からいただいています。施設担当内で検討し理事会に諮りたい。
- ・ 20棟の電動シャッターの問題はもう一つあり、障害物に当たったらシャッターが止まる自動停止センサーが付いているが、これが断線していて働かない状態となっており、障害物に当たっても止まらずモーターが作動し続ける状態で、危険な状況である。入口に貼紙をして警告しています。(シャッターが止まったら即停止させ、巻き上げをお願い)モーターだけで動いているのでセンサーが働かないとシャッターを降ろし続けてしまい、巻き上げしているシャッターを全部出してしまい、絡まって動かなくなる。バイク置き場内に人がいて、シャッターが低い位置でこの故障が発生すると、閉じ込められる危険があり、貼紙で警告しているが至急対応が必要となっています。
- ・ シャッター全部交換の見積り依頼したところ、かなり高額なものとなり、昨年度からこの投資不可との話であり、場合により撤去して鉄門扉に替える検討が必要と考えています。尚、センサー部分だけの修理をしたらいくらになるのかの見積り依頼をしており、来週見積りが出てくる予定なので、検討結果を次回の理事会で報告し審議を諮りたい。

(3) 広報部門

- ・ 広報誌「くぬぎ」定例号の発行は6月7日予定です。前回発行は4月5日です。

主な予定記事

- 第35回通常総会の内容
- 平成28年度4月、5月開催の理事会内容
- まちづくりセンター及び管理員報告の内容
- ベランダプランターへの植栽制限
- ゴミ出しマナーの徹底
- 5月16日広報誌「くぬぎ」臨時号発行。(第35回通常総会で就任した新年度役員名簿を各棟に掲示)
- ホームページ「くぬぎ」
定例更新6月1日予定(前回4月30日)
原稿締め切り日5月25日(水)

(4) 総務部門

第35回通常総会について

- ・ 出席者は60名、議決権行使書417名、委任状223名、合計700名が議決に参加されました。
- ・ 7号議案「管理規約・細則の一部改定」について3分2以上675名の賛成を得られて承認されました。
- ・ 管理規約改定により「管理規約第72条7項の廃止」と「慰労金細則」の差し替えを実施いたします。意見として差し替え改正文書をいつ改正したかを明示する方が良いとの提案があり、改定規約の脚注に改定日を記載することにしました。

防災マニュアルの委員会編成について

- ・ 理事会から4名のメンバーを選出する。(総務1名、施設1名、会計1名、広報1名)→6月3日までに事務局に提出
- ・ 二丁目南自治会と共同作業で防災マニュアルを作成する。
自治会と段取りしてスタートさせます。(担当:理事長、総務副理事長、くぬぎ事務長)

各協議会委員の選出について(6月3日までに事務局に提出)

- ・ 管理運営委員会 総務から1名
- ・ 長命化委員会 施設から1名
- ・ 施設委員会 施設から1名
- ・ 駐車場問題委員会 総務から1名

埋設ガス管工事の件

- ・ 5月23日に施設担当部門の会議があるので予算遂行に関しては、まちづくりセンターと打ち合わせ予定です。

7 委員会報告

緑化委員会報告

- ・ 4月の活動回数:4回(9日、16日、23日、30日)延べ人数:99人
- 作業範囲:4棟、21棟、22棟、24棟周辺
- 剪定本数:36本(シラカシ10本、ツバキ13本、ヒラギ2本、金木犀4本、シイ3本、サザンカ/トウネズミモチ/クスノキ各1本)
- 伐採:5本(シラカシ3本、モミジ1本、クロガネモチ1本)
- 処理数:116束、11袋
- 園芸 :草取り、花移植

その他

- ・ 女性の参加者が増えて全体も増、新規加入1名、新たな参加者は大歓迎、現状の問題は、高齢化により高所での作業ができる方は4人しかいない(内1名は80歳)高木の剪定作業ができなくなるので、業者に委託する費用が今後増加の可能性が大きい。元気な方の参加を願っています。
- ・ 丸太公園付近の道脇に、以前に伐採したシラカシの丸太ベンチを設置、20棟から21棟の下っていく道の脇に5個設置。樹の皮を剥いただけの塗装なしのままなので、塗装、防腐処理したらどうかの意見もあります。道脇から少し離れているので使い難いとの意見もあり、足元に砂利を敷くなどどうか、本来は今の場所ではなく、丸太公園に設置したかったが、作業の成り行きで現在の場所になってしまった。23棟に松の枯れたがあるので、それを丸太公園にもってこようか考えています。場所の移動等、埋め込んでいるので動かしづらいが、改良を検討します。

中長期修繕計画検討委員会報告

- ・ 4月23日に中長期修繕計画委員会が開催され、今年度の予算の内容を各委員に説明しました。これまでは地ならしだったが、今年度から本格的な検討に入ります。このため理事の増強を図りたい、(会計、施設から各1名追加、理事以外の方から専門的知見を有する方1名を追加)現在人選中で来月6月の理事会で諮りたい。
- ・ まちづくりセンターで持っている中長期修繕計画のデータベースを、今回第35回通常総会で承認された予算に置き換える作業を行いました。今後2040年度までの長いスパンの計画を検討しながら委員会として決めた内容を、データベースに入力していきます。この作業は毎月1回行う大変な作業です。
- ・ 「改修周期18年を目指した大規模修繕仕様案(WJP作成)」、「100年マンションプロジェクト」の完了報告も活用して進める考えです。次回会議開催は5月28日です。

* その他詳細

監事から理事会運営について

- ・ 理事長から出された理事会の運営についての「・・・良好な住居環境の維持、保持」は時間の経過とともに古くなっていくのでそれそのものが大変なことです。理事の皆さんは活発な意見を出してより良いものにして行って欲しい。一年間出席していて、発言のない方もおられる。一つ一つの問題にそれぞれの意見があると思います、反対があれば意見を出してもらいたい、問題点の指摘になります、勇気をもって考えを述べて頂きたい。
- ・ 問題の解決に期限を設定するのは大切なことである。問題解決の先送りはできるだけ避けて欲しい。
- ・ 採決については賛成〇人、反対〇人と必ず記録して欲しい。さらに賛成、反対の意見を出し、併せて議事録に残して欲しい。採決の過程を残すことになり、理事会で共有できることになります。
- ・ K理事さんからのいい指摘をいただいておりますが、その内容について文書で提出して頂けたらと思います。

平成28年 5月15日(平成28年度 臨時 第1回)開催

平成28年度「団地法人管理組合くぬぎ」新理事、新監事及び役職確認

- ・ 平成28年度の新理事、新監事及び役職について第35回通常総会の承認を受けて、原案通りの役職が本理事会にて承認されました。

理事長挨拶

- ・ 第35回通常総会が無事終了し、大変お疲れ様でした。これからの1年間理事の皆さん頑張ってください。よろしく願いいたします。

* その他詳細は省略

平成28年 5月14日(平成27年度 臨時 第5回)開催

第35回通常総会最終確認

- ・ 出席・委任状・議決権行使書集計結果
- ・ 会場設営の確認
- ・ 当日の担当役割の再確認

* その他詳細は省略

平成28年 4月16日(平成27年度 定例 第13回)開催

1 理事長挨拶

- ・ 今年度最後の定例理事会になります、2年目の理事さんにご苦労様でした。熊本の地震発生について考えた時に、具体的にどのような秩序の下にどう立ち向かうのか、汚水漏れ等の事故及び防災マニュアル作成を含め早急に取り組み、作り上げていく必要があります。次年度以降の理事さんにもご協力をお願いいたします。

2 議事録の確認

- ・ 第12回定例理事会議事録と第3回/4回臨時理事会議事録は一部修正承認されました。

3 若葉台まちづくりセンター報告

まちづくりセンターの人事異動に伴い、新担当者が就任され挨拶されました。

- 1) 事故・故障等について

- ・ 特にありませんでした。

2) 共益作業

- ・ 清掃業務(毎日)敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃。
- ・ エレベーター保守点検(5月は遠隔点検月)エレベーターは停止しません。
- ・ 4月12日、13日に4、6、22棟のサンゴジユに害虫駆除の処理を行いました。

3) 工事関係

- 小口修繕工事
- ・ 5棟ベランダの手摺壁2か所補修工事は今のところ未定。(施設担当にて検討する)

(質疑応答)

- ・ ベランダと一体型プランター保有の棟の方で大型の樹木が植えられており、コンクリート破損の危険が大変高くなるので植栽禁止等、働きかけの必要があるのでは？
- ・ 広報誌で知らせるとか、方策を考えましょう(理事長)
- ・ ゴミの量の問題と出し方について問題があるがマナーの向上が必要です。

4 管理員報告

施設・設備利用、コピー機利用、組合加入・脱退届、駐輪場契約・解約状況、住宅等の改造・模様替え申請承認等の報告がありました。

- ・ 住宅等の改造・模様替え申請 3件
- ・ オープンルーム申請承認 1件
- ・ 共用部分一時使用届 0件
- ・ その他

フローリング施工現場確認: 4月4日5棟、4月13日23棟

4月1日23棟リフォーム業者より、不注意によるエレベーター内の操作盤損傷の報告を受け確認、業者負担にて修理予定です。
22A棟の靴洗いの水道設備のコンクリートが剥落し、施設部門に対応をお願いしました。

5 理事長報告

- ・ まちづくりセンターから重要事項について説明がありました。エレベーターの保守契約について、次年度は減額になったこと更に今回まちづくりセンターとの契約期間が6月1日～5月31日に変更することになりますが、去年と比較して管理組合としての不利益になる要素はないので、重要事項説明会は行わないこととお諮りしたい。
- ・ 地域交流拠点「ひまわり」について、ひまわりの担当者から説明がありました。
- ・ 100年マンションプロジェクトについては、3年間で終了しました。いづれ報告書が出されます。
- ・ 浜管ネットについて資料に基づいて説明がありました。
- ・ 汚水管の事故に関して工事完了の報告がありましたが、疑問点があり、当事者との話し合いを継続します。(詳細説明が無い)
- ・ 重要事項説明会は4月25日又は26日に重要事項説明書を各戸に配布することで、説明会を行わない事となりました。
挙手多数により承認されました。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・ 資料に基づき平成28年3月分の収支内容、予算実績等について説明がありました。
- ・ 管理費滞納額の説明がありました。滞納者については、大口滞納者はなくなりましたが、金額、件数共増加傾向にあります。

会計に関わる専門委員会の解散について

- ・ 主に管理費滞納問題の解決・促進を図る為に委員会を設けて取り組んできたが、滞納者の事情は個々に異なり、議論の集約を図ることが難しい。もともと答申を出すとか、計画を作成するとかの目標がなく、については本委員会は4月をもって解散することとした。但し、滞納問題は理事会として重要な問題であり、知見を有する方の助力を受けて、今後も引き続き取り組んでまいります。
挙手多数により承認されました。

その他

- ・ 管理組合として弔慰金は廃止の予定ですが、参考までに今までに弔慰金は何件支払ったのですか？→総件数20件程度で支払いは半数位です。(規約上支払いは管理組合に届け出があった場合のみ支払う)
- ・ 大口滞納者の状況はどうですか？→1件は売却意向で、もう1件は経済的理由のようです。

(2) 施設部門

- ・ 年度内の計画作業は完了です。懸案の事項は今のところありません。
- ・ まちづくりセンターから報告された5棟ベランダ手摺損傷と、22A棟の水道設備のコンクリート剥落の手当は緊急性を要してなく他の案件と纏めて対処いたします。

(3) 広報部門

- ・ 広報誌「くぬぎ」の発行は4月5日発行済みです。次回発行は6月7日予定です。
ベランダプランター保有の棟への大型樹木植栽禁止と、ゴミ出しマナー向上等の掲載を考えています。
- ・ HP「くぬぎ」の更新を4月1日に完了、次回の更新は4月30日予定です。
原稿締め切りは広報誌、HP共4月20日までです。

その他

- ・ スマートマンションサービス(高圧一括受電)は管理組合として、白紙に戻してタッチしないことになったが、よく知らない方もおられます。掲示板に掲示するとか啓発の必要があるのではないかと。
- ・ ベランダと一体型プランター保有の棟への大型樹木植栽禁止等を含めて、6月発行の広報誌に載せたらどうか。

(4) 総務部門

- ・ 第35回通常総会までの変更日程表を配布、総会当日は20、21、22棟の理事は事務所前に集合、その他の理事は会場に集合です。
- ・ 役割分担表は理事候補が抜けているので、変更表を後日配布いたします。総会当日は理事、理事候補全員でAM8:00に集合し会場設置、受付、票集計等作業を行います。
- ・ 4月26日(火)に回収用封筒の挟み込み作業、26日以降各戸へ議案書のポストインの予定です。議案書の配布、集計は各棟の留任する現理事が担当します。
- ・ 理事、理事候補は出席通知、委任状、議決権行使書の内、議決権行使書を提出する。

7 委員会報告

緑化委員会報告

- ・ 3月の活動回数: 2回
- ・ 剪定本数: 14本 処理数: 77束

伐採:2本

- ・4月26日(火)に総会を行いました。35名の出席で活動方針、反省等について話し合いを行いました。

中長期修繕計画検討委員会報告

- ・第6回中長期修繕計画委員会が開催され、資料に沿って説明がありました。
委員長より読売新聞掲載の記事について、今後の修繕計画の参考となる文献の提示がありました。
- ・マンション総合保険について
元本型の保険が無くなる方向で、これを5年一括掛け捨て型の保険に切り替えた場合の試算値が出され、将来の修繕計画はこのことを念頭に置いて検討する。
- ・「団地管理組合法人若葉台くぬぎ」中長期修繕計画(2015年度)(案)を用い、2015年度工事実績及び2016年度工事消化見込みについて、該当項目の確認と見直しを実施しました。第35回通常総会議案書に反映させます。
- ・次回委員会開催は4月23日(土)です。

* その他詳細は省略

平成28年 4月 9日(平成27年度 臨時 第 4回)開催

臨時理事会開催前に排水管清掃業者及び埋設ガス管改修工事業者の提案、説明を受けました。

排水管の清掃周期、実態について

- ・平成27年度迄の5年契約が終了して、今年度からの新たな再契約の件で説明されました。
排水管清掃をどの位の周期ですべきか資料を基に説明されました。(他の管理組合の7割が毎年清掃を契約)
排水管トラブルの発生状態は建物用途別で集合住宅が最も多く発生している(60%の発生率)、枝管で多く発生している。
清掃年1年目はアフター期間ですが、2年目は有償になるので、新規契約はアフター期間が切れない毎年清掃の契約をお勧めします。
- ・質疑応答
2年に1回の清掃周期で「くぬぎ管理組合」で問題が起きていますか？
まちづくりセンターが清掃業者を選択するため、件数は不明ですが問題は起きていると聞いています。
2年周期契約と毎年清掃契約との費用について
2年周期契約と毎年清掃契約時の費用は5年契約とした場合、前契約より安い見積もりになっています。
排水管トラブルで1戸当たりの費用は約7~8万円になります。(隔年契約2年目の有償時発生は個人負担となる)
築年数によって問題発生件数のデータはありますか？
築年数によるデータは無いが、30年以上経った配管は老朽化が進んでいると判断しており、また震災等による配管劣化等も考慮する必要があると思います。

若葉台くぬぎ埋設ガス管改修工事、実施計画について

- ・資料に沿って埋設ガス管試掘調査の腐食状況の内容について説明がありました。
25号棟については腐食の進行が大きいため1年以内の改修工事が必要と提案されました。
20、21、24、26棟については5年以内の改修工事を提案、4、5、6、22(A、B)、23棟については10年以内の改修工事を提案。
- ・質疑応答
ガス漏れが一番発生し易いところはどの部分か？
ガス漏れ発生箇所はガス管の継手部分から腐食が進むのが8~9割です。湿気の有無や土壌の腐食も大きな要因となります。
新規の改修工事にはガス管の材質はポリエチレン製の管になり、腐食に強く耐震性に優れています。
ガス管の接続は融着接合を行います。
保証期間はあるのか？
保証期間は特に設けておりませんが、契約から5年の保証書を出したことはありますが基本的には発行はしておりません。
建物内との接合は？
埋設部はポリエチレン管を使用しますが、建物1階のガスメーター部は塩化ビニールで被覆された継手で、シール材を使用してガス漏れ、水漏れが無いことを過去に報告されています。また、建物内は同じ経路でもできない場合があります。工事の段階で住民と話し合いができるようにします。
地盤沈下している箇所は埋設は大丈夫ですか？
ポリエチレンガス管で吸収して地盤沈下や地震に対しても強度を持っています。現状の地盤沈下では埋設ガス管試掘調査とガス漏れ点検ではガス漏れ等の反応はありませんでした。

理事長挨拶

- ・まちづくりセンターが4月1日付で機構改革を行ったと報告を受けました。今回は法改正も含めた業務改正による変更とのことですがこれまでの当管理組合の担当者が転籍され、新たな担当者に交代されました。
前段で説明を頂いた内容を基に、排水管清掃に関する今後5年間に亘る再契約の件、埋設ガス管改修工事の概算見積書について本日の臨時理事会にて審議して頂きたい。
 - ・本日4月9日に会計監査が終了いたしました。
- 1) 第35回通常総会議案書(案)について
 - ・会計及び業務監査終了報告書は会計監査が終了しましたので、正式に出来上がります。細かい記入漏れ等については手直しが必要ですが基本的にはこの議案書の方向でいきます。
 - 2) 審議事項
 - ・排水管清掃契約更新について、契約は今後5年間、共有部分、専有部分を含めて毎年清掃の契約とすることについて
施設担当としては、費用も若干安くなっているために毎年清掃の契約を進めたい。
業者の説明では、前契約(2年に1回の清掃)より安くなるというのは本当か確認したい。
業者の説明した通り、経費節減によって安くできるようになったことだと思います。
現業者で排水管コーティング工事(パイプインパイプ)をしていることもあり、清掃も一緒の方がリスクも少ないと考えます。
現業者の信用度は？
若葉台での仕事も多くなっているためそれほど心配はないと思います。
支払いは毎年払いの5年間となります。
排水管内の調査報告書(写真等)を業者から提出して欲しい、施設担当を通して報告して貰います。(契約時の付帯事項とする)
討議の結果、排水管清掃は平成28年度から5年間、共有部分、専有部分を含め毎年清掃を現業者と契約することにします。
挙手多数により承認されました
 - ・埋設ガス管改修工事について
全棟一括工事とガス管腐食状況に応じた三分割工事の提案が出されています。

三分割工事の場合は棟別の不公平感が出ます。

住民に不安感を与えるような事にならないようにすべき。

オリンピック前の方が材料費が安くなることも考えられる。

25号棟については腐食の進行が大きい為緊急に工事の必要がある。

予算だけは通常総会の承認を得ておいて、5月以降に具体的な工事内容を決めた方が良いと思う。

各棟のガス管調査を行ったことは状況が分かって良かった。

討議の結果、埋設ガス管改修工事は全棟一括の予算を総会に議案として諮ることにします。挙手多数により承認されました。

3) 重要事項説明

・ 第3号議案について

一般財団法人若葉台まちづくりセンター管理業務委託契約改定(案)について

清掃・設備管理業務は排水管清掃が契約更新に伴い、平成28年度は前年度より安価になっております。

消防用の保守点検も前年度より安価になっております。

エレベーターのメンテナンス費用も年間で減額された内容になっております。

全体で管理業務委託費用が年間で大幅に減額された費用になっております。

契約期間が従来は4月1日から翌年3月31日となっているため、まちづくりセンターに新年度に支払う4月・5月分の支払いは

通常総会での承認後となるため、6月に纏めて支払いしてきました。まちづくりセンターとしても困る事なので契約期間を

平成28年6月1日から平成29年5月31日迄に改定して通常総会に諮りたい。

契約期間の変更に伴い本年4月から5月の間は、現行契約の自動延長条項を適用して実施いたします。

挙手多数により承認されました。

・ 平成28年度収支予算(案)について

平成28年度予算額は収入に関しては管理費、組合費、修繕費、使用料、利息まで、前年度決算とほぼ同額です。

雑収入は前年度NTT東日本から過年度にわたる精算分を除いた予算額としました。

支出の部は管理費、組合費ともに平成27年度の予算と同額にしました。

組合費内訳では印刷代と広報費が多くなりましたが、規約改正が予想されること、広報活動の充実の為少し多めになりました。

予備費で調整して予算総額は前年度と同じになっております。

若干の指摘、修正事項が出されましたがこれらの指摘事項を修正した内容で、通常総会議案として諮りたい。

挙手多数により承認されました。

* その他詳細

・ 理事長

埋設ガス管改修工事について予算取りはしました。今後理事会で決めながら工事実施を行うわけですが、平等感を持って工事実施をするようにしたいと思います。

・ まちづくりセンター

埋設ガス管改修工事の費用について、建物への引き込み等の関係で現見積りより上がることはないと思いますが、もう少し精査しなければならないと思います。

全棟一括工事となれば、図面の設計に若干の時間を要します。

試掘調査の私見としましては30年経過したガス管としては、きれいな状態と思いました。しかし以前ガス漏れがあった25棟については劣化が見られました、工事の予定については今後の理事会で決めていく事になります。

平成28年 3月26日(平成27年度 臨時 第3回)開催

理事長挨拶

- ・ 緑化委員会の総会があり出席しました。緑化委員会は経費節減を目指して15年前に発足し、緑化に取り組んでいます。くぬぎも経費節減を積み重ねてきたが、今後もやるべきことはやるという姿勢でまいります。本日議案書の審議を行います。忌憚のない討議をして頂きたい。

1) 管理規約及び細則改定(案)について

- ・ 管理規約第8章第72条7項並びに細則甲慰金及び慰労金第1条2条に関し、「理事他」を「役員他」と訂正した。附則が欠落していたが、附則を挿入しました。「この細則から甲慰金項目(第2条)を削除」「理事他」を「役員他」と訂正した理由は、慰労金は管理組合理事、選挙管理委員に対して規約上支給が決まっていますがそれ以外で管理組合に貢献した人に支給する場合もあり、規約上明確化するためです。
- ・ 貢献度の判断は誰がするのか
長年に亘って管理組合に貢献(例・緑化活動)した人に対して、表彰すべきとの声が組合員から挙がった場合に該当します。
又、現「慰労金細則第3条第4項」の規定により、理事会の審議承認を要することであり、本改訂案を総会に諮るものとします。

2) 第35回通常総会議案書(案)について

- ・ 議案書の記載内容について、活動計画、活動報告、事業報告等の表現等について各種意見が出され、追加、修正、削除を確認しました。

* その他詳細

- ・ スマートマンションサービス(高圧一括受電)について白紙撤回したことを、4月の広報誌で知らせる事としたい。
- ・ 屋外埋設ガス管改修工事について、第1回臨時総会にて承認を得て調査しましたが、調査結果に基づく工事内容について4月9日の第4回臨時理事会にて説明を受けたい。
- ・ 排水管洗浄について隔年で共用部分と専用部分に分けて行ってきたが、毎年の洗浄が望ましいと提案されているのでこちらも4月9日に業者から説明を受けたい。
- ・ 4月2日の第4回臨時理事会は休止で4月9日に開催します。会計監査も4月9日に行われます。
- ・ 通常総会の前に重要事項説明会が開催されるかもわかりません。内容が前年と変わるか管理組合として大きなマイナス要因が発生した場合は必ず開催しなければなりません。

平成28年 3月19日(平成27年度 定例 第12回)開催

1 理事長挨拶

- ・ 平成28年度の新理事候補と役割分担が内定しました。5月15日の第35回通常総会に諮り、承認を経て第1回28年度理事会を開催したいと思います。

2 議事録の確認

- ・ 第11回定例理事会議事録と第2回臨時理事会議事録は一部修正承認されました。

3 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等について

- ・ 21棟エレベーター1号機の故障発報があり、エレベーター業者に点検を依頼、その後自然復旧しました。
原因は不明ですがエレベーター業者は信号入出力基板を交換しました。その後は異常なく運転しています。

2) 共益作業

- ・ 清掃業務(毎日)敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃。
- ・ エレベーター保守点検(4月は巡回点検月)予定表に沿って点検作業を実施しますので、作業中はエレベーターは停止します。
22棟はA棟、B棟共エレベーター点検作業を実施します。(点検作業は交互に実施)
- ・ 平成28年度高木剪定対象樹木の確認実施を3月4日に行いました。

3) 工事関係

- 小口修繕工事見積書参照
 - ・ 消防用設備不良個所の改修。
 - ・ 6棟自転車置き場天井照明人感センサー更新工事。
 - ・ 消火栓ポンプ性能試験管改修工事。
 - ・ 21棟タイル補修工事。
 - ・ 22棟1302号室ベランダの笠木補修工事。
- 上記5工事について、挙手多数により承認されました。

4 管理員報告

施設・設備利用、コピー機利用、組合加入・脱退届、駐輪場契約・解約状況、住宅等の改造・模様替え申請承認等の報告がありました。

- ・ 住宅等の改造・模様替え申請 7件
- ・ オープンルーム申請承認 1件
- ・ 共用部分一時使用届 1件
- ・ その他

2月25日、6号棟自転車置場入口の蛍光灯センサー不良の報告を受け、施設担当に連絡し、入口に故障の貼紙で住民に周知し
3月1日にセンサーを交換して復旧しました。

3月1日、22棟1302号室ベランダに異常があるので、確認の依頼があり施設担当に連絡し、対応を依頼しました。

3月3日、21棟1階ピロティのタイル剥がれがありました。施設担当に連絡し対応を依頼し、まちづくりセンターに見積書を依頼しました。
タイルの剥がれ等、簡単な補修は施設で直せないかとの意見が出されましたが、今回の場合基礎のコンクリートから傷んでおり
業者に依頼したとのことです。

又、ベランダとバルコニーの名称について、表現の統一ができないかとの意見が出され、まちづくりセンターと検討することになりました。

5 理事長報告

1) 選挙管理委員の確認

- ・ 第35回通常総会のご案内に平成28年度の選挙管理委員が載っています、基本的には平成27年度の理事退任者8名と前年度からの再任者3名、計11名で構成されます、総会にて承認を頂きます。

2) 協議会報告

- ・ CATV委員会は次年度も休会となりますので委員の選出はいたしません。
- ・ 新期交流拠点「ひまわり」が3月15日に開店しました。若葉台の未来活動の一環として協議会も支援していく位置づけで、医療関係では赤枝病院もバックアップしています。運営に関わるボランティアの協力をお願いします。
- ・ まちづくりセンターが水廻りのセミナーを開催する予定になっています。

3) 「100年マンションプロジェクト」に関わる報告

- ・ 改修技術ワーキング並びに設備小委員会の平成27年度活動報告書が、協議会役員会における基本合意を受け、取り纏められ国土交通省に提出されました。3年間のまとめになります。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・ 資料に基づき平成28年2月分の収支内容、予算実績等について説明がありました。
- ・ 使用料収入の集会所関係の1月分金額が2月の欄に記載されました。
- ・ 管理費滞納額の説明がありました。長期滞納者については、今後も粘り強く督促していかなければならないと思っています。
3月30日に会計専門委員会を開催してご意見をお聞きしたいと思います。
- ・ 共有部分のLED化による電気料金が安くなっているか、メーター毎の分析ができるかまちづくりセンターに確認してみます。

(2) 施設部門

- ・ 屋外埋設ガス管調査結果

調査結果資料に沿って説明がありました。

20、21、24、25、26棟各棟は腐食の進行が見受けられました。この内「25棟」は激しい腐食の進行が見受けられました。

4、5、6、22A、22B、23棟各棟は腐食の進行は見受けられなかった。

「ガス漏れ検知器」による屋外埋設ガス管のガス漏れ調査の結果、全棟共ガス漏れ反応はありませんでした。

- ・ 対策

激しい腐食の見受けられた「25棟」については早めの「埋設ガス管更新工事」をお勧めします。枝配管2系統は2013年6月にガス管更新工事を実施済みです。

他の各棟のガス配管についても、予防保全から早めの「埋設ガス管更新工事」をお勧めします。見積書は3月に取れる予定です。

見積書は「25棟」1棟の場合と腐食の進行が見受けられた5棟分と全棟の埋設ガス管の更新工事を行った場合の3種類の見積書を取りたいと思います。

見積書受領後の採否決定は理事会にて決定しますが、工事会社にまちづくりセンターを通して専門家の意見を聞くため、4月9日の臨時理事会に来て説明していただきます。

今後も継続してガス漏れ点検を続けます。

- ・ 雑排水管高圧洗浄について

雑排水管高圧洗浄は専有部分と共用部分を交互に隔年で洗浄してきたが、5年契約の今年が更新の年にあたります。

新規契約では毎年洗浄の契約としたい。若葉台各管理組合の大半は毎年洗浄を行っている、建物も30年以上経過していることもあり、業者及びまちづくりセンターも勧めています。

毎年洗浄の契約前に雑排水管の検査を行った方がいいのではとの意見もありました。

隔年洗浄でこれまで漏水、詰まり等の事故は起きていないが、苦情等があります。

隔年洗浄から毎年洗浄に切り替える理由、費用等を施設担当でもう少し検討して、理事会に提出してください。

- ・ 共用部分の電力削減の取り組みについて(理事長)
組合員の皆様から頂いたご意見・ご要望の纏めについて、理事会として纏めその方向性を決めなければなりません。
管理組合として専有部分の規制については立ち入るべきではないと思います。
管理組合の経費削減の観点から、議論してきましたが、ご意見・ご要望にある事と同じ疑問が理事会の中にもあります、従ってこの件は白紙に戻す結論を提案したいと思います。
共有部分だけの経費削減はできるので、管理組合として共有部分についてはどの会社から買電するか今後検討します。
経費削減のためにこれまで努力されてきた施設担当の皆様には敬意を表します。
組合員の皆様に、これまでの経緯と白紙に至った内容と管理組合として今後も経費削減に取り組んでいく事を広報誌を通じて報告してまいります。挙手多数により承認されました。

(3) 広報部門

- ・ 広報誌「くぬぎ」の発行は4月5日の予定です。
掲載内容は今回の電力削減計画の白紙撤回になった件とペット問題アンケートの内容を載せる予定です。
- ・ ホームページの原稿締め切りは3月23日(水)です、更新は4月1日(金)です。
- ・ 特集欄には若葉台の写真等も載せたいと思いますので、原稿があったら送ってください。
- ・ 広報誌「くぬぎ」の内容については、住民の皆様は理事会の内容や「くぬぎ」事務所からの連絡等を重点にしてボランティア募集欄も入れて28年度も新しい理事のもとで続けていきます。
- ・ 若葉台の自然や鳥の鳴き声等を載せる事で環境の宣伝にもなると思います。

(4) 総務部門

- ・ 「第35回通常総会のご案内」について説明がありました。
この内容で総会前の理事会で承認を得て、正式に「第35回通常総会のご案内」として印刷します、内容に不足分がありますが4月10日位迄に議案書を作り上げたいと考えています。
理事会1年間の集大成になりますので各位目を通しておいてください。

7 委員会報告

緑化委員会報告

- ・ 2月の活動回数:4回、延べ人数:77人
剪定本数:21本 処理数:121束、7袋
伐採:2本
- ・ 施設からの要請で26棟遊具場の石除去、整備を行ったが完全に良くなっていない、予算を組んで整備するか施設部門にて検討して欲しい。

中長期修繕計画委員会

- ・ 第5回中長期修繕計画委員会が開催され、資料に沿って説明がありました。
第一管理組合の窓サッシ工事で、住居部の工事費(仮設費・諸経費除く)板状棟、塔上棟それぞれの金額に対して経済産業省からの補助金が約3割との情報です。
「くぬぎ」の中長期修繕計画では2029年の予定で13年後になっている、中長期修繕計画の中でどう取り組むか課題ですが一応の情報です。補助金は3年間位で打ち切りになるとの情報もありますが、又新規の補助金制度ができる事も考えられます。

施設委員会報告

- ・ 過去4回の議事録の確認を行いました。
- ・ 電力自由化の議題で東京ガスの電気料金の試算が協議会から報告されました。
- ・ 水道用増圧ポンプの定期点検を実施した方がよいとの話がありました。
- ・ 2016年度の施設委員会の取り組みとして、電力自由化の団地以外の実情調査100年マンションプロジェクトの成果として団地外壁のフッ素樹脂塗料について研究して長期修繕計画に生かしていく事にします。
- ・ 窓サッシの更新工事の件も話がありました。

管理運営委員会報告

- ・ 第5回(今年度最後)の管理運営委員会が開催され2月5日に「入居者台帳に関する実態調査」と「入居者台帳」書式の答申を行ったことが報告されました。
- ・ 平成28年度、管理運営委員会で取り上げたい事案を提出して欲しいとのことで、「マンション管理規約改正に関して」という内容で検討・勉強会を行うことに決まりました。
- ・ 他に民泊について、ペット関係について話がありました。28年度も管理運営委員会は継続いたします。

長命化委員会報告

- ・ 3月10日に長命化委員会が開催されましたが、施設委員会や、100年マンションプロジェクトと同じ内容でした。
議案を変えて会議するように提案しました。

駐車場研究会報告

- ・ 当初の目的が達せられて、現在は駐車場が余っている状況ですが、管理組合が口を出せない状況なので、この辺を検討して欲しいと提案しました。

* その他詳細は省略

平成28年 3月12日(平成27年度 臨時 第2回)開催

理事長挨拶

- ・ 昨日は東日本大震災の日であるが、足元を見ると何か起こった時に具体的にどう対応するか、きちんとした防災マニュアルが無い。来年度以降に作っていきたい。
- ・ 本日の議事進行について
管理規約改定(弔慰金の廃止)とペット問題について取り上げると共に、臨時理事会終了後次年度の新理事候補の担当役割を話し合いたい。

1) 管理規約及び細則の改定について

討議内容

- ・ 弔慰金は全廃とせず支給者を限定してはどうか、社会通念として世帯主に弔意を示すのは必要ではないか。
- ・ 自治会にも同一制度があり、管理組合の支給は不要ではないか。
- ・ 家族葬や密葬等が増加して情報の把握が不能なため、支給が円滑にいかず不平等になっている。
- ・ 若葉台15管理組合の内、約半数の管理組合は弔慰金の規約はない。又、所有者が遠方・施設等において連絡が取りにくい問題もある。
- ・ 自治会からも同額が支給されているが、管理組合は強制加入であり、自治会は任意加入なので同じには論じられない

- ・管理規約と細則に記述相違がある、又、施行記述がない。
管理規約→管理組合員に対する弔慰事項並びに理事の年間活動に対する慰労金。
細則→弔慰金並びに理事及び関係者と規定されている。
規約、細則改正時に修正する。
- ・経費節減より不平等感が一番問題である。
上記各種意見が出されたが、理事会総意として管理規約及び細則の改定を総会に諮ることにしました。挙手多数により承認されました。

2) ペット飼育問題に関して

理事会として今度の総会に規約改定を提案するかどうか提起されました。

討議内容

- ・ペット問題検討委員会は飼育容認に向かっているようであるが、まず管理規約を守る努力が必要である。
 - ・「くぬぎ」組合員数が883世帯と多くまとまりが難しいので総会にはかけないほうがいい。
 - ・総会ではペット問題検討委員会の経緯の説明とペット問題に今後取り組む旨表明すればいいのではないか。
 - ・ペット問題検討委員会では8年間の長い年月と議論を積み重ねてきた答申は尊重すべきである。
 - ・理事会で決めてよしとするのではなく、あくまでも総会で報告する必要がある。
 - ・他の管理組合では厳しい飼育禁止の対応をしていて、ペットを連れてうっかり歩けない感じである。規約を守れないから規約改定するというのはおかしい
 - ・ペットアレルギーの人がエレベーター等でペット連れに同乗した場合、アレルギー反応を起こす恐れもある。ペット委員会で議論し容認の方向になったのか。
 - ・理事会において規約改定の議論は依然として成熟していない、もう少し理事会として方向性を見出す時間が欲しい。
 - ・以前の理事会でペット規約改正で共生できる環境を前提にペット問題検討委員会ができた経緯がある。
上記各種意見が出されたが、理事会として3つの選択肢に分類しました。
- 1.管理規約・細則の改定を総会に諮る。
 - 2.今後この問題は理事会では取り上げない。
 - 3.総会では現状と経緯について理事長が報告する。
- 理事会として3項を選択することにしました。挙手多数により承認されました。

3) その他詳細事項

- ・次年度理事候補の役割分担の内定、並びに自己紹介を行い、5月の第35回定例総会後の第1回定例理事会に諮ることとしました。

平成28年 2月20日(平成27年度 定例 第11回)開催

1 理事長挨拶

- ・選挙管理委員会から報告があり、新年度の理事候補が決まりました。
- ・3月末で年度も終わりとなり時間も少なくなってきました、今後、総会に向けて会議も多くなるとは思います。協力をお願いします。

2 議事録の確認

第10回定例理事会議事録は一部修正し承認されました。

3 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等について

- ・1月29日6棟東側通路の汚水桝より汚水流出事故発生、1月1日の事故と同じ木の根が入り込み詰まったことが原因です。
木の根除去、高圧洗浄にて清掃し復旧しました。
- ・2月14日22A棟で警戒区域#32(505～506号室前)感知器が感知不良による誤作動発生、不良感知器を交換して復旧しました。

2) 共益作業

- ・清掃業務(毎日)敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃。
- ・エレベーター保守点検(3月は遠隔点検月)エレベーターは停止しません。
- ・高木剪定を2月4日、5日に実施しました。

3) 工事関係

- ・埋設ガス管試掘調査を2月15日～2月19日に実施しました。
- ・24棟1号室系統污水管改修工事を1月14日～15日に終了しました。
- ・小口修繕工事見積3件、挙手多数により承認されました。

4 管理員報告

施設・設備利用、コピー機利用、組合加入・脱退届、駐輪場契約・解約状況、住宅等の改造・模様替え申請承認等の報告がありました。

- ・住宅等の改造・模様替え申請 10件
- ・オープンルーム申請承認 2件
- ・共用部分一時使用届 1件
- ・その他

12月2日に21棟、1月17日に25棟にて逝去された方の報告がありました。(両家共密葬)

2月16日5棟301号室のベランダのペンキの色が、拭くと色落ちするとの確認要請があり施設担当に対応を依頼しました。

5 理事長報告

1) 協議会報告

- ・まちづくりセンターから4半期ごとの報告があり、計画通りとの報告がありましたが、もう少し具体的に報告をして欲しいとの要望が出されました。「くぬぎ管理組合」理事会でも同じような報告を伺おうと思っています。
- ・CATV委員会は特に問題がなければ次年度も休会とします。
- ・「100年マンションプロジェクト」の報告
「改修技術ワーキンググループ」が3年間検討してきた「大規模改修工事と長期修繕計画」の為の指針(案)及び「配管設備改修技術と専有部分の共同管理の為の指針(案)」が役員会に提出されました。
- ・給排水管等の立管と同様に現在専有部分とされる横管についても共有部分として、管理する方向で規約改定が必要ではとの意見が出されました。
- ・修繕工事に用いる材料をレベルの高い物を使用することで、その後長期の保全管理ができるのではないかとこの指針が出されました。
- ・まちづくりセンター主催のセミナーが2月13日に行われました。内容はマンション規約改定(国土交通省)についてです
3月には標準管理規約の改訂された内容が、国土交通省から出される見通しです。

2) マイスター登録制度について

- ・設置の趣旨、募集する分野等、資料に沿って説明しました。

登録の期間は3年間とし、既に広報を通じてお知らせしておりますが、何名かの方から登録の意向を受けております。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・ 資料に基づき平成28年1月分の収支内容、予算実績等について説明がありました。
- ・ 管理費滞納状況について説明がありました。亡くなられた方の管理費滞納残高については弁護士を通じて話し合いをしておりますが時間がかかりそうです。

(2) 施設部門

- ・ 24棟1号室系統污水管改修工事を1月14日～15日に終了しました。
6棟脇の污水樹の木の根詰まりによる漏洩事故も木の根除去、高圧洗浄により1月29日に完了しました。
この度の事故発生により、敷地内の管についても調査計画が必要と考え、来期予算に調査費の計上を予定したい。
- ・ スマートマンションサービス(高圧一括受電)の採否については、対象棟屋(11棟中5棟)の住民に委ねる事項であるが、理事会として前向きに取り組んでいることを周知広報するために、全戸にアンケート資料を配布させていただきます。挙手多数により承認されました。
- ・ 埋設ガス管の試掘調査はほぼ終了し結果については、2月中には報告書が出る予定です。
- ・ 雑排水管の高圧洗浄について「5年間の実施予定」が27年度で終了、28年度以降の計画について業者から見積書及び実施提案書が提出されました。提案書では従来共用部と専用部に分けて、隔年で実施していたが、枝管の経年劣化等を考慮すると毎年実施が望ましいとの事、まちづくりセンターや他社の見積りも含め今後の検討課題とします。
- ・ バイク置き場自動シャッターは今後、故障した場合、当面の対策として、近隣棟の空きスペースに移動をお願いする旨を文書にて契約者に通知したいと思います。維持費の掛からない施常式の門扉に変更するには規約・細則の改訂も必要で早く結論を出す必要があります。
- ・ バイク置き場自動シャッターについての広報誌配布については、一部修正して契約者に配布します。挙手多数により承認されました。
- ・ ゴミ置き場のコンテナキャスターに不具合があり、コンテナ破損の危険があり、111台分全てを交換する。挙手多数により承認されました。
- ・ 26棟5、6号室系統の非常ベル誤作動の確認作業は、棟長とコンタクトが取れた時点で実施します。
- ・ 26棟南側の遊び場の地盤に砂礫の突起が多数あり、危険なので除去して欲しいとの要望があり、緑化委員の方におりましたが一部基岩の露出も見られ、撤去は不可能と考えられ、今後まちづくりセンターとも相談し、来期の予算を得て整備したいと思います。
- ・ 階段の手すり設置基準については、消防法ではなく建築基準法によるものであり、手すり10cm未満はカウントされない、従って両側に手すりの設置は可能ですが、(手すりが連続せず踊り場で途切れる)費用に対して効果が充分でなく、理事会としてこの要望は見送りとする事としました。
- ・ コンテナキャスターを変えた時、住民にゴミ出しのルールも併せて広報したいと思います。

(3) 広報部門

- ・ 広報誌「くぬぎ」の発行は4月5日の予定です。
- ・ ホームページの原稿締め切りは2月23日、更新は3月1日です。
- ・ 広報誌「くぬぎ」の紙面について、緑化委員会の欄が多すぎると考えられます。今後ボランティア募集を重点にし、出来るだけ理事会の情報を多くするため、緑化委員会も原稿の縮小をお願いしていきたいと思っております。

(4) 総務部門

- ・ 管理組合の予定表配布、今後の総会に向けて5月までの予定を説明されました。
- ・ 2月27日(土)、新役員候補に勉強会を開催しました。(理事会業務内容の紹介)
- ・ 新理事長並びに役割担当は次年度理事及び理事候補の互選で決めたいと思っております。
- ・ 平成28年度通常総会は5月15日(日)横浜わかば学園(体育館)で開催する予定です。
- ・ 規約第8章第72条7項並びに細則、附則等を含めて見直し案を次回理事会か、臨時理事会に提案したいと思います。

7 委員会報告

緑化委員会報告

- ・ 1月の活動日数:3回、参加人数:延べ47人でした。
剪定は26棟のクログアネモチ4本、西斜面の高木を含めて、剪定本数:20本、処理数:105束、13袋でした。
1月の活動日3回は多い方だと思います。

中長期修繕計画検討委員会報告

- ・ 第4回中長期修繕計画委員会が開催され、資料に沿って説明がありました。
- ・ 第一管理組合の窓サッシ工事の件で、まちづくりセンターに第一管理組合の臨時総会後の公開できる費用等について更に情報収集をお願いします。
- ・ 建物と污水樹間の状況について、来年度の計画に織り込めるように進めています。
- ・ 来年度実施予定の主要な工事は、施設の方と突き合わせながら重複しないように進めていきます。

駐車場問題研究会報告

- ・ 車の盗難が11月、12月で2件発生、高級車が多く盗難に合うため注意(盗難車からバッテリーを外すのが目的)が必要です。
- ・ 駐車場の工事、主に立体駐車場の雨漏り修理で、5棟前の立体駐車場の傷みが大きい、防水工事を行って雨漏りの防止が出来ないときは募集を中止することになります。
- ・ 今年は駐車場の改選になりますが、7月31日に契約が切れますので、4月18日に申し込み用紙が配布される予定です。
- ・ 以前より住宅供給公社に対して長期計画を出して欲しいと再三お願いをしています。

管理運営委員会報告

- ・ 管理組合協議会から諮問を受けた「入居者台帳に関する実態調査」について答申書の内容検討及び入居者台帳の記載内容について検討を行いました。
- ・ 今回の修正で「まとめ」となり、2月5日の協議会役員会に答申書を提出することになりました。次回は3月27日開催予定です。

* その他詳細は省略

平成28年 1月16日(平成27年度 定例 第10回)開催

1 理事長挨拶

- ・ 1月1日に24棟で污水漏れの事故が発生し緊急対応しました。原因は污水管のL字部の割れ目から草の根が侵入し詰まったためです。
- ・ 我々理事の任期は5月までだが、会計年度は3月までなので3月で一応の区切りをつける必要があります。忙しい中皆で力を合わせて遅れている案件の処理を進めて行きたい。

2 議事録の確認

第9回定例理事会議事録は一部修正承認されました。

3 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等について

- ・ 1月1日に24棟にて汚水漏れの事故が発生し、緊急対応として高圧洗浄を行い、仮復旧工事に対応しました。
1月4日以降にまちづくりセンター、管理組合、施工業者と対応策及び復旧工事について打ち合わせ、1月15日復旧工事を完了しました。
- ・ 上記事故は稀であり、予防のために点検する必要があるとありますが、点検の範囲を全棟とするか、1階居住者のいる棟だけとするか検討が必要です。(施設担当報告時に決議することになりました)

2) 共益作業

- ・ 清掃業務(毎日)敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃、排水管清掃。
- ・ エレベーター保守点検(2月は遠隔点検月)エレベーターは停止しません。
- ・ 消防用設備保守点検を1月8日～1月19日に行います。
- ・ 高木剪定を1月28日、29日に行います。

3) 工事関係

- ・ 埋設ガス管試掘調査を2月15日～2月19日に実施予定。

4 管理員報告

施設・設備利用、コピー機利用、組合加入・脱退届、駐輪場契約・解約状況、住宅等の改造・模様替え申請承認等の報告がありました。

- ・ 住宅等の改造・模様替え申請 3件
- ・ オープンルーム申請承認 2件
- ・ 共用部分一時使用届 0件
- ・ その他

1月4日に、24棟で1月1日に汚水漏れの事故報告の連絡を受け、保険会社に連絡して現場確認を行い見積書を依頼しました。

1月9日、ゴミコンテナのキャスターの不良について、修理依頼を受け(全部で57個)施設部門に対応を依頼しました。

5 理事長報告

協議会報告

- ・ 100年マンションプロジェクトの進捗について報告がありました。(詳細は別紙)
- ・ 2015年度の間接決算報告がありました。
- ・ 第2回若葉台まちづくりセンター主催のセミナー開催の案内がありました。
開催日時:平成28年2月13日(土) 午前10時～11時30分(予定)(定員50名程度)
会場:3-7棟 しらかし集会所
テーマ:マンション標準管理規約改定を巡って(仮題)

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・ 資料に基づき平成27年12月分の収支内容、予算実績等について説明がありました。
- ・ 管理費滞納状況について説明がありました。
- ・ 10月の水道料金について、メーターの異常や水漏れ等はなかった。12月の料金はほぼ正常に戻っているため、夏場(8、9月)の利用料が多かったと推定しました。
- ・ 予算実績対比表において、管理・事務所管理費が高くなっているが、まちづくりセンターへの業務委託費が10月から値上げされたためです。
- ・ 審議事項として(資金移行)2件提案があり、挙手多数により承認されました。
- ・ 今までは資金管理(監査)は年/1回でしたが、半期/1回程度監事同席の上実施します。

(2) 施設部門

- ・ 施工済みの機械室の扉、屋上へ出る扉の塗装で不具合があることが判明、既に工事費は支払い済みであり、業者、まちづくりセンター管理組合3者にて、見積内容及び、現場を確認して補修をどうするか決定します。
- ・ スマート電力に関しては東京電力との高圧一括受電契約をどうすべきか、各戸別で勝手に契約しないようにする等、住民に対して説明の必要があるが、我々理事の理解が充分でなく、もっと勉強し理解を深めたくて説明して行きたい。
今後高圧一括受電契約が可能である11棟中5棟の各戸の同意を得るための手法・スケジュールをどうするか緊急の課題です。
- ・ エントランス自動扉12月の点検結果、多数の油漏れがあった。点検業者に見積書を依頼し、モーターユニット10箇所取替えになるが修理を進めたいとの提案に挙手多数で承認されました。(この種の案件は事前に理事会に見積書提出の依頼がありました)
- ・ ゴミコンテナのキャスター不良の対応として、注油して治ったので、他の物も同様に対処し、完全不良品だけを交換することにしたい。
- ・ 24棟の汚水管事故に関して、同一事故を防止するため、点検は全棟実施することとし、点検内容・スケジュールは施設担当で検討します。
- ・ 1月1日に発生した、汚水管事故に対してまちづくりセンターの、緊急対応はあまり納得のいかないものでしたので、理事長から強く改善を申し入れたい。
- ・ 22B棟の10階の非常灯が点灯しなくなり、器具不良のため緊急対応として交換しました。
- ・ 22A棟のトランクルームの放置物件は、10日間の期限付きでエレベーターホールに放置物を公開して、持ち主が現れない場合は廃棄処分とします。そのために費用が発生した場合は了承願います。

(3) 広報部門

- ・ 広報誌「くぬぎ」は12月8日配布済みです。次回2月2日配布予定です。
- ・ 臨時発行(ペット問題特集号)を12月に発行しました。(これについて2件問い合わせがありました)
- ・ 臨時発行(平成28年正月理事長挨拶)を各棟に12月31日に掲示しました。
- ・ ホームページ「くぬぎ」の更新は12月26日(土)に行いました。次回2月1日(月)更新予定です。
臨時追加特集として平成28年正月理事長挨拶をホームページ上に掲載しました。

(4) 総務部門

- ・ ペット問題に関しては、広報誌臨時号で改めて住民に提起したが、理事会で意見調整し、今後どうするか決める必要があります。
このままだと、無秩序状態がいつまでも続くことになり、安心した生活にはならない。
理事会として、規約変更も考慮にいった方向に誘導してもいいのではとの意見も出された。
- ・ 平成28年度役員選出に関する選挙管理委員会日程決定の連絡がありました。関係各位の協力要請がありました。

7 委員会報告

緑化委員会報告

- ・ 12月の活動日数:3回、参加人数:延べ70人でした。
- ・ 「緑化ボランティア」についてのアンケート結果の要約版を広報誌「くぬぎ」2月号と同時に各戸に配布します。

中長期修繕計画検討委員会報告

- ・ 中長期修繕計画の資金計画の一環として、積立中の各種貯蓄(預金、有価証券、配当型総合保険)の利息は低下の一途を辿り現在保有している債権の受取利息は5年後には1/5位に減少すると予測されます。

- ・配当型総合保険は現在加入している保険が満期を迎える頃(2023年)10年型の保険が存在しているか不明です。存在したとしても採算上掛け金の大幅アップの可能性大です。場合により掛け捨て型となる可能性があります。
- ・今までに策定した修繕計画に基づく工事を見送ったものもあるが、それがフィードバックされずに経過しているものもある。復活又は中止するのかその後の計画に反映されていないので、次の計画に繋げていきたい。
- ・污水管改修工事は計画に入っていないので、これも織り込みたい。
- ・一丁目の広報に、経済産業省からサッシの交換について補助金を貰える事業の受付が始まる記事が出ていた。当管理組合も情報収集に努める必要があります。まちづくりセンターに対し情報収集及び報告をしっかりと行うように申し入れます。

長命化委員会報告

- ・中長期修繕計画委員会の話のサッシ交換の話がありました。
- ・まちづくりセンターからの報告として、30年後若葉台の人口が5,000人位に減少するグラフが提示されました。

* その他詳細

1月現在までの理事会での未決事項に関して

- ・火災報知器、エレベーター用、非常用の3つ共同じベル音なので、片方をブザー音にする案は、性能、耐久性等を考慮して現状のままとすることになりました。
- ・污水管、樹に木の根が入らない方法、対策を検討する件は現在施設担当にて検討中です。
- ・経費削減チーム、防災マニュアルチームに関しては改めて、関係部署の呼びかけを行い、関係者により取り組みます。
- ・駐輪場自動シャッターの縮小、廃止方向に関しては契約者に文書通知を行います。
- ・26棟5・6室システムの非常ベル誤作動の件についての調査結果報告は年度内に行う予定です。
- ・第1回臨時総会で提案された、選挙管理委員の複数案については理事会で審議した結果、必要性はないとの判断で現状のままとすることになりました。挙手多数により承認されました。
- ・えびね公園のベンチ破損に関しては、現在の工事が終了後に部品を購入して対応します。
- ・カワラダケ繁殖に関して、伐採を含めて緑化委員会で検討することになってはいますが、カワラダケが見つかりませんでした。
- ・階段の手すりを両側に付ける26棟住民からの要望に関しては、通路が狭くなる関係で消防法等に抵触しないか、施設担当にて調査していただく。
- ・規約改定に関しては国交省のガイドラインに沿った見直し、附則の整備、慶弔金等があり、順次取り組んでまいります。

平成27年 12月19日(平成27年度 定例 第9回)開催

1 理事会の前に

- ・東京電力よりマンション高圧一括受電及び電力自由化について資料にそって説明を受けました。
 - 1 来年(平成28年4月から)は電力小売り全面自由化されマンションや住宅は東京電力以外からも自由に電気を買うことが出来るようになります。
 - 2 高圧一括受電のマンションのリスク、東京電力とマンション全体の電気を一括契約する為、住戸・共用部が個別に小売り電気事業者と契約することが出来ない。
 - 3 高圧一括受電の場合、マンション全体では大きなメリットがある。しかし、各戸別の契約で電気料金を安くしたい方がおられると高圧一括受電の導入は難しい。高圧一括受電と電力自由化についての質疑応答が行われました。

2 議事録の確認

第8回定例理事会議事録、第1回臨時理事会議事録、第1回臨時総会議事録の各議事録は一部修正し承認されました。

3 理事長挨拶

- ・平成28年度第1回選挙管理委員会が開催され、委員長に高岡氏、副委員長に、山岸氏、福田氏、に決まりました。

4 若葉台まちづくりセンター報告

臨時総会において管理業務委託契約の一部変更を承認して頂いたことに対して謝辞がありました。

1) 事故・故障等について

- ・特にありませんでした。

2) 共益作業

- ・清掃業務(毎日)敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃。エントランスホール高所ガラス清掃12月17日(木)年1回年末に実施しました。
- ・エレベーター保守点検(1月は巡回点検月)エレベーターは停止します。張り紙で連絡します。

3) 工事関係

- ・若葉台くぬぎ大規模改修工事(バリューアップ工事平成19年工事)7年点検アンケート調査集計表(別紙)の説明がありました。
- ・窓枠シーリングの工事は来年3月までに終了する予定、日程が決まったら定例理事会に報告があります。アンケート調査の中でサッシの立て付けが悪い、戸車が回らない等の記入がありましたと報告がありました。24棟の(アルミサッシとコンクリート)隙間の件数が多い原因は不明です。

5 管理員報告

施設・設備利用、コピー機利用、組合加入・脱退届、駐輪場契約・解約状況、住宅等の改造・模様替え申請承認等の報告がありました。

- ・住宅等の改造・模様替え申請 10件
- ・オープンルーム申請承認 1件
- ・共用部分一時使用届 1件
- ・その他

11月27日、集会所洋室(1)の窓ガラスにヒビが入っていました。施設副理事、保険会社に現場確認頂き、保険適用でまちづくりセンターに見積りを依頼しました。

12月1日、22B棟10Fのエレベーターホール内照明器具が不良になっており、施設副理事長に連絡、まちづくりセンターに見積書を依頼しました。

6 理事長報告

1) まちづくりセンター主催セミナー報告

- ・協議会後、住宅管理懇談会が行われ、各委員会の報告、100年マンションプロジェクトの話もありました。大きな進展はありません。
- ・市立保育園が民間委託になることが決まったようです。
- ・3丁目5(まちづくりセンターが入っている建物)の耐震工事が始まります。
- ・標準管理規約の改正に入っているようですがパブリックコメント(意見公募)では改正案に反対意見が多く寄せられており、改正は遅れる。
- ・防災活動について、「くぬぎ」としても来年度には規約改正に向けてチームを作って検討して行くようになると思います。

- ・ ワイドFMについて(AM放送がFMで聞ける)の説明がありました。
- ・ 住宅管理懇談会は、県公社、まちづくりセンター、協議会の3者でこれからの若葉台の構想を考える場になって、年1回開いていますが、県公社の方から空き地になっている土地を都市計画法に基づいて変更をしていく予定との話がありました。

7 部門報告

(1) 会計部門

- ・ 資料に基づき平成27年11月分の収支内容、予算実績等について説明がありました。
- ・ 11月雑収入としてNTT東日本からの収入でVDSL用分電盤の電気料金が返却された金額の報告がありました。
- ・ 水道料金の10月支払分が高額になった原因はまだ分かっていません。12月分の料金を見てチェックをしたい。
- ・ 管理費滞納額は11月末の滞納残高は17日現在では、今年1番少ない滞納額となっています。

(2) 施設部門

- ・ 開放廊下等共用部分の照明器具LED化工事が11月16日から予定通り11月28日終了しました。
- ・ 臨時総会で承認された、ガス管工事の件の発注をしました。
- ・ 22棟(くぬぎ事務所)汚水管の詰まりについては木の根等の清掃を実施し、異臭の報告はありません。木の根を除去したが、機械が小さい為か、完全に除去出来ず、管の陥没もあり来年以降工事が必要と思う。業者に概算見積りの要請をしました。
これに対して他にも同様のことがないか、施設にも検討をお願いする意見がありました。

(3) 広報部門

- ・ 次回広報誌「くぬぎ」の発行は2月9日の予定です。内容は12月、1月理事会の報告の予定です。
- ・ 広報誌「くぬぎ」臨時号としてペット問題特集号を12月中旬に発行します。
- ・ 平成28年正月理事長の挨拶を各棟に掲示予定です。
ホームページの更新予定は12月26日です
平成28年正月理事長の挨拶をHP上に掲示予定
広報誌「くぬぎ」臨時号について、一部文章を修正し広報誌「くぬぎ」臨時号は発行されることが承認されました。

(4) 総務部門

- ・ 駐輪場見回り点検結果について
22A棟の駐輪場は改善されていあないのでクリーンデー時に棟理事は注意して下さい。
契約者以外の方(新入居者等)も違法に置いている可能性があり、今後も見回りと注意勧告を続けます。
- ・ 現在の管理組規約には附則がないので問題があるとの指摘がありました。
今後検討して規約の改正等も含めて整備を行う必要があります。

8 委員会報告

・ 緑化委員会報告

緑花ボランティアについてのアンケート集計結果報告にそって説明がありました。
回答率64%、緑花ボランティア活動は知っている方85%、管理費値上げ防止に貢献していることへの認識も72%と高かった。
「緑花ボランティア」今後について、「管理費が上がらない様に存続」が54%「外部委託」が31%、「その他」15%でした。
緑花ボランティアアンケート調査の内容を住民に配布したいと思います。(広報誌「くぬぎ」2月号と一緒に要約した内容で配布する)
11月の活動日数:4日、参加人数:延べ84人でした。
剪定:15本、処理量:61束、5袋
丸太公園の丸太を撤去した。(THE餅つきに合わせて)

・ 会計専門委員会

第2回会計専門委員会が開催され、管理費滞納状況を報告された、滞納防止を粘り強く今後も行っていく方針です。
くぬぎ管理組合の滞納率は1.59%で、若葉台15管理組合で平均滞納率が1.59%でした。「くぬぎ」管理組合は特に多い状況ではない。

・ 中長期修繕計画検討委員会

現在ある修繕計画を理解していく段階です。
資金収支計画で直近の計画で見直しできないかとの意見がありました。
まちづくりセンターには、工事にあたって交付金等の情報を報告してほしい等の話し合いが行われた。

* その他詳細

- ・ 自治会(22A棟)と共同使用のトランクルーム整理の件で不要な物を片付けてほしいとの意見がありました。
この件では施設副理事長との話し合いで、理事会として、張り紙の注意書を掲示することになっている。
- ・ 12月27日(日)から1月3日(日)まで「くぬぎ」事務所が年末、年始の 休日になります。

|



