

1 議事録の確認

- ・平成28年度第9回定例理事会議事録は一部修正の上承認されました。

2 理事長挨拶

- ・2月18日(土)山下選挙管理委員長から新年度の理事・監事の信任投票の結果について報告を受けました。
- ・理事候補・監事候補について全員が信任されました。
- ・投票率:83%、理事信任投票率:72%、監事信任投票率:82%

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

- ・22棟エレベーター2号機が2月10日(金)、上昇時に大きく揺れました。原因はカゴ側ガイドレールの油不足だと考えられます。ガイドレールに給油をしました。様子を見ましたが、その後の再発はありません。

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。(2月、3月は遠隔点検)
*上記(1)の2月10日の不具合は、遠隔点検では異常通知はありません。

3) 工事関係

1) 計画修繕工事

- 12月6日に決定した請負業者により、以下3件の工事を実施中です。
- ・屋外ガス管改修中
 - ・22棟汚水管部分入れ替え工事は終了しました。囲いの撤去待ちです。
 - ・火災発信機・表示灯交換工事は1月24日に作業完了です。

2) 小口修繕工事

- ・ペランダアンケートに基づく現地調査は2月12日に完了しました。調査戸数は321件でした。
- ・6棟駐輪場照明器具取り替え工事は蛍光灯で2月4日に完了しました。
- ・消防用設備不良箇所改修は1月21日に完了しました。
- ・集会所換気扇取り替え工事は見積もりを依頼中です。異音が発生して、大きくなっています。換気扇が天井と一体になっているので器具交換だけでは済まずに、天井の張り替え工事も発生します。天井にアスベストが含有されている可能性もあり、その場合にはそれに対応した工事が必要になります。

4 管理員報告

集会所利用料、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 1件
- ・共用部分一時使用届 1件
- ・その他
 - ・1月24日、23棟玄関ホール of 倉庫扉に塗装のはがれがありました。
 - ・1月31日、24棟でメーターボックスに塗装のはがれがありました。念のために他の塔状タイプの棟について点検しましたが、異常はありません。
 - ・2月14日、集会所の台所換気扇の異音が大きくなっていることに気付きました。修理不能のために取り替えが必要です。見積もりを依頼しました。

5 理事長報告

(1) 協議会報告(2月3日開催)

- ・次年度から長命化・再生委員会を廃止して、施設委員会に吸収合併することになりました。これに伴い委員会の名称は「長命化・再生委員会」との案が出ましたが、結論は出ずに継続審議になりました。

(2) 横浜若葉台マスタープラン策定委員会について

- ・当委員会の第4号のニュースが発行されましたので、参考までに配布しました。目標、基本戦略案、重点的な取り組み案(6項目)について書かれています。
- ・まちづくりセンター、会社のホームページにもマスタープランの内容が掲載されています。参照してください。

(3) まちづくりセンターからの報告

- ・平成27年度決算について前回報告の補足説明がありました。内容は住宅管理組合受託事業に付いて、担当事業に係った人工での業務報告と決算報告でした。
- ・「マンション標準管理委託契約書第14条」の改正に伴い「重要事項に係る調査報告」の公表が管理組合に求められます。その案が提示されました。本内容には建屋の資産価値の評価査定に関係する内容が多く含まれています。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・平成29年1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。
- ・今月から東京ガスに切り替えた共用部分の電気代が、口座引き落としに変更になりました。(以前はコンビニで請求に基づき支払い)これに伴って以前より支払いが1カ月後にずれます。
- ・補修費は以前に予測説明した超過金額になる見込みです。(想定内金額)
- ・積立金会計について、定期預金が2月27日に満期(期間1年間)を迎えるが、自動継続とします。
- ・管理費滞納額は2月17日現在、先月より減少しました。

(2) 施設部門

1) 平成29年度工事予算について(審議事項)

- ・平成29年度工事の予算作成の考え方について説明があり、審議をしました。
- ・工事の予算額案については3月の理事会で提出します。

- ・工事内容と考え方は中長期修繕計画で予定されている案件11項目と、これにはありませんが、考慮すべき案件5項目があります。その内容は以下の通りです。

*「中長期修繕計画で予定されている工事案件とその考え方」

- ①鉄部塗装:部分補修とする。
- ②テラス床(板状棟)防水工事:来年度は見送り。(大規模修繕まで延期可能かどうか、中長期修繕計画検討委員会に検討を依頼する)
- ③駐輪場シャッター、リモコン受信機補修:更新する。(20棟保育園側は撤去してネットで仕切る)
- ④トランクルーム(塔状棟のみ)表面塗装補修:見送り。(大規模修繕まで延期)
- ⑤ゴミコンテナ更新:来年度は見送り。(機能上は特に問題なし)
- ⑥防犯設備共用部表示灯、警報装置、住宅内押しボタンスイッチ更新:来年度は見送り。
(住宅内防犯設備について今後どうすべきか、中長期修繕計画検討委員会に検討・提案を依頼する)
- ⑦消防設備(自動火災報知)機器収納箱及び非常コンセント(消火栓組み込み型)の更新:部分補修。更新は見送り。
- ⑧屋外排水管補修:汚水管洗浄調査の結果を受けて検討。(問題箇所には絞った補修を考慮中)
- ⑨消防設備(屋内消火栓・連結送水管他)消火栓箱・放水口格納箱更新:特に劣化の激しい所のみ対応する。
(タッチアップ補修、溶接補修程度を考慮中)
- ⑩消防設備(屋内消火栓・連結送水管他)消防用補給水槽:水槽本体は問題なし。一部さびについて塗装費用を予算化。
- ⑪消防設備(屋内消火栓ポンプユニット):点検結果は問題なし、1台分は予算化。(1台当たりの金額が大きいので緊急対応ができる措置をする)

*「中長期修繕計画にはないが、考慮すべき工事案件と考え方」

- ①屋外汚水管、汚水樹の補修:調査結果を受けて検討。
- ②屋外雨水管、雨水枡、庇雨水ドレーンの詰まり清掃:洗浄調査について予算化。
- ③ベランダひび割れ調査に基づく補修工事(ベランダ及び共用部分):調査結果に基づき予算化。
- ④ゴミコンテナ置き場の鉄骨塗装:塗裝修繕を予算化。
- ⑤ポンプ室屋根の防水:トップコート一層の補修を予算化(大規模修繕までの補強策)

2) 採決

- ・上記審議事項について、挙手による採決の結果、全員の賛成で承認されました。
- 3) 駐輪場蛍光灯器具修理について(報告事項)
- ・施設部会で検討の結果、器具代の安い蛍光灯での修理に決定しました。(理由:当該場所は累計点灯時間が少ない場所であり、LED化での電気代節約が期待できない。大規模修繕時の改修も考慮した)
- 4) 駐輪場のシャッター点検契約の解約について(審議事項)
- ・現契約の点検の時期は毎年4月～5月に実施されますが、平成29年度に当該シャッターは更新します。このため点検が無駄になるので、点検契約を解約したいと思います。
- 5) 採決
- ・上記審議事項について、挙手による採決の結果、全員の賛成で承認されました。
- 6) その他の意見
- ・22A棟にゴミコンテナ置き場を新設してほしいとの話が出ました。現在は22B棟の端にあり、不便を感じているとのこと。この意見について議論した結果、住民の意見、清掃コスト増など、さまざまな角度からの検討が必要なので、施設部門でよく考えた上で対応することになりました。
 - ・22B棟の1階にあるトイレについて、便器を和式から洋式に変えてほしいとの意見がありました。和式は高齢者が利用する場合に不便である、という提案でした。

(3) 広報部門

1) 広報誌「くぬぎ」の発行

- ・次回の発行予定日:4月4日(火)。3月は発行なし
- ・4月からは毎月、原則的に第1火曜日に発行する

主な記事

- ・平成29年2月、3月の理事会内容
- ・まちづくりセンター、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3月1日(水)の予定。

(4) 総務部門

1) 予定表の配布

- ・資料に基づき2月～5月までの会議予定を確認しました。

2) ペットボトル類専用コンテナ購入について

- ・二丁目南自治会長から、購入に当たっての管理組合からの要望に対して、正式の回答がありました。これにより購入手続きに入ります。

3) フローリング清掃用「スチームモップ」購入の件(金額変更による審議事項)

- ・1月の定例理事会で購入は承認されました。安価に入手するためにネットで購入します。この場合、物件を見てすぐ発注しないと購入金額が変わるので、最終価格は事務所一任でお願いします。

4) 採決

- ・上記審議事項について、挙手による採決の結果、全員の賛成で承認されました。

(5) 委員会報告

1) 緑花委員会報告

- ・1月の活動回数:4回(7日、14日、21日、28日)。延べ人数:64人
- ・剪定本数 :19本(21棟、22棟、23棟)
- ・伐採 :なし
- ・園芸 :なし
- ・処理量 :127束、5袋

2) 中長期修繕計画検討委員会報告

- ・ 1月28日に第16回委員会が開催されました。出席者は12名。
- ・ 中長期修繕計画表修繕項目見直し版(案)を基に今後の進め方を議論しました。
- ・ 検討を効率的に進めるためには、修繕項目の確認、修繕項目ごとの時期・金額の見直しの要否を検討して、基本的な考え方(方針)を策定します。これをまちづくりセンターに提示して、同センターが工事時期・予算(案)を提案します。
- ・ 修繕計画表の作成について議論しました。(16項目の修繕項目の議論)

3) 次回委員会は2月25日(土)の予定。

(6) 協議会報告(委員会)

1) 駐車場問題委員会

- ・ 年に2回程度開催されています。今回は違法駐車の状態と福祉車両の駐車問題が話題になりました。
- ・ 次回は9月25日(月)の予定。

7 その他

- ・ 次回第11回定例理事会は平成29年3月18日(土)の予定。

平成29年 1月21日(平成28年度 定例 第9回)開催

1 議事録の確認

- ・ 平成28年度第8回定例理事会議事録は一部修正の上承認されました。

2 理事長挨拶

- ・ 第36回通常総会は平成29年5月14日(日)に若葉学園体育館で予定しています。

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

- ・ なし

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完了しました。(12月20日)
- ・ エレベーター保守点検。(1月は現地点検を実施。2月は遠隔点検)
- ・ 消防用保守点検の実施

3) 工事関係

1) 計画修繕工事

12月6日に決定した請負業者により、以下の工事を実施中です。

- ・ 屋外ガス管改修工事
- ・ 汚水管詰まり調査及び22棟汚水管部分入れ替え他工事
1月21日から22棟汚水管部分入れ替えバイパス工事に着工しました。
- ・ 火災発信機・表示灯交換工事(作業完了、1月24日:センター検査予定)
25棟~26棟のプレイロット整地工事(作業完了、1月19日:センター検査完了、1月20日:施設担当理事検査完了)

2) 小口修繕工事

- ・ 21棟4階開放廊下雨水管詰まり補修工事は12月24日に完了。ドレーン部分に木の根が入り込んでいましたので、清掃費が追加になりました。
- ・ ベランダ・アンケートに基づく現地調査(12月16日~1月31日の予定)
調査は対象327件中、現在までに229件が完了しました。
- ・ 5棟エントランス西側出入りロスロープ段差解消。23棟エントランス通路脇工事は12月24日に完了。
- ・ 6棟駐輪場照明器具取り替え工事は蛍光灯、LEDの2案を提案しています。
どちらの案で実施するか検討をお願いします。

4 管理員報告

集会室利用料、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 2件
- ・ 共用部分一時使用届 1件
- ・ その他
1月10日:6棟自転車置き場入り口の照明器具不良発生(小口修繕工事案件)
1月20日:22AB棟、4階渡り廊下の鉄板の浮きを発見(見積依頼中)

5 理事長報告

(1) 協議会報告(1月6日開催)

- ・ 横浜市が「よこはま団地再生コンソーシアム」を設立しました。公的機関が連携した新たな団地再生(高経年団地が主な対象)の取り組みであり、全国で初めてです。(ホームページあり)
- ・ 12月までの会計中間報告がありました。特に問題はありません。

(2) まちづくりセンターから講演の案内がありました。

- ・ 2月26日10時~ 於:しらかし集会所

(3) CATVの光ファイバー化(4K/8K対応)について説明会がありました。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・ 平成28年12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。
- ・ 共用部分の電気料金は東京電力から東京ガスに契約を替えた効果が今月から出てきました。
- ・ 管理費滞納額は先月より減少しました。滞納削減のため今までと同様、個々の事例ごとに粘り強く対応します。

(2) 施設部門

1) 24棟雨水枡高圧洗浄について(報告事項)

- ・ 汚水管調査とくめぎ脇工事の追加作業を依頼しましたが、発注時より費用増はありません。
緑花委員会の協力もあり、高木伐採数が減ったので発注価格内で実施することができました。

- 2) 雨水管・柵洗浄調査について(報告事項)
 - ・ 定期的な調査洗浄が必要です。来年度実施に向けて提案する予定です。
 - 3) 板状棟トランクルーム内の壁面ひび割れ調査対応について(報告事項)
 - ・ ベランダのひび割れ調査に追加して実施します。
 - 4) 来年度工事計画について(報告事項)
 - ・ まちづくりセンターの提案をもとに検討を開始します。(1月22日に施設理事会議) 2月の定例理事会で実施、または延期などについて報告する予定です。
 - ・ 検討内容は以下の通りです。
 - ・ バイク駐輪場リモコンシャッターの更新工事
 - ・ 雨水管・雨水柵及び雨水ドレーンの洗浄調査の予算化
 - ・ ベランダ調査結果、問題箇所の予算化
 - ・ 中長期計画にある工事計画項目の予算化
 - ・ その他工事案件の有無確認
 - 5) 今年度工事の現況
 - ・ 22棟の汚水管工事に伴う通学路変更(報告事項)
22棟と21棟の通路を一部閉鎖しました。この通路は小、中学校の通学路のため、変更届を学校に提出しました。(変更期間:1月10日~2月末日の予定)
 - ・ くぬぎ脇汚水管工事に関連した工事方法の変更(審議事項)
高木2本の抜根が極めて困難なことが判明しましたので、これをやめて薬品により根を腐らせる措置と、木株を表面に出さない方法で対応することにしました。費用増はありません。事後承認をお願いします。
 - ・ 25棟、26棟間のプレイロット修繕工事の完了(報告事項)
1月20日施設理事立ち合いのもと、工事完了を確認しました。
 - 6) 採決
 - 以下の2件について採決をしました。
 - ・ くぬぎ脇汚水管工事に関連した工事方法の変更
 - ・ 小口修繕工事の6棟駐輪場照明器具取り替え工事。蛍光灯かLEDかの判断は施設理事会議に一任する。
 - ・ 挙手による採決の結果、全員の賛成で承認されました。
- (3) 広報部門
- 1) 広報誌「くぬぎ」発行についての変更(審議事項)
 - ・ 変更の理由、目的、広報理事会議の議論(全員承認)などについて説明があり、以下の提案がありました。
 - ・ 広報誌を毎月発行にする。(現在は2カ月に1回)
 - ・ 広報誌の印刷を外部に委託する。(現行予算内に収める)
 - ・ 実施は新年度4月(実質は5月)からとする。
 - 2) 採決
 - ・ 挙手による採決の結果、賛成:17名、保留:1名で承認されました。
 - 3) 広報誌「くぬぎ」の発行
 - ・ 臨時号 発効日:1月1日(日) 各棟掲示板に掲載
 - ・ 次回発行予定日:2月7日(火) 原稿締切日 1月23日(月)
 - 4) 主な記事
 - ・ 平成28年度11月、12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
 - ・ エレベーターの故障多発の注意喚起など
 - ・ ホームページ「くぬぎ」の次回更新は2月1日(水)の予定。
- (4) 総務部門
- 1) 集会所清掃用「スチールモップ」購入の件(審議事項)
購入の理由は現在使用中のものが故障で使用不能になったため。
 - 2) 採決
 - ・ 挙手による採決の結果、全員の賛成で承認されました。
- (5) 委員会報告
- 1) 緑花委員会報告
 - ・ 12月の活動回数:3回(3日、10日、17日)。延べ人数:69人
 - ・ 剪定本数 :9本(21棟、22棟)
 - ・ 伐採 :なし
 - ・ 園芸 :花壇手入れ
 - ・ 処理量 :93束、4袋
 - ・ 緑花委員会の年齢構成報告
ますます高齢化しています。41名中34名が70歳以上です。
 - 2) 中長期修繕計画検討委員会報告
 - ・ 12月23日に第15回委員会が開催されました。出席者は12名。
 - ・ 中間報告(案)について討議した結果、原案で了承しました。本内容は3月の定例理事会に提出・報告の予定です。
 - ・ 修繕改革案の作成について議論しました。(完了時期の目標、作成の進め方、予算数値の算出の考え方、本表の作成後の管理運営方法など)
- (6) 協議会報告(委員会)
- 1) 施設委員会報告
 - ・ LIXIL(リクシル)からのアルミサッシリニューアル提案説明及び4丁目の大規模修繕の見学会があり、概要報告がありました。
 - 2) 長命化再生委員会報告

- ・長命化再生委員会は内容が施設委員会と重複している面が多いので、来年度から施設委員会に統合して、本委員会は廃止するとの説明がありました。

3) 管理運営委員会報告

- ・第4回委員会が1月19日に開催されました。議題は「標準管理規約に基づき指針作成を行う」。
- ・主な改正は13項目、試作の規約(案)に基づき、主に新設の部分を中心に検討しました。これをもとに「マンション標準管理規約に伴う指針」(案)を作成して、次回委員会(3月16日)に委員全員に配布します。

(7) ペット問題についての意見交換

- ・ペット問題について今後の進め方などの意見交換をしました。

7 その他

- ・22棟7階のエレベーター故障事故の多発について、防犯カメラの録画確認をしましたが原因確認はできませんでした。
- ・次回第10回定例理事会は平成29年2月18日(土)の予定です。

平成28年 12月17日(平成28年度 定例 第8回)開催

1 議事録の確認

- ・平成28年度第7回定例理事会議事録は一部修正の上承認されました。

2 理事長挨拶

- ・限られた時間ですが、審議についてよろしくお願ひします。
- 今日、平成29年度の理事を選出する選挙管理委員会が発足しました。委員長、副委員長が選出されました。

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

- ・12月12日、22棟の先月故障した同じエレベーター(2号機)で、同じ7階で同様の故障発報が2回ありました。原因は小石がレールに挟まっていたためと思われます。(1回目の発報のとき、小石を確認したので除去しました)
- ・同一場所で故障発報が頻発しているため、防犯カメラの記録を見て悪戯などの不審な点がないかどうか、確認してはどうかとの提案がありました。出席者全員の挙手による賛同により、理事長と他の理事2人で防犯カメラの記録を確認することが決まりました。
- ・併せて、広報での注意喚起と、まちづくりセンターにエレベーターの清掃の徹底をお願いしました。

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
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。12月は現場点検で点検中は停止します。
4棟、23棟、24棟はエレベーターが1台なので不便をお掛けします。貼り紙で周知を図ります。

3) 工事関係

1) 計画修繕工事

12月6日、施設担当理事の立ち合いの下に、以下3件の請負業者及び金額を決定しました。詳細は施設報告で担当理事から報告があります。

- ・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他工事
- ・火災発信機・表示灯交換工事

2) 25棟～26棟のプレイルット整地工事

請負業者及び工事金額を決定しました。詳細は施設報告で担当理事から報告があります。

3) 小口修繕工事

- ・21棟4階開放廊下庇雨水ドレーン詰まり(11月21日完了)
- ・ベランダアンケートに基づく現地調査。(12月16日から着手。1月31日までに完了の予定)
既に調査を終わった4棟を中心とした調査状況の説明がありました。

- ・新たな案件は以下の3件です。

「21棟4階開放廊下庇雨水管詰まり補修工事」

21棟4階開放廊下庇雨水ドレーン詰まりの補修工事に関連して判明しました。

「24棟雨水枡詰まり補修工事」

管理員から12月1日に連絡があった案件です。見積もりを取りましたが、高額のために他の業者に照会中です。年内はまちづくりセンターで清掃などにより応急対応をします。

雨水管等の詰まり問題については、中長期修繕計画検討委員会でも話が出ています。

その中で対応方針を詰める予定です。

「5棟エントランス西側出入りロスロープ段差解消。23棟エントランス通路脇工事」

ロスロープ段差関係は12月6日に管理員から連絡のあった案件です。

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 7件
- ・フローリング施工現場確認 2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

・12月1日、24棟の住民から、西側ベランダの雨水管の水溜りの連絡がありました。施設担当副理事長、まちづくりセンターの担当課長に報告をしました。(上記の小口工事案件)

・12月6日、5棟の住民から、西側スロープとタイルの段差で転倒してけがをしたとの連絡を受けました。まちづくりセンターの担当課長と管理員が確認後、施設担当副理事長に報告しました。

この段差の解消工事をしてほしいとの要望がありました。(上記の小口工事案件)

5 理事長報告

- ・12月の協議会で以下の3点が話題になりました。
- ・CATVの光ファイバー化について

先月の定例理事会でお伝えしましたが、1月20日ごろ各管理組合に工事内容、費用などについての説明会が開催されることになりました。施設担当副理事長と私が出席します。これに伴いCATV委員会は来年度から再開します。

・長命化再生委員会は来年度から閉会され、施設委員会に併合される方向になりました。協議会役員会に諮って決定します。

・第12回住宅管理に関する定期懇談会について(12月2日開催)

公社、まちづくりセンター、協議会との定期懇談会が開催されました。公社からマスタープランの

中間報告についての報告、まちづくりセンターからは機構改革・人事異動についての報告がありました。

6 部門報告

(1) 会計部門

- ・平成28年11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と同額です。滞納を削減するために今までと同様、個々の事例ごとに粘り強く対応します。

(2) 施設部門

1) 今年度工事の決定業者と金額について報告がありました。(報告事項)

- ・ガス管改修工事及び設計工事監理費
 - ・発注先:東京ガス(工事施工は東京ガスしかできません)、まちづくりセンター
 - ・金額:予算より削減
 - ・工期:11月28日から3月31日
- ・発信機・表示灯交換工事及び設計工事監理費(12月6日に入札。見積書の開封に施設担当理事も立ち会いました)
 - ・発注先:5社に指名入札。最安値の工事業者に決定。まちづくりセンター
 - ・金額:予算より削減
 - ・工期:12月6日から2月28日
- ・污水管関連調査&工事及び設計工事監理費(12月6日に入札。見積書の開封に施設担当理事も立ち会いました)
 - ・発注先:5社に指名入札。最安値の工事業者に決定。まちづくりセンター
 - ・金額:予算より超過。予算策定時より調査の範囲が拡大したためです。(板状棟1階の横管洗浄調査)
今年度の計画修繕工事全体では予算内に収めることができました。
 - ・工期:12月6日から2月28日
- ・プレイロット整地工事及び設計工事監理費
 - ・発注先:まちづくりセンター
 - ・金額:予算より削減。工事範囲を東側のみに縮小したためです。
 - ・工期:1月実施で交渉中

2) ベランダ・手摺りの亀裂関連アンケート結果を受けての現地調査(報告事項)

- ・12月中旬から1月にかけて順次実施中です。
- ・調査対象の住民宅に、調査日を案内した文書を12月初めに投函しています。ご承知おきください。
- ・これまでの調査結果では、調査したものの半数ぐらいが修理が必要な状況です。本件については来年度工事として計画していく考えです。

3) その他(報告事項)

- ・クリーンデーの際、住民から以下の要望、質問がありました。具体的な対応はまちづくりセンターと相談して決めます。
 - 「ガス管改修工事」について
 - ・配管ルートを立体図などで分かりやすく掲示してほしい。
 - ・安全確保のために、ガス管工事終了時にはどのようにするのですか。
 - ・工事完了の日時を予め通知して、注意喚起を図ります。併せて当日の在宅をお願いします。工事完了時に在宅の家に戸別訪問をして安全確認を徹底します。
 - 「污水管工事関係」について
 - ・工事範囲、工事時期、污水管の使用禁止の時間帯について質問がありました。
 - ・污水管の使用禁止の時間帯があるのは22棟だけです。工事に入る前に貼り紙で周知を図って注意喚起をします。まちづくりセンターと相談しています。

4) 消防設備

工事着手についての案内は掲示済みです。ご承知おきください。

5) 小口修繕工事についての審議

まちづくりセンターから報告がありました以下の2件の工事

「21棟4階開放廊下庇雨水管詰まり補修工事」

「5棟エントランス西側出入りロスロブ段差解消工事」

については、安心・安全のために早急な工事が必要ですから承認をお願いします。

6) 採決

上記の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棟エントランス西側出入りロスロブ段差解消工事」については、階段部分をなくしてすべてをスロープにすることはどうか、との意見がありました。今回は緊急の応急措置が必要なのでそれはしません。階段をなくしてスロープ化にするなどの安全確保の措置は、他に同様の場所もありますから、中長期的観点で検討する方向になりました。

(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11月、12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
- ・新年の理事長挨拶を臨時号として、各棟の掲示版に掲載

- ・ホームページ「くぬぎ」の次回更新は12月28日(水)の予定。
ホームページに新年の理事長挨拶を掲載

(4) 総務部門

- 1) 29年1月の定例理事会でペット問題についての意見を各理事にお聞きします。30分ぐらいの時間を予定していますので準備をお願いします。
- 2) 汚水管事故に係る案件での最終的な対応について(審議事項)
 - ・これまでの経緯と今回の最終的対応、再発防止について説明がありました。
- 3) 採決
 - ・今回の対応策について、挙手による採決の結果、全員の賛成で承認されました。

(5) 委員会報告

- 1) 緑花委員会報告
 - ・11月の活動回数:3回(5日、12日、26日)。延べ人数:73人
 - ・剪定本数 :30本(20棟、21棟、22棟)
 - ・伐採 :2本(21棟)
 - ・園芸 :花壇手入れ、花移植、腐葉土づくり
 - ・処理量 :116束、9袋
 - ・その他 :22棟北側、汚水管改修予定地の樹木3本の伐採を完了
- 2) 中長期修繕計画検討委員会報告
 - ・11月26日に第14回委員会が開催されました。出席者は13人。
 - ・議論に先立ち、各家庭に設置された自火報設備感知器について、前回の設置経緯、機器の寿命、価格と次回の機器の更新に対する考え方を確認しました。
 - ・前回から引き続き計画修繕工事の電気設備、機械・ガス設備に関する事項について議論しました。
 - ・次回からはこれまで議論になった結果を反映した修正項目を管理表に加え、各項目の実施時期、金額の検討に入っていきます。そこではまちづくりセンターからの提案がベースになります。このためくぬぎ管理事務所からまちづくりセンターに協力を要請します。(要予算化)
 - ・これまでに検討してきたこと(主旨と今後の計画など)を活動報告(中間報告)として、平成29年3月の理事会で報告します。
 - ・次回は12月23日(金)。上記の活動報告(中間報告)のたたき台を議論します。

(6) 協議会報告(委員会)

- 1) 施設委員会報告 なし
- 2) 管理運営委員会報告 なし
- 3) 長命化再生委員会報告 なし
- 4) その他
 - ・理事長からまちづくりセンターとの懇談会(12月10日)について次のような話がありました。
 - ・くぬぎ管理組合の抱えている多くの課題解決に対して、今後まちづくりセンターの協力をこれまで以上に期待しています。
 - ・この期待に応えていただくために、今のまちづくりセンターの体制では不十分です。もっと体制を整備して、サービスの充実を図ってほしいと要望しました。

7 その他

25棟の理事から以下の報告がありました。

- 1) 砂場の廃止について
 - ・12月4日のクリーンデーで参加者(60~70人)に意見を聞いたところ、残したいという意見は2割程度でした。
 - ・なくす場合は跡地にベンチを置くなど、住民同士が憩える場に変えてほしいとの要望がありました。
- 2) くぬぎ管理組合に以下の依頼がありました
 - ・トランクルームの壁のひび割れへの対応(全てのトランクルームについて問題の有無の確認)
 - ・6階通路(7~8号室階段付近)の傷への対応(問題ありの場合の処置)
- 3) 次回第9回定例理事会は平成29年1月21日(土)の予定です。

平成28年 11月19日(平成28年度 定例 第7回)開催

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イン詰まり(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棟前のブ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、内容的に不十分なところが一部にあり、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で収まる予定です。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

ブランコ周辺のみの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棟のプレイロ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)にと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きます。
 - しかし、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、建設時期が違ってきます。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
- ・ 汚水管詰まり調査及び22棟汚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ー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。

原因はドレーンの穴が約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まったので、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で、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

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、これに答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
- ・ 汚水管詰まり調査及び22棟汚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、雨が漏っているとの連絡により、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」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年に対応するが、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、審議することになります。

(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「何も変わりませんね」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になります。
- ・ 今月は小口修繕が9件とこれまでに多く、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と。

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りますので次回以降に別途検討することにします。

(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》(事後承諾)
 - ・ 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ひします。
- ・ 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

昨年の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。これで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

- ・ ステンレス柵ドア一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棟横のハウセンカ移植、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を書くこと」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。このままの先送りに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) 污水管の調査・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、同じ器具が無いので、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、長い間その水は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あれば、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
污水管調査
- ・ 費用削減を図るため、污水管に係る工事は一括発注する。
- ・ 見積依頼仕様をもとに、業者から見積りを入手し、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棟の污水管工事で、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を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 美美子氏(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污水管工事に伴う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
・ クリーナ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な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年間よろしくお願ひします。楽しくやっていけ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、協力を願ひします
 - ・ 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りますか？(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、自転車が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、総務副理事長願ひする。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動かない状態になっており、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動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う、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
- ペ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、ヒイラギ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棟に松の枯れたのがあるので、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理事さんからいい指摘をいただいています、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了承されました。

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年目の理事さんをご苦労様でした。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棟のサンゴジュ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が、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でお諮りしたい。
- ・ 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為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やす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いません。

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の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。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)より安くなると言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と言うことだと思えます。
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ので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なります。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しました。

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、工事に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。

組合員の皆様へ、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、住民の皆様には理事会の内容や「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願いいたします。

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はなっていない、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の件で、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。
- ・ 窓枠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意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なりました。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も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なりました。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。

