

1 議事録の確認

- ・平成29年度第2回定例理事会議事録は承認されました。

2 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等

- ・22棟エレベーター2号機が7階で停止しました。ピロティー側扉の敷居溝に小石が挟まっていることが分かりました。小石を除去して運転すると正常に作動することが確認できました。

2) 共益作業

- ・清掃業務、エレベーター保守点検、消防設備保守点検、自動扉点検及び不良部品取り替えについて報告がありました。特記すべき事項は、エレベーターの保守点検日程を確定したことです。

3) 工事関係

- ・小口修繕工事の内容
 - ① 4月の点検で不具合だった自動ドア装置の部品取り替え。8/21点検時に工事を予定。
 - ② 26棟7階開放廊下火災報知器の突出表示板が破損。(7/11完了)
消防設備保守点検後に他の破損箇所も含め見積もりを提示する予定です。
 - ③ ~ ⑥ は施設部門で審議します。

<質疑・応答>

質問: 見積書の項目にある「諸経費」と「センター事務費」の内容について説明を求めます。

答え: 「諸経費」は、外注先(下請)の経費、「センター事務費」は、センターが頂く経費、これは外注費の8%を事務費として頂いています。

3 管理員報告

報告に先立ち、先月(6月)の配布資料を差し替えました。(訂正箇所、模様替え申請1件追加で9件)

7月度の集会室他利用料、加入、脱退届出、模様替え申請について説明がありました。

- ① 加入、脱退届 4件
- ② 模様替え申請 7件
- ③ オープンルーム申請承認 2件
- ④ 共用部分一時使用届 2件
- ⑤ その他(「けもの道」の件、ハチの巣撤去の件)

4 理事長報告

1) 協議会役員会報告(7月7日開催)

- (1) イッツコムより「定期メンテナンスに伴うテレビ信号測定作業」への協力依頼がありました。
 - ・作業日程は調整中、9月頃からの予定です。
 - ・各家庭訪問時にイッツコムのサービス案内(売込み等)は、要否を確認し要望のある方へのみ説明します。
- (2) 若葉台まちづくりセンターの平成28年度事業報告及び決算報告がありました。
 - ・売上高、経常利益は増加したが、特別損失を計上したため、税引前利益は大幅に減少しました。
特別損失は、新システムに切替えたため、ソフトウェアを一括償却したものです。
 - ・事業部門別損益、改善の取り組み状況及び経営改善のアクションプランについて9月の役員会にて報告があります。
- (3) 「団地共益費監査機関」の2017年度の監査委員が選出されました。
- (4) 協議会年会費を納入しました。

2) 協議会主催の「理事研修会」の案内があります。

- ・日 時: 平成29年8月6日(日)10時~15時30分
- ・参加費用: 管理組合負担、申し込みは事務所へして下さい
- ・テーマ等、詳細は配布資料の通り、是非、新任理事には参加願いたい。

5 各部門報告

1) 会計部門

- ・平成29年6月分の一般会計、積立会計、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。

<滞納金(7月14日現在)>

- ・総額としては、僅かながら前月より減少、しかしながら大口の1件については、時効の問題もあり、関係先に継続して相談、協議中です。

2) 施設部門

- ・今年度の主な補修工事は、以下のものです。
 - ① 鉄部の錆、腐食部の塗装、汚水樹等の補修工事を中心に調査し実施します。
 - ② 駐輪場(バイク置場)リモコンシャッター更新工事を行います。(文化シャッターに加え三和サッシにも見積依頼する予定です)
 - ③ 21棟1階倉庫の火災報知器の設置および21棟屋上補給水槽補修工事を行います。
 - ④ くぬぎ集会所男子トイレ及び屋外トイレの改修工事を行います。

<質疑応答>

(1) 20棟前の枯れ木問題について

質問: 前回の理事会で話が出た問題ですが、施設部門からの回答がありません。

答え: ガス管工事が原因なのか、まちづくりセンター、業者へ確認および調査の結論をみて、今後対応していきます。

(2) 「けもの道」の問題についての質疑応答

25棟の住民からの意見は、「安全な道」として、手すり、階段等を希望した経緯もあり、危険であるから通行止めにしたとの内容では、説明にならないとの意見が出ましたが、これは施設担当及び、理事会で「安全第一」を考えて、「通行禁止」の結論とします。取り敢えず、「通り道ではありません」のカラーコーンを設置して、当面様子を見る状態なので、近隣棟の住民から苦情が出てきたら、個別に理事から説明して対応願います。

<<審議事項>>

- ・平成29年7月 定例理事会報告(若葉台まちづくりセンター)からの小口修繕工事 ③ ~ ⑥ について

- ・③ 26棟エントランス前植栽周り鉄柵撤去

<<挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました>>

- ・ ④ 26棟ポンプ棟前バンドホール蓋鋼板取り替え
 <<挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました>>
- ・ ⑤ 22棟4階開放廊下エキスパン補修工事
 <<挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました>>
- ・ ⑥ 6棟トイレ室内汚水管の腐食
 取り敢えず現場の確認を行い、どのような対策が必要なのか、
 原因を推定する為の調査を行うかの審議。
 <<挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました>>

<質疑応答>

- ・ トイレの汚水管、縦管は中長期修繕計画検討委員会においても重要な問題であり、管が破裂すると汚水の被害、また縦の階列でトイレが使用出来なくなる問題等もあり、更に補修工事の金額もかさむ事態になる恐れもあり早急な現場調査の必要性があります。
- ・ 今回の腐食はあまりにもひどい、最近のテレビ報道によると道路の交通標識が動物の尿で腐食した事例もあり、家庭の環境等(ペット飼育)も考慮し、今回の調査はあらゆる角度から、数十項目の原因調査を求めたいとの意見が出ました。

3) 広報部門

- (1) 広報誌「くぬぎ」 次回発行予定、8月3日(木)
- (2) ホームページ「くぬぎ」 次回更新予定、8月1日(火)
- (3) 原稿締切日
 広報誌 7月21日(金)
 ホームページ 7月24日(月)

4) 総務部門

- (1) 若葉台くぬぎ管理規約改正についての体制、進め方について
 - ・ 名称は「規約改正に関する作業部会」とします。
 - ・ リーダーは総務担当副理事長、メンバーは4名(各部門から1名)、今月末迄に事務所に提出して下さい。
 - ・ 協議会の答申を基に、9月末迄に管理組合としての改正に対する基本方針を決めます。
 - ・ 年度末迄には、第37回通常総会の議案としてまとめます。

<質疑応答>

質問:メンバーの選出にあたり、各部門から本当に出す必要があるのか、1人に作業が色々重複して困っています。

答え:お話は良くわかりますが、これは各部門にとっても役に立つことと思います。

各部門から出ていただき、ここで一気に議論して来年の議案書を作る予定で進めます。

<<挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました>>

- (2) 改正個人情報保護法の対応について
 - ・ 本件は前回の理事会で承認済みですが、規約改正を伴う案件の為「規約改正に関する作業部会」で一括対応することになります。
 - <<挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました>>
- (3) ペット問題の意見交換会のための臨時理事会の開催について
 - ・ 開催日時:8月26日(土) 13:00 ~ 場所:くぬぎ集会所
 - ・ 12月迄には、一定の結論を出したい。

<質疑応答>

- ・ いくつかの質疑応答があったが、理事長から今日この場で進める話でなく26日の臨時理事会で行うので、臨時理事会に出席願いたいとのことで開催についての採決を実施しました。
- <<挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました>>

- (4) 21棟ポンプ室の貸し出し覚書の締結について
 - ・ 二丁目21棟横ポンプ室の倉庫利用に関する覚書を締結しました。

6 委員会報告

1) 緑花委員会報告

- ・ 6月の活動回数4回、延べ人数:93人
- ・ 剪定本数(4棟、5棟実施) :42本
- ・ 園芸:花壇手入れ
- ・ 処理量 86束 16袋

2) 中長期修繕計画検討委員会(第21回)報告

- (1) 今年度はテレビ共聴設備、弱電設備等、昇降機設備、避雷針設備、ポンプ室電機設備に関する電気設備関係を中心に議論しました。
- (2) 修繕計画表の給水設備、排水設備について議論しました。(前回の続き)

7 協議会報告

1) 施設等委員会

- ・ 2017年度 第1回施設等委員会の報告がありました。内容は、昨年度の活動報告と今年度の活動計画です。
- 今年度の重要課題は、アルミサッシ問題、耐震補強工事の見学、大規模修繕工事の見学、エアコン増設に伴う外壁穿孔問題等です。

8 平成29年度 第1回 若葉台まちづくりセンター主催セミナーの受講報告

- ・ 講演のテーマは「理事会運営のポイント」で、内容、受講の感想等の報告がありました。

9 次回理事会

平成29年度第4回定例理事会は29年8月19日(土)の予定です。

平成29年 6月17日(平成29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、契約内容等の説明がありました。

1 議事録の確認

- ・ 平成29年度第1回定例理事会議事録は承認されました。

2 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。専有部で漏水4件が発生しました。

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(5月、6月:遠隔点検 7月:巡回点検日程調整中)
- ・植栽管理 害虫駆除(5月29日、30日) 高木剪定(6月19日、20日)
- ・消防用設備保守点検(7月7日～7月18日)

3) 工事関係

- ①自動ドア装置部品取り替え 8月点検時工事予定
- ②24棟10階エレベーターホールコンセント取り替え 6/5完了
- ③集会室換気扇ガス警報器取り替え 6/13完了
- ④23棟1階排水トラップ取り替え 見積書の再提出 施設担当の報告時に検討

3 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 9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

- ・5棟の住民より駐輪場内のエンジン音の苦情がありました。このため注意文を2回、掲示しました。
- ・車接触により5棟のゴミコンテナ前のプランターが破損したので、まちづくりセンターに撤去をお願いしました。
- ・住民から「玄関網戸」設置のチラシが入り、問い合わせがありました。若葉台消防署などに確認した結果、玄関扉は防火扉であり、網戸は設置できないことが分かりました。各棟に注意文を掲示しました。

<質疑応答>

質問: チラシ配布の業者に対する警告はしましたか。住民が契約してしまうと問題です。

答え: 業者に対する警告はまだなのでこれからします。

質問: 玄関網戸を設置している部屋は撤去するのですか。

答え: 設置は違反ではないと言う人もいます。

4 理事長報告

1) 若葉台住宅管理組合協議会(6/4開催)

- ・2016年活動報告、決算報告、2017年活動計画、予算、協議会会則の一部改訂等について審議の結果、全議案が承認可決されました。
- ・2017年活動計画 3委員会活動の取り組み
 - 施設等委員会
 - アルミサッシ更新問題、エアコン増設に伴う外壁穴開け問題等を検討
 - CATV等活動委員会
 - 管理運営委員会
 - 個人情報保護法の改正に関する検討等

2) 講演会の案内

- ・日時 : 6月25日(日) 10時～12時
- ・テーマ : 新任理事向け、理事会運営のポイント

3) 若葉台二丁目南地区三団体協議会(仮称)報告 6/16開催

- ・会の名称を「三団体連絡会」として、2カ月に1回開催します。
- ・防災マニュアルは三団体からメンバーを選出して、今年12月を目途に取りまとめます。
- ・21棟横のポンプ室を自治会の備品類資材置き場として借用したい、との要望が二丁目南自治会からありました。現在は餅つきに使う薪、発泡スチロールなどが置いてあります。理事会の承認を得て正式に許可します。他のポンプ室は取りあえずキープします。

<質疑応答>

質問: 管理組合として使う予定はありますか。

答え: 今のところ使用予定はありません。

<採決>

挙手による採決の結果、出席全理事の賛成で承認されました。

本件についてポンプ室使用に関する覚書を二丁目南自治会との間で交わすことになりました。

5 部門報告

(1) 会計部門

- ・資料に基づき平成29年5月分の一般会計、積立金会計、預金状況の収支内容、予算実績等の説明がありました。
- ・管理費の滞納については、これまでと同様に粘り強く対応していきます。

(2) 施設部門

1) 24棟と幼稚園側の「けもの道」の取り扱いについて

6月4日のクリーンデーで24棟、25棟の住民の意見を聞いた結果、24棟は反対(正式な道にしない)、25棟は賛成(正式な道にする)となり、意見が対立しました。

施設担当理事が協議した結果、「通行止め」として通行禁止の看板を立てたいと思います。

<質疑応答>

意見: 突然、一方的に通行止めの看板を立てることは乱暴であり、問題だと思います。まず住民にその旨を告知して、理解を求めることが必要ではありませんか。

答え: 本件についてまちづくりセンターに問い合わせたところ「住民の要望があれば会社に打診する」とのことでした。

本件について現時点では広報誌には載せないこととします。

今後の対応は施設部門で相談して、手順を踏んで進めていきます。

2) 23棟1階排水トラップ取り替え小口修繕工事の可否について

施設担当で検討して、次回の理事会で提案します。

3) 施設理事の担当業務と業務内容の説明がありました。

(3) 広報部門

1) 広報誌「くぬぎ」の発行

- ・ 原則 毎月1回 第1火曜日に発行
6月号は印刷会社の都合で6月8日(木)発行となりました。
- ・ 次回の発行予定日:7月4日(火)

2) ホームページ「くぬぎ」

- ・ 次回更新は7月1日(土)
- ・ 通常総会、理事会議事録、各委員会の最新議事録の要約

(4) 総務部門

1) 改正個人情報保護法の対応について(承認事項)

- ・ 個人情報保護法が平成29年5月30日から改正され、管理組合も適用対象になりました。
- ・ ポイントは7項目あり、管理組合としては基本方針、これを守るための管理規約、組織体制の構築が必要となります。
- ・ そこで今すぐにやれることは実施します。(鍵の施錠、パスワードの設定などの安全管理処理等)
- ・ 今後の進め方については、総務担当が中心になってまとめて理事会に提案します。

<採決>

挙手による採決の結果、出席全理事の賛成で承認されました。

2) 標準的な管理規約改正についての進め方について(承認事項) 理事長が説明

- ・ 進め方については以下の2案があります。今回の改定は論点がかかなり整理されているので、B案がいいと考えています。
- A案:改正委員会を設置して、専門家を交えて行う。
- B案:作業部会を作り、理事の中から4~5名を選出してワーキングチームで行う。

<採決>

挙手による採決の結果、出席全理事の賛成でB案が承認されました。

具体的には来月の理事会で正式に決定することになります。

3) 防災マニュアル作成委員会メンバーの登録について(確認事項)

各部会から4名の理事をメンバーとして登録します。具体的な活動は来月からとなります。

(5) 委員会報告

1) 緑花委員会報告

- ・ 5月の活動回数:3回(6日、20日、27日)。延べ人数:64人
- ・ 剪定本数 :4棟を中心に実施 20本
- ・ 園芸 :バラ剪定 花壇除草 植え替え等
- ・ 伐採 :ミカン1本
- ・ 処理量 :73束、6袋

2) 中長期修繕計画検討委員会報告

- ・ 今回の主な検討事項は電気設備関係、修繕計画表の内容でした。次回からはガス関係について検討の予定です。

(6) 協議会報告(委員会)

1) 平成29年度第1回CATV等委員会報告

以下の内容について報告がありました。

- ・ CATV等委員会の取り組みについての報告
- ・ 年間スケジュール(2カ月に1回開催)
- ・ 4K、8K放送を理解するために総務省のPR動画の視聴
- ・ 各住宅組合とイツコムの契約内容の概要説明

6 その他

1) 20棟前の木が枯れていることについて

- ・ 屋外ガス管改修工事の影響で枯れたのではないと思われる。施設担当で確認をお願いします。
- ・ もしもこの工事が原因だとすると、施工業者に回復を申し入れる必要があります。
- ・ 他にも同様の問題が起きていないかも調査・確認の必要があります。こちらも施設担当で対応をお願いします。

7 平成29年度第1回臨時総会準備について

- ・ 臨時総会の準備、役割について確認しました。
- ・ 出席通知、委任状、議決権行使の回収結果は以下の通りです。
- 出席者:38人 委任状:190人 議決権行使:507人。合計735人。

8 次回理事会

平成29年度第3回定例理事会は29年7月15日(土)の予定です。

平成29年 5月20日(平成29年度 定例 第1回)開催

議事に先立ち、理事長から退任する平成28年度理事、監事、選挙管理委員の皆さんにお礼の挨拶の後、記念品が贈呈されました。

1 理事長挨拶

- ・ 総会は無事終了とはいかず、いろいろ問題があり、課題を背負った船出となりましたが、みんなで力を合わせて乗り越えていきたいと思えます。
- ・ 「守る、を着実に」を新しいスローガンにしました。その思いは管理組合の主な任務が共用施設、共用設備を守る、良好な住環境を守る、組合財産を守る、規約を守るなどであり、これをまずしっかりと果たしていきたいということです。
- ・ もちろん、事故を未然に防止する安心・安全のために工事や、経費削減に役立つ取り組みなど、いわば守りにつながる攻めにも積極的に取り組んでいきたいと考えています。
- ・ 各理事は自分の考えで意見を表明していただいて結構ですが、各棟の代表でもあるので、住民の多くがどう考えるかも踏まえて意見を出していただきたいと思えます。
- ・ 質問は大いに結構ですが、合意形成につながる建設的な発言を期待しています。
- ・ 理事会は午後9時前に終わるように効率よく進めたいので、時間を守ることも含めて皆さんのご協力をお願いします。

2 議事録の確認

- ・ 平成28年度第2回臨時理事会議事録は承認されました。
- ・ 平成28年度第12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

- ・ 居住者によるエレベーターの異音(22棟1号機、走行中に発生)は、点検員が確認しましたが、原因不明です。様子を見ます。念のために2号機、3号機も同様に点検しましたが、異常はありません

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(5月、6月:遠隔点検月)
- ・ 植栽管理 害虫駆除(5月29日、30日)

3) 工事関係

1) 計画修繕工事 予定なし

2) 小口修繕工事

- ・ 既に承認済みの工事案件 完了報告
 - ① 22棟7階開放廊下照明器具取り替え 4/16 完了
 - ② 23棟1階排水トラップ取り替え 4/25 完了
 - ③ 5棟、22棟開放廊下他雨水管支持金物補修工事 4/24 完了
 - ④ グレーチング段差解消工事 5/19 完了
 - ⑤ 5棟1階外部雨水管補修工事 4/24 完了
- ・ 緊急を要し、事後承諾を依頼する工事案件
 - ① 集会室女子トイレ扉表示錠取り替え 5/16 完了
- ・ 今回新規発生した検討依頼を行う工事内容
 - ① 自動ドア装置部品取り替え
 - ② 24棟10階エレベーターホールコンセント取り替え
 - ③ 集会室換気扇ガス警報器取り替え
- ・ 本件は施設部門報告時に審議します

<質疑応答>

- ・ 23棟1階排水トラップ取り替えについて
トラップ材質は恒久性のもではなく、また4号室側に腐食しやすい環境があったとも言えません。

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 6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

26棟電波時計 修理対応よりも新品の方が安いので購入しました。

5 理事長報告

若葉台住宅管理組合協議会 役員報告

- ・ 本会議は若葉台1丁目から4丁目までの15管理組合の理事長が役員として参加、毎月1回の頻度で開催されています。5月12日に開催され、理事長と事務長が出席しました。
- ・ 主な議事内容
 - 1、平成28年度共益費監査報告
 - 2、「横浜若葉台みらいづくりプラン」説明会、ワークショップの開催案内(5月14日)、「若葉台・健康とくらしの調査」協力依頼。
 - 3、2017年度議案書について(協議会会則改定、2016年度決算報告、2017年度予算案の検討。6月4日の新旧合同役員会で審議)。
 - 4、まちづくりセンター主催の講演会の開催案内。(新理事向け。6月25日開催予定)

6 部門報告

(1) 会計部門

1) 報告事項

- ・ 資料に基づき平成29年4月分の一般会計、積立金会計、預金状況の収支内容、予算実績等の説明がありました。
- ・ 管理費の滞納については、これまでと同様に粘り強く対応していきます。

(2) 施設部門

1) 報告事項

- ・ 第36回通常総会で承認を受けた工事案件について、優先順位を施設部会で話し合い、次回の理事会で報告します。
- ・ 施設からのお願い事項(24棟、幼稚園側の「けもの道」の取り扱いについて)
本件については24棟、25棟、26棟の各理事に、6月4日のグリーンデーで住民の意見集約を依頼することになって
います。「正式な道にするか」「通行止めか」の2案が考えられます。正式な道にする場合は会社所有の土地への
影響があり、くぬぎ管理組合だけでは解決できません。

<質疑応答>

- 意見1: 会社の土地に絡む問題なので「正式な道」にする案は事前に会社に打診して、実現可能性を見極める必要が
あります。これを踏まえて住民の意見を聞くべきだと思います。
 - 意見2: 個人的な意見ですが「正式な道」にしない方がいい。幼稚園の送迎時に24棟前の路上駐車が多発しています。
住民以外の人が自由に24棟敷地内を通ることに抵抗があります。
- 対応: 会社に可能性を打診した後に対応を決めることにします。

2) 審議事項

小口修繕工事の実施とその方法について以下4件(既実施分の1件を含む)について審議しました。

- ・ 集会室女子トイレ扉表示錠取り替え
- ・ 自動ドア装置部品取り替え
- ・ 24棟10階エレベーターコンセント取り替え
- ・ 集会室換気扇ガス警報器取り替え

<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。

(3) 広報部門

1) 広報誌「くぬぎ」の発行

- ・ 5月に臨時号を発行、新役員の一覧表を各棟1階に掲示しました。
- ・ 次回の発行予定日:6月6日(火)

主な記事

- ・ 第36回通常総会と第1回定例理事会の議事内容

2) ホームページ「くぬぎ」

- ・ 次回更新は6月1日(木)
- ・ 通常総会、理事会議事録、各委員会の最新議事録の要約

<質疑応答>

意見:ホームページのリンク(委員会)の貼り付けがおかしいので確認をお願いしたい。

広報誌の書き方に気を付けてほしい。

(4) 総務部門

1) 第36回通常総会について(報告事項)

- ・ 第36回通常総会は5月14日(日)、横浜わかば学園体育館で開催されました。(議事の関係で予定より1時間15分超過)
- ・ 出席者は66名、議決権行使書454名、委任状247名、合計767名が議決に参加しました。(組合員総数の86.9%)
- ・ 第1号議案については、共用部分の電力供給会社の契約変更手続きに管理規約違反の疑義があるとの発言があり、審議の結果、議長裁量でこの部分を削除して、賛成多数で承認されました。本件については理事会で対応を検討することになりました。
- ・ 第2号議案から第9号議案については、原案通り賛成多数で承認されました。

2) 協議会専門委員会メンバーの登録について(確認事項)

- ・ 管理運営委員会 :総務から1名
- ・ 施設等委員会 :施設から1名
- ・ 駐車場問題委員会 :総務から1名
- ・ CATV等委員会 :会計から1名

<採決>

挙手による採決の結果、全理事の賛成で承認されました

3) 防災マニュアル合同作成委員会のメンバー選出について(依頼事項)

- ・ 委員会の目的は二丁目南自治会と合同で「防災マニュアル」を作成することです。
- ・ 理事会から4名のメンバーを選出します。総務、施設、会計、広報から各1名の選出をお願いします。

4) クリーンデー(6月4日)で住民の皆さんに第36回通常総会の結果を報告してください。

5) 第1回臨時総会の開催について審議しました。(審議事項) 報告者:理事長

- ・ 通常総会での発言(緊急動議)等の取扱いに問題がありました。
- ・ また、管理規約違反の問題も含めて勉強不足の感もあり、紛糾した事項をすべて修復するための臨時総会を開催したいと思います。
- ・ その際、通常総会で削除された4行の項目も第2号議案で復活して、通常総会議案書の第1号議案のすべてについて承認を取り付けることにします。
- ・ 開催日は6月18日(日)午前9時半から、会場はくぬぎ集会所です。
- ・ 議案は「第1号議案 共用部分の電力供給会社の変更について」
「第2号議案 第36回通常総会における『第1号議案 事業報告』に関する全文の承認について」

<質疑応答>

質問:今回の対応が正しい判断(行為)かどうか、専門家に相談した方がいいのでは。

答え:無料の範囲で専門家に相談します。

<採決>

臨時総会の開催の趣旨、日時、場所について、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

- ・ 4月の活動回数:3回(8日、15日、22日)。延べ人数:55人
- ・ 剪定本数 :4棟 12本(タブノキ2本、クスノキ2本、シイ4本、シラカシ1本、ツバキ1本、ミカン2本)
- ・ 園芸 :22棟北斜面 シャガ、クリスマスローズ移植、雑草
- ・ 処理量 :95束、7袋
- ・ その他 :会員を講師として作業手順、梯子の掛け方、剪定の基本を再確認しました。

2) 中長期修繕計画検討委員会報告

①中長期修繕計画検討委員会の委員構成変更について(審議事項)

<主な変更点>

新事務局長、新理事委員、新委員の選出 理事長はオブザーバーとして参加

<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。

②第19回中長期修繕計画検討委員会の議事報告(4月22日開催)

<議論の要点>

- ・ アルミサッシ更新(省エネルギーに関して、新年度は政府補助金が大削減が見込まれる)
- ・ 自転車ラックの設置数について
- ・ LED化以降への取り組み、見積もり等について
- ・ 高齢化、独居宅増加の流れの中での防犯設備について
- ・ 住宅内火災報知器の交換について

<質疑応答>

高級自転車の置場 現在はバイクと同じ料金を徴収していますが、今後の受益者負担との兼ね合いで、規約改正等が必要かを含め、今後施設部会で検討します。

7 その他

以下の2点の答申書について、配布の目的を理事長が説明しました。

- 1) 答申書「管理運営委員会(標準的な管理規約改正の指針)について」
 - ・ 国土交通省の「マンション標準管理規約」が平成28年3月に改正されました。これを受けて、当委員会で約1年かけて各条項を検討しました。その結果「若葉台住宅管理組合の標準的な管理規約改正への指針」を策定しました。
 - ・ 改正の主要項目としての5項目について、来年の通常総会で「管理規約改正」を提案したいと考えています。
 - ・ ついてはその進め方を次回の定例理事会で審議したいと思います。案としては理事会メンバー以外を加えた委員会を発足させる方法と、理事会メンバーでワーキングチームを作る方法の2案を考えています。
- 2) 答申書「ペット問題検討委員会」(飼育容認の規約改正について)
 - ・ これは通常総会で質問が出た「ペット問題」の答申書です。本件は規約改正が伴う案件であり、上記1)項の規約改正と本件を同時に進めると混乱を招く恐れがあります。切り離して検討を進める方がよいと考えています。
 - ・ そこで先に本問題を決着させ、その後1)項の規約改正を進めていく考えです。大まかなスケジュールとしては8月に臨時理事会を開催して集中討議をして、12月までには一定の結論を出したいと思っています。

8 次回理事会

平成29年度第2回定例理事会は29年6月17日(土)の予定です。

平成29年 5月14日(平成29年度 臨時 第1回)開催

平成29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29年度の新理事、新監事及び役職について第36回通常総会の承認を受けて、原案通りの役職が本臨時理事会で了承されました。

平成29年 4月15日(平成28年度 定例 第12回)開催

1 議事録の確認

- ・ 平成28年度第11回定例理事会議事録は承認されました。

2 理事長挨拶

- ・ 今回は今年度最終の理事会です。理事の皆さんのご協力に感謝します。
- ・ 理事長を務めてきたことで残った印象は「我慢が大切」ということでした。

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

- ・ リフォーム業者による自動火災報知設備の誤発報が3件ありました。
- ・ 原因: 感知器取り外しの際の不手際でした。3件とも取り扱い資格を持たない人が作業をしていました。
- ・ 対策: 資格を持った人が作業をするように指導しました。

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(4月は現場点検)
- ・ 害虫駆除(4月12日): さんご樹
- ・ 自動扉保守点検(4月14日)
- ・ 避雷針保守点検(4月3日)

3) 工事関係

1) 計画修繕工事 報告なし

2) 小口修繕工事

以下6件の報告がありました。①、②、④は前回の理事会で提案済み。③、⑤、⑥は新件です。

- ① 集会所換気扇取り替え工事 4月6日、7日に完了
- ② 22棟7階開放廊下照明器具取り替え(LED器具に取り替え)。4月16日の予定。
- ③ 23棟1階排水トラップ取り替え(金額の誤記を訂正)
- ④ 5棟、22棟開放廊下雨水管支持金物補修工事(4月17日～21日の予定)
- ⑤ グレーチング段差解消工事
段差でのつまずきによる転倒の危険回避 20棟、25棟、26棟
- ⑥ 5棟1階外部雨水管補修工事
露出部のみの工事で済む場合と、埋設部を含む工事が必要な場合では見積額が異なります。

3) 重要事項説明書の配布について

第2回臨時理事会で説明しました重要事項説明書をくぬぎ管理組合理事長に交付します。住民説明会(4月23日)の案内を4月16日に配布します。

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 2件
- ・ 共用部分一時使用届 1件
- ・ その他
集会所換気扇交換工事(4月6日、7日)

5 理事長報告

(1) くぬぎ管理組合の会計及び業務監査結果についての報告

- ・ 4月11日に第36回通常総会の「平成28年度収支決算報告」(第2号議案)について監査を受けました。特に指摘を受けることはなく無事終了しました。第2回臨時理事会で理事の皆さんから承認を得た内容に訂正を加えることなく、通常総会に提案します。

(2) 協議会報告(4月7日開催)

- 1) 「みんなの若葉台」の6月の担当組合は「くぬぎ管理組合」とすることを承認しました。記事の作成は広報にお願いします。
 - 2) 協議会ホームページの整備報告
現在のホームページの内容は更新できないので、今後はこれをやめてイツコム無料枠を使用して作成することになります。
 - 3) 「若葉台住宅管理組合の標準的な管理規約改正への指針」の答申が管理運営委員会からありました。答申書は事務所にありますのでご覧ください。「くぬぎ管理組合」の新年度の検討課題になります。
 - 4) 協議会の規約改正
改正案が提案されました。内容について一部の訂正を加え、6月の新旧理事会に提案することが承認されました。
- (3) 若葉台まちづくりセンター関連報告
- ・ 平成29年4月1日付の組織変更と人事異動について説明がありました。
- * <規約改正についての意見> (副理事長)
- ・ 懸案となっているペット問題も課題の1つになると思います。今後論点を整理した上で、検討委員会の設置などを含めて考えていくべきではないかと考えます。

6 部門報告

(1) 会計部門

1) 報告事項

- ・ 資料に基づき平成29年3月分の一般会計、積立金会計、預金状況の収支内容、予算実績等の説明がありました。

2) 審議事項

- ・ 管理費の長期滞納案件の解決のために弁護士を活用したいと思います。このままでは管理費請求権が時効になるため支払督促の訴訟を起こす必要があります。弁護士委任の場合、費用が発生しますが法的手続きに移りたいと思います。

* 採決

- ・ 挙手による採決の結果、出席理事17人の賛成(1人は棄権)で承認されました。

(2) 施設部門

1) 屋外ガス管改修工事の完了検査実施について

- ・ 3月24日: 工事完了を確認しました。
- ・ 4月10日: 前回の第2回臨時理事会で質問がありました25棟のガス管工事についても、関係者立ち合いで完了を再確認しました。

2) 汚水管・汚水枘補修工事額の修正について

調査状況を撮影したDVDで確認した結果、汚水枘に加えて汚水管も修理が必要な所があり、予算額を増やしました。

3) 24棟幼稚園側の「けもの道」の取り扱いについて

- ・ 正式な通路ではない当該場所を、住民や幼稚園の送迎で園児、保護者が頻りに利用しています。道を降りた所が駐車場(公社所有)であり危険です。事故を未然に防止するために何らかの対応が必要です。
- ・ 対策としては次の2案があります。
 - ① 通行止めや柵、植え込みを設置して、通行ができないようにする。
 - ② 公社と話し合っ、階段や手摺りなどを設置して、正式通路にする。
- ・ まずは住民の意見を集約して、どの案でいくかを判断したいと考えています。
- ・ 本件について24棟、25棟、26棟の理事にクリーンデーなどで住民が集まる機会に意見を聴いてもらって、その集約をお願いします。

4) 小口工事案件(審議事項)

- ・ ① 23棟1階排水トラップの取り替え
- ・ ② グレーチング段差解消工事(20棟、25棟、26棟)
- ・ ③ 5棟1階外部雨水管補修工事

* 採決

- ・ 挙手による採決の結果、出席理事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」の発行

- ・ 4月からは毎月、原則的に第1火曜日に発行する
- ・ 次回の発行予定日: 5月2日(火)
- ・ 今月からは印刷を外部業者に委託しました。

主な記事

- ・ 平成29年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5月1日(月)の予定。
- ・ 理事会、各委員会の最新議事録の要約

(4) 総務部門

1) 第36回通常総会のスケジュールと担当者、作業の確認

- ・ 資料に基づき総会議案書の各戸配布、総会出席通知・委任状・議決権行使書の集計、総会の会場準備などの作業・手順を確認しました。

2) 臨時理事会の変更

- ・ 5月6日予定の第3回臨時理事会は中止、5月13日(土)に開催します。

(5) 委員会報告

1) 緑花委員会報告

- ・ 3月の活動回数: 4回(4日、11日、18日、25日)。延べ人数: 76人
- ・ 剪定本数 : 15本(24棟、25棟)
- ・ 園芸 : 花壇の整理、22棟北斜面にヒマラヤユキノシタを移植 椎茸菌打ち

- ・処理量 :113束、5袋
- ・その他 :24棟、25棟斜面の放置倒木の整理処理

2) 中長期修繕計画検討委員会報告

- ・第18回委員会の議事について
 - ・開催日は3月25日。出席者は12人。
 - ・以下の議論のポイントを説明
 - ①エントランスホールの自動扉の予算化
 - ②各戸のベランダの床、花壇の防水
 - ③アルミサッシ窓の更新
 - ④集合郵便受けの対応
 - ⑤ゴミコンテナの更新はしません。壊れたとき、そのつど交換します。
- ・次回委員会は4月22日(土)の予定

(6) 協議会報告(委員会)

- 1) 管理運営委員会 なし
- 2) 施設委員会 なし
- 3) 長命化再生委員会 なし

7 その他

- ・次回第3回臨時理事会は平成29年5月13日(土)の予定。

平成29年 4月 9日(平成28年度 臨時 第 2回)開催

1 理事長挨拶

- ・今日は「第36回通常総会議案書」に集中した審議を行い、理事会で承認を得たいと思います。
- ・管理受託契約の内容に関する改定がありますので、まちづくりセンターから説明をお願いします。この件の住民説明会は4月23日(日曜日)10時からあります。
- ・まちづくりセンターの組織変更がありました。(資料で説明)

2 若葉台まちづくりセンターの説明

- ・くぬぎ管理組合とまちづくりセンターで締結する「管理受託契約」の内容及びその履行に関する事項について、マンション管理の適正化推進に関する法律に基づき、変更のある場合は組合員に説明する必要があります。
- ・平成29年度は下記の改定がありますので、組合員に対して4月23日(日曜日)午前10時から住民説明会を実施します。

<改定の理由と内容>

- ・植木管理の高木剪定作業の対象樹木の減少に伴って費用が減額となります。
- ・エントランス自動扉の点検契約をくぬぎ管理組合と業者の直接契約から、まちづくりセンター経由に切り替え、運用管理業務がまちづくりセンターに移管されます。この移管に伴って委託費が増加します。
- ・これにより防災センターで24時間体制で自動扉異常時の連絡受付と業者への手配が可能になります。

<意見>

- ・資料だけでは変更の内容がよく分からないので、分かるようにお願いしたい。

3 第36回通常総会議案書の集中審議(説明・総務担当副理事長)

- (1) 本議案書は通常総会の日程を考慮すると、4月12日に印刷に出す必要があり、本日の理事会で承認をお願いします。
- (2) 「平成28年度収支決算報告」については、監査の承認をまだ受けていないので、監査で指摘があった場合、内容が変更になることもある。もし、あった場合は4月15日の定例理事会で報告して、追認をお願いします。
- (3) 議案書の内容、表現の確認、文字の統一、誤字脱字などについて討議しました。

<採決>

各修正項目を確認後、挙手による採決の結果、全員の賛成で承認されました。

4 管理組合予定

4月～5月の管理組合の予定について総務担当副理事長から説明があり、活動予定を確認しました。

5 その他

- ・次回第12回定例理事会は平成29年4月15日(土)の予定。

平成29年 3月18日(平成28年度 定例 第11回)開催

1 議事録の確認

- ・平成28年度第10回定例理事会議事録は承認されました。

2 理事長挨拶

(1) 通常総会について

- ・今期の理事の任期は5月14日の通常総会終了までです。
- ・本日配布しました「第36回通常総会議案書」(試作理事会用)は理事会の承認を得て通常総会に提案します。4月8日の第2回臨時理事会で承認を得たいと思います。
- ・本議案書は通常総会の2週間前までに全戸に配布します。

(2) 車いすの寄贈について

- ・24棟の住民の方から「二丁目南自治会」に車いすの寄贈がありました。

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

- ・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)

3) 工事関係

1) 計画修繕工事

① 屋外ガス管改修(3月23日完了予定)

- ・ 契約金額より大幅な減額がありました。工事中のガス供給停止期間を最小限にするためにバイパス配管を設置する予定でした。だが、既設ガス管にこの対応が既に施されていることが工事を実施して判明しました。
- ・ これによりバイパス配管工事が不要になったためです。

② 汚水管詰まり調査及び22棟汚水管部分入れ替え工事(2月28日に完了)

- ・ 調査結果:破損、脱落などは見当たらず、現段階では改修の必要はないようです。
- ・ 一部、樹内の継ぎ目、配管との接続部分の隙間に木の根が入っているので軽微な補修は必要です。

2) 小口修繕工事

以下4件の報告がありました。①は前回の理事会で提案済み。②～④は新件です。

① 集会所換気扇取り替え工事

アスベストの含有がないことが確認されました。工事を手配中です。

② 22棟7階開放廊下照明器具取り替え(LED器具に取り替え)

③ 23棟1階排水トラップ清掃(実施済み)。トラップが腐食しているため取り替えが必要です(見積依頼中)

④ 5棟、22棟開放廊下雨水管支持金物補修工事(支持金物の破損による取り替え)

<質疑応答>

- ・ 屋外ガス管改修工事で25棟の床下にガス管を通していますが、安全でしょうか。
- ・ 現段階では安全と考えています。
- ・ 特殊継手の耐用年数は把握していますか。今後その耐久性が問題になりませんか。
- ・ 施工業者の東京ガスに確認します。

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 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 0件
- ・ その他
 - ・ 女子トイレのふた破損、取り替え終了(2月27日)
 - ・ 22棟汚水管部分入れ替え工事後の土留め施行(2月25日)
 - ・ 23棟玄関ホール倉庫扉の仮対応(シートカバー)の実施(2月28日)

5 理事長報告

(1) 協議会報告(3月3日開催)

1) 東マンション管理組合の理事長交代報告がありました。

2) 幹事会、委員会報告

- ・ 「長命化・再生委員会」を廃止して「施設委員会」に統合しますが、名称を「施設等委員会」にすることが決まりました。これにより新年度は「施設等委員会」「CATV等委員会」「管理運営委員会」の3委員会になります。
- ・ 幹事3人が交代予定でしたが、うち2人が交代します。これにより次年度の幹事は1人減の7人体制になります。
- ・ 「みんなの若葉台」の次号に規約改正に係る内容が掲載されます。
- ・ CATV等委員会について、当初予定より1カ月早い6月からスタートしたいとの希望がありました。

(2) 若葉台まちづくりセンター報告

- ・ 若葉台第一共同住宅3-3棟、3-6棟の耐震診断の結果説明がありました。

6 部門報告

(1) 会計部門

1) 報告事項

- ・ 平成29年2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。
- ・ 一般会計支出の電気代は、東京ガス切り替え分の支払いが1カ月遅れとなったため、今年度の支払い額は1カ月分少なくなります。
- ・ 積立金会計について住宅支援機構の債券を合わせた1年分の受取利息が収入として計上されました。日銀のゼロ金利政策の影響で今後受取利息が少なくなる見込みです。
- ・ 積立会計の普通預金が前月より増えました。上記の満期金が増加の主な要因です。
- ・ 管理費の長期滞納者の対策については弁護士と相談中です。

<質疑応答>

- ・ 資料「団地管理組合法人若葉台くぬぎ預金状況表(積立金会計)の元金にある普通預金、定期預金、有価証券、総合保険の計を合計した欄を設けた方が分かりやすいと思います。
- ・ まちづくりセンターに資料の変更を依頼します。

2) 資金移動について(審議事項)

- ・ 一般会計から積立金会計への振り替え
- ・ 積立金会計の普通預金から定期預金への組み替え
- * 採決
- ・ 上記2件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。

(2) 施設部門

1) LED化改修済み器具の故障時対応について(審議事項)

- ・ 今後改修が必要になった場合は、LED対応機器で交換することにしたい。小口案件工事②と合わせて審議、承認をお願いします。
- ・ 理由は次の通りです。
 - ・ 従来は費用削減のため蛍光灯用器具にLEDを付けられるように改造していましたが、改造により器具メーカーの保証がなくなります。
 - ・ 現在はLEDの量産技術が進歩して価格も下がりました。一方、蛍光灯器具は製造量が減少して価格が上がっています。サイズは少し小さくなり統一性に欠けますが、少々我慢をお願いしたいと思います。
 - ・ 大規模修繕時には統一性を考慮してLED化を図ります。

- * 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。

2) 「くぬぎ集会所」換気扇工事について

調査の結果、アスベストの含有がないことが確認できました。小口工事案件として対応します。

3) 「くぬぎ集会所」屋外のトイレ洋式化について(審議事項)

前回の理事会で要望があった22B棟屋外トイレを和式から洋式に交換します。実施は新年度です。

くぬぎ集会所の男子トイレの排水補修工事と併せて実施します。

* 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。

4) 22A棟側へのゴミコンテナ置き場新設の要望について

①住民からの強い設置要望はない②汚臭の発生を危惧する反対意見もある③舗装道路エリアは公社の管理地のため、実施の際は植栽の移動が必要になる一などの理由により新設は見送ります。

5) 小口工事案件の承認について(審議事項)

小口工事案件の③23棟1階排水トラップ清掃④5棟、22棟開放廊下雨水管支持金具補修工事。

* 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。

(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
- ・ LED化改修済み器具の故障時の対応

2) ホームページ「くぬぎ」

- ・ 次回更新は3月31日(金)の予定。

(4) 総務部門

1) 第36回通常総会議案書の費用についての報告

2) ペットボトル類専用コンテナ購入の件

3月3日に発注しました。24日に設置の予定。設置は二丁目南自治会が行います。

3) 第36回通常総会議案書(試作理事用)について

- ・ 内容の確認をお願いします。4月8日の第2回臨時理事会で審議、承認をお願いします。
- ・ 遅くとも4月15日の第12回定例理事会で最終承認をいただき、印刷に出した後、4月22日に全戸に配布する予定です。

(5) 委員会報告

1) 緑花委員会報告

- ・ 2月の活動回数: 3回(4日、18日、25日)。延べ人数: 68人
- ・ 剪定本数 : 9本(25棟、26棟)
- ・ 伐採 : 20棟
- ・ 移植 : 22棟
- ・ 処理量 : 83束、4袋
- ・ その他 : 22棟北側汚水管理設工事跡地に土留めを行い、モミジを移植しました。

2) 中長期修繕計画検討委員会報告

- ・ 第17回委員会の議事について
 - ・ 開催日は2月25日。出席者は12人。
 - ・ 前回に引き続き中長期修繕計画表修繕項目見直し版(案)の内容(鉄部塗装)について、作成内容・考え方について議論しました(7項目)。自転車置き場のスタンドは塗装修理対象には適さないの、更新で考えます。
 - ・ 修繕計画表の作成について議論しました。(8項目の修繕項目)
 - ・ 外壁塗装他改修工事は「100年マンションプロジェクト」で提案された新工法、新材料とするが、実施時期は従来通り15年周期(今回は2022年、次回は2037年)で仮置とします。次回の2037年を3年繰り延べ(18年周期)にするかどうかは、次回の実施結果を実際に検証して別途判断します。
 - ・ 建具関係(5項目)について議論しました。
 - ・ 次回委員会は3月25日(土)の予定。

3) 中長期修繕計画検討委員会中間報告

- ・ 委員会は平成27年10月に発足しました。それ以降、毎月1回会議を開催して、累計18回行いました。進捗状況は平成29年3月現在、工事項目別の実施時期・予算額の決定に着手した段階まで進みました。
- ・ 今後は収入計画の試算、基本方針との整合性の検討を進め、最終計画案を取りまとめます。これを理事会に報告、通常総会で承認を得る手順で進める予定です。
- ・ 最終計画の取りまとめは平成29年12月、理事会への報告は平成30年1月または2月を目途としています。
- ・ 検討に当たっての基本方針は次の通りです。
 - ①対象期間は築後60年経過の2041年とする
 - ②積立金会計の預金残高は大規模修繕の年でも一定額以上を維持
 - ③大規模修繕のサイクルは15年周期。(18年周期は次次回以降の検討課題)
 - ④アルミサッシ窓の更新工事は収支状況、補助金制度の有無、住民の合意形式など種々の観点を踏まえて検討する

4) 防災マニュアル作成委員会

開催なし。

(6) 協議会報告(委員会)

1) 管理運営委員会

- ・ 3月16日に開催されました。平成28年3月に改正された「マンション標準管理規約(団地型)」(国土交通省作成)を

基に検討して「若葉台住宅管理組合の標準的な管理規約改正への指針(案)」を答申書としてまとめました。

- ・上記の案について議論した結果、委員会として本案を承認しました。
- ・今後は各管理組合が指針を持ち帰り、各管理組合の実情に沿った改定を検討することになります。
- ・平成28年度の本委員会は今回で終了しました。

2) 施設委員会

- ・ガスの自由化についての報告がありました。

3) 長命化再生委員会

- ・3月29日に平成28年度の最終会合がありました。
- ・「若葉台シンポジウム」のテーマを決めるはずでしたが、未定です
- ・平成28年度の活動は「100年マンションプロジェクト」の成果の共有と、第一管理組合の「アルミサッシ・網戸交換」についての情報収集が話題の中心でした。

7 その他

- ・監事より理事会を効率よく運営するための意見がありました。
- ・平成28年度第2回臨時理事会の開催
平成29年4月8日(土)の予定です。

平成29年 2月18日(平成28年度 定例 10回)開催

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

- ・ベ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棟玄関ホールの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がきました。
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ついて、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:塗装修繕を予算化。
- ⑤ポンプ室屋根の防水:トップコート層の補修を予算化(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です。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、購入に当たった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
- ・ 污水管詰まり調査及び22棟污水管部分入れ替え他工事
1月21日から22棟污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棟のブ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口スロープ段差解消。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)

- ・ 汚水管調査とくぬぎ協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・枡洗浄調査について(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・雨水枡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。
 - ・修繕改革表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
- ・汚水管詰まり調査及び22棟汚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棟のプレイロット整地工事

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ープ段差解消工事」
 - 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ープ段差解消工事」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、各棟の掲示板に掲載
- ・ 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が原因は不明です。

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月から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

ブランコ周辺のみでの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ますが、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月から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。

・汚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を、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見解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
- ・ 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階開放廊下底の亀裂・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階開放廊下底雨水管補修(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階開放廊下底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こ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・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言しています。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。
 - ・汚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

- ・ ニ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。正式にニ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する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

- ・ 台風の影響が多発しています。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となります。
- ・ 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る。

あるので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。