

1 議事録の確認

- ・平成29年度第8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

- ① 12/29 25棟エレベーター2の故障発報があり3階で停止しました。ドア閉、操作盤に故障中の表示が確認されましたが、点検業者が到着した時は正常運転でした。原因は不明、敷居のゴミ等が原因と思われます。
- ② 1/5 26棟エレベーター1の故障発報があり4階で停止しました。点検業者も遠隔監視で故障を受信していました。点検業者が到着した時、4階でドアが閉まりきらない状況が確認されました。ドアレールのゴミが抵抗となって保護回路が動作したものと判断しドア係合装置を分解清掃及びドアレール清掃を実施し正常運転を確認しました。
- ③ 1/5 管理事務所に4棟駐輪場のシャッターが閉まらないと居住者から連絡がありましたので業者に依頼、点検業者到着時、正常運転であったため、原因は不明です。下降負荷調整を実施しました。
- ④ 1/6 管理事務所に4棟駐輪場のシャッターが閉まらないと居住者から連絡がありましたので、業者に依頼、センター立ち会いにて点検業者が点検しましたが、その時は正常運転であったため、原因は不明でした。時間経過により正常運転に戻ることは負荷感知又は過度の開閉によるモーターの保護動作によるものではないかと考えられます。その後(今週)も異常発生があり、センサー不良が原因と思われるので、2月初旬に取り替える予定です。現在、センサーを工場で製作中のため日程が決まり次第報告します。バイク置場のリモコンシャッター更新工事で納品された部品が不良であったため、工事費用は本来今月支払いをする予定でしたが、今回の不良が解消されるまでは完了ではないと判断し、支払いを1カ月延ばすと業者に申し入れました。

2) 共益作業

- ① 清掃業務 作業内容は通常清掃
- ② エレベーター保守点検(2月、3月は遠隔点検)
- ③ 消防用設備保守点検 1/20で機器および総合点検は完了しました。予備日は2/3です。
- ④ 給水ポンプ保守点検 2/8・2/9(点検に伴う断水はありません)
- ⑤ 植栽管理
落葉樹の高木剪定・伐採 1/29～1/31
先月の理事会で話しました高木剪定ですが、緑花委員との間で24棟、25棟の法面の桜以外は、緊急を要さないため来年の作業に回してはどうかということになりました。桜の伐採は既に取り掛かっており、今年度の共益管理費の予備費から支出するので、あらためて小口工事費からの支出はありません。

3) 工事関係

(1) 計画修繕工事

- ・シャッターに関しては、1カ月支払いを遅らせませす。
- ・24棟の屋外汚水管・汚水樹の工事に伴う樹木の伐採、抜根は工期を19日から28日迄を見ていましたが、本日(20日)5本全て伐採、伐根を終了しました。なお、配管工事は既に業者のスケジュールもあり、前倒しが無理とのことなので当初の予定通り2月となります。

(2) 小口修繕工事

- ① 26棟南側エントランス前グレーチング段差の解消(アングル腐食)をしました。
他の棟でも発生しているため、大規模修繕時に改修を提案します、それまでは小口で対応していきます。
 - ② 6棟裏、21棟裏、22棟裏の計3カ所のモーターが不具合のため自動ドアモーターユニットを交換します。
 - ③ ルーフドレン詰まり除去作業
5棟、22棟および22棟の3カ所について居住者の宅内を通る必要があるため、居住者と相談して工事日程を調整します。
 - ④ 4棟のベランダ雨水管支持金物を取替えます。
 - ⑤ 26棟13階開放廊下の雨水管の漏水を補修します。
但し、管取替での見積であり、ドレン管の内部腐食による場合は再見積りとなります。
- <口頭による追加報告>
本日連絡があり21棟のベランダ雨水管が脱落していました。塩ビ製支持金具が折れているのでこの取替を22日に工事する予定で手配済みです。
来月の理事会で報告しますので事後承認をお願いします。
上記の②～⑤は、施設担当報告時に工事の実施可否について審議する。

<質疑・応答>

- ・エレベーターの事故の統計はあるのでしょうか、また何処が多く発生しているのでしょうか。
→ 報告書、統計はあり保存もしています。今年発生が多いのは22B棟です。
- ・発生の多い場所は優先的に点検をしていただきたい。
- ・自動ドアの点検が、今度は4月なので遅いのではないのでしょうか、
→ 前回も同じ様に点検時に交換しているので問題がないと思います。

3 管理員報告

1) 12月度の報告

- ① 加入、脱退届 1件
- ② 模様替え申請 7件
- ③ オープンルーム申請承認 1件
- ④ 共用部分一時使用届 0件
- ⑤ その他

1/11 22B棟くぬぎ集会所の玄関タイルのひび割れを発見しました。年末年始の休日時に発生したものと推測されます。

期間をおいて見ていましたが原因は不明です。「ベランダ調査に基づく補修工事」の施工業者が追加工事として対応してくれました。

2) 集会所ほか使用料、コピー料、エレベーター養生シート使用料の入金がありました。

4 理事長報告

1) 協議会役員会 1月12日(金)

(1) 委員会報告(詳細は各委員から報告)

- ・施設等委員会 11月11日(土)開催
3-4棟の耐震化工事見学など

- ・CATV等委員会 12月21日(木)開催
棟別BS受信設備でのBS右施4K放送の受信可否調査の件など
- ・管理運営委員会11月16日(木)開催
専用部分の修繕工事と届出書の統一案についてなど

(2) 幹部会報告

- ・12/6 みらいづくりプラン推進会議 第1回会合開催
今後の検討体制と運営方法について話し合いました。
- ・民泊新法に対する各管理組合の対応状況について
若葉台の15の管理組合は全て「民泊禁止」を理事会で決議しています。
一部の管理組合は3月15日までに臨時総会を開催し決定されます。
- ・協議会会計の中間報告(4月～9月)
- ・東京都主催の団地活性化・再生セミナー(1月22日開催)において若葉台団地の取り組み(みらいづくりプラン)の事例発表が行われます。
- ・若葉台西地区自主防災本部の「安全・安心カード」が参考に配布されました。くぬぎ・南自治会の防災マニュアル作りに参考になります。
- ・遊水池施設整備工事(水門新設)があります。1/9～3/16

2) まちづくりセンターから講演会開催のお知らせがあります。

日 時 2月4日 10時～12時
場 所 3-7棟 しらかし集会所
テーマ 「震災後のマンション設備の復旧について」
講 師 町田信男氏

3) 第4回臨時理事会について

- ・来月(2/17)の定例理事会の開催時刻を18時30分に繰り上げ20時30分までに終了して、その後に第4回臨時理事会を開催します。
臨時理事会の議題は「ペット問題」を諮り、理事会としての結論を出したい。

5 各部門報告

1) 会計部門

- ・先月に比べ滞納者数は大幅に減少し2カ月以上の滞納者は3名のみです。今後も納入督促を行い滞納額の圧縮に努めます。
- ・一般会計においては、スポット的なものを除いて、予算に対して異常な実績を示す勘定科目もなく順調に推移しています。

2) 施設部門

(1) 完了工事

- ① 板状タイプ開放廊下庇雨水管の清掃及び調査 12/ 1 作業完了
- ② 屋外雨水管・雨水樹洗浄及び調査 12/21 作業完了

(2) 承認工事進捗状況について

- ① 駐輪場(バイク置場)リモコンシャッター更新工事 工事期間:平成29年10月6日～11月10日
工事は完了したが、1月に入り4棟のシャッターに不具合が発生、点検の結果、センサー不良のためと思われる取替えを指示、支払いを2月に延期しました。
- ② 鉄部塗装・補修等、ポンプ棟屋外防水トップコート塗装工事 工事期間:平成29年12月11日～平成30年2月28日
- ③ 屋外汚水管・汚水樹補修工事 工事期間:平成30年1月19日～平成30年2月28日
樹木の伐採・抜根作業は本日(20日)終了しましたが、配管・樹の補修工事は2月に入り工事を開始する予定です。

(3) 審議事項について

- ① ベランダ調査に基づく補修工事 工事期間:平成29年12月4日～平成30年1月31日
<追加工事:事後承認事項>
・22棟にて天端の爆裂範囲が広範囲でベランダ内で作業できず、ゴンドラ作業を実施しました。(1/17～1/19 実施済み)
本件は落下の恐れがあり、センターから事前に理事長並びに施設副理事長へ報告し承認を取り付けて行った工事です。
《拳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 まちづくりセンター報告の小口修繕工事②～⑤の一括承認
《拳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》
・エレベーターの事故は相変わらずごみが主な原因と思われる、広報誌で注意を喚起して貰ったが、それでもこのような状況が続いています。
何か良い方法がないものか、今一度広報誌で注意喚起してはどうでしょうか、繰り返しやる以外にはないかと思えます。
またリフォームの業者にも解体時のゴミを隙間に落とさないよう、事務所から注意お願いしたい。

3) 広報部門

- ・広報誌「くぬぎ」 次回発行予定、2月 8日(木)
- ・ホームページ「くぬぎ」 次回更新予定、2月 1日(木)
- ・原稿締切日 広報誌、ホームページ 1月25日(木)

4) 総務部門

(1) 規約改正に関する住民説明会の進め方について(報告・確認)

- ① 住民への開催案内の内容について
 - イ) 規約改正に関する住民説明会開催について(ご案内)
住民の理解を得ることを目的とします。
 - ロ) くぬぎ管理規約改正のポイント
主要な改正のポイントは民泊禁止、役員資格要件の緩和、個人情報保護法への対応、集会所使用料の見直しの4点です。
一数か所、語句の訂正を行い承認されました。
出席者等の確認は、印刷の枚数を準備する意味もあり確認願いたい。
- ② 説明会の開催に向けた準備と当日の役割分担について以下の通りとしました。
 - ア) 出席理事: 理事長、副理事長、作業部会メンバー、事務長 計9名
 - イ) 開催日時、場所: 2月18日(日)10時～12時 くぬぎ集会所洋室1
 - ウ) 住民への案内状の配布 2月 3日(土)
 - エ) 出席通知の回収期限 2月10日(土) (理事が2名の棟は1年目の理事が出席通知の回収することとします。)
 - オ) 会場レイアウトと当日の役割分担について決めました。

③ 当日の次第

- ア) 挨拶(理事長)

イ) 改正内容の説明(総務副理事長)

ウ) 質疑応答

④ 当日の配布資料

ア) くぬぎ規約改正のポイント

イ) 管理規約新旧対応表(含む関連細則)

ウ) 個人情報保護法に関する細則

⑤ その他

- ・「民泊禁止」を区分所有者へ徹底すること。特に現状の「空き家」になっている区分所用者への通知を確実に実行しトラブルの発生を抑えること。実施は住民説明会後に行うこと。以上理事長名で手紙を出す予定であることを表明することになりました。
- ・今回の規約改正は、改正箇所が多いので総会で承認後、全規約を差し替え配布する方向で考えています。配布時期は通常総会の後、6月を目標とします。次年度の予算に組み込み入れておく必要があります。

(2) 集会所使用料の見直し(原案)について(審議事項)

- ・前回に理事会で提案した「(原案)集会所使用料 別表1(くぬぎ集会所使用料)」について、特に異論が出てこなかったため、提案どおり承認を得たい。なお、前回の理事会で質問のあった他の管理組合の使用料について、調査をしました。2つの管理組合の料金については若干の差があるものの、概ね同様の考え方です。前回提案した当管理組合の使用料は、特出した値ではないことの確認ができました。見直し原案を二丁目南自治会に第4回の三団体連絡会で説明し、意見を求めましたが、特に異論は出てきていません。

《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) 三団体連絡会について 第4回 12月22日(金)

- ・自主防災ワーキング部会の進捗状況の報告(平成30年度予算化要請)がありました。
- ・ゴミ問題の対応について
5棟ごみ収集所への防犯カメラ設置および26棟前の粗大ごみ置場への不当投棄対策の相談がありました。
- ・規約改正に関する住民説明会開催についての説明をしました。
- ・くぬぎ集会所使用料の見直しについて意見を伺いました。
- ・次回の開催は未定、隔月で開催する方向とします。

6 委員会報告

1) 緑花委員会12月活動報告

- ・12月の活動回数3回、参加延べ人数66人
- ・剪定、伐採作業 9本
- ・その他 放置伐採木を50センチに切断し薪割り機で割り、旭土木に処理を依頼しました。また、一部を自治会餅つき用薪として活用してもらうことにしました。

2) 中長期修繕計画検討委員会(第27回)報告

- ・費用の大きいものについて報告がありました。
- ・前回議論した工事内容見直しに基づく工事費削減効果を確認しました。
屋内汚水管は、汚水管立て主管のライニング化を取り入れた工法の採用で費用を削減します。
- ・アルミサッシ更新工事(2029年)については、工事方法見直しによる足場工事の削減をします。1重ガラスにした場合と2重ガラスによる省エネにより補助金を獲得した場合の費用についてそれぞれ試算しました。補助金が出るうちに工事をした方が安くつくため、実施時期を前倒しする方向で検討を進めることにしました。設計を2018年度に行い、工事は2019年度に実施します。もし補助金が獲得できない場合は実施時期、計画数値を再検討します。
- ・上記の見直しの結果、計画の最終年の2041年(築60年)で、収支残高が黒字になる見込みであることを確認しました。
- ・なお、これまでの検討では、収支残高がマイナスにならないよう、更新工事から小口対応(不具合発生の都度、不具合のみの工事)に変更した項目も多く、また経年に伴う費用増加も考えられるため、最終報告では、管理費の値上げを含む提案についても記載することにしました。
- ・次回(第28回、1/27)は、当委員会最終報告案(委員長作成)の内容を議論する予定です。

《質疑・応答》

- ・窓サッシの工事の際にエアコンの穴は、どうなるのでしょうか。
→東管理組合の案では、北側のベランダに穴を1ヶ所だけ組合の費用で開けます。それ以外に穴が必要な場合は自己負担となる案で進められているので、当組合も同じ方向で、これから決めて行くものと考えています。
- ・アルミサッシの工事に際しては、建具関係に詳しい専門の委員会を立ち上げることを考えています。
- ・管理費の値上げに関する提言については、管理費の値上げが先走りに問題があり、これは管理組合の財政健全化を図るということで皆様の知恵をお借りして取り組みたい。
- ・次回開催 1月27日(土) 19:00~21:00

3) 自主防災ワーキング部会

- ・若葉台二丁目南地区自主防災本部規定(案)について全文を読み上げました。本部組織について図で説明しました。
- ・災害時防災備品内容/購入計画(案)について、現保有備品、購入備品、数量、金額、各項目を、部会で検討した結果について説明しました。費用金額は大きいですが、まとめ発注などの工夫をすれば削減が見込まれます。
- ・今後の活動と準備物、費用検討(案)について、各項目別に説明がありました。
- ・きらっとあさひ地域支援補助金申請について、補助金額は未定ですが、自治会長が説明会に出席します。

《質疑・応答・要望》

- ・各サイズの乾電池を用意しなくてもアダプターを使う方法もあるのではないのでしょうか。
→今回の見積りは、基本的に現在ある器具に沿った内容で計算しています。今後はそのような良い案を含め検討して行きたい。
- ・担架の使用状況、マンホールトイレの保存場所等について、先日テレビで紹介がありました。これらも参考にして担架購入、これらの保管場所を検討していただきたい。
- ・過去、防災関係についてはやらなければと思ってたが、なかなか姿、形が見えてこなかった。今回、きちっと纏めていただき感謝します。これをもっともっとブラッシュアップして防災に備える体制ができあがればと思っています。防災規定は法律的なものでなければいけないが、これがあれば安全とも言えず、また、本部組織の理事は2年の交代制で替わってしまう、本来の防災組織は持続的な体制が必要で、名前が変わらない体制が望まれます。自主的な参加メンバーで、防災に熱心な方が入ってこなければいけないのではないかと、今後の運用が難しいと思われる。備品購入については、非常に良く検討していただき不必要な物はないと思う。災害は何時来るか解らない、備えておきたいことは良く分かるが、お金が無限にある訳でもないというのは事実です。購入に際して、住民から預かったお金であり、予算の平準化を考え、中身の優先順位を付けて予算化していただきたい。2~3年かけて予算化していただければ総会にも回り易い。検討を踏まえた内容であれば、

一般会計の予算に組み入れて、予算化し総会に問う必要があります。

各家庭に周知するマニュアルは常備品として必要なので、これは印刷代が掛かってはやっていかなければいけないと思う。

安心安全カードは作るだけでなく、個人情報保護法を考え、保管、運用面を良く考えて検討して欲しい。

→1月28日、本日の意見を踏まえて、部会で再度、検討します。

7 協議会委員会報告

1) CATV等委員会

- 棟別BS受信設備での右旋4K放送の受信可否について
イツコム の宅内調査ではくぬぎ管理組合での不具合はなく、放送が見られる可能性が高まります。(但し本放送が始まらないと分からない)
- 右旋4Kが見られるかどうかはBS258chが視聴できれば確率が高いそうです、一度お試しください。
- イツコム の定期点検の調査結果は大雑把で、CATV網に関する改修方法・改修時期は判断不可能でした。
- 次回開催 2月15日

2) 管理運営委員会

(1) 第3回管理運営委員会議事録確認

特に問題なく承認された。

(2) 第4回管理運営委員会を1月18日(木)に開催し「専用部分の修繕工事」に係る下記の検討中の帳票類の修正箇所を確認しました。

- ① 手続きおよび審査・承認の流れ(フローチャート)
- ② 専有部分の修繕等工事承認申請書
- ③ 居住者同意書
- ④ 承認通知書
- ⑤ 専有部分の修繕等に係わる工事計画のお知らせ

- 上記の帳票は若葉台としての統一したひな型として、委員会として役員会に上程するものです。全ての帳票は個人情報保護法に対応しています。修正した帳票は、3月の役員会(協議会)へ報告書として提出することになるが、次回の委員会の承認は時間的に間に合わず、委員長、事務局、専門委員(センター)に一任することになりました。

提出書類の精査の流れの中に「センター所見」があり、センターで取り扱う書類が多くなっており、この所見の作業をセンターが有料化する動きがあります。

(3) 次回予定は、3月15日(木)(平成29年度の総括)

3) 施設等委員会

- 1月13日の第13管理組合大規模修繕の工事見学が諸事情により中止になりました。第7、第9管理組合の給水管の改修工事見学に変更になり、見学会は終了しました。

8 次回理事会

1) 平成29年度第10回定例理事会は平成30年2月17日(土)18:30~ の予定です。

2) 平成29年度第4回臨時理事会は平成30年2月17日(土)20:30~(定例理事会終了後)の予定です。

- 議題:ペット問題の答申の取扱いについて(審議)です。

平成29年12月16日(平成29年度 定例 第8回)開催

1 議事録の確認

- 平成29年度第7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

- 5棟EV2(エレベーター2号機、以下同様)の停止、6棟EV2の開閉時の異音、22棟EV2の停止、25棟EV2停止等の故障発報がありましたので点検業者に点検依頼しました。
ドア敷居の異物の撤去、レール及びローラーへの給油、乗場側ドアのガイドシュー交換(4個)等を実施し、正常運転を確認しました。
再発防止対策として、住民の皆様にご注意喚起をはかるため広報誌に掲載するとともに、清掃委託事業者にはエレベーター敷居の清掃を指示しました。

2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)

- (1) 清掃業務エントランス高所ガラスの清掃 12/19 実施
- (2) エレベーター保守点検(11月、12月は遠隔点検)
- (3) 自動ドア定期点検 全棟 12/15 実施

- 点検時の速報報告で、モーターの交換必要箇所1件、ならびに2件ほど異音が発生していることが判明しました。これらについては施工業者に見積依頼し、1月度理事会に提出する予定です。
- 1月、2月に落葉樹に高木剪定の計画があります。追加として24棟、25棟のミズキ、コナラの立ち枯れ、23棟のサクラ、マツの病気虫食いについて、伐採を提案したい。サクラについては、緊急を要するので年内に予告なしに伐採したい。

3) 工事関係

(1) 計画修繕工事

23棟屋上の窓が強風にあおられ、照明ブラケットと接触シカバーが破損し、窓ガラスにもヒビが入りました。
窓ガラスは網入ガラスのため調達に時間がかかり交換が遅れる。修繕施行時の後始末が不十分だったのが原因なのでまちづくりセンターの責任で交換補修します。

(2) 小口修繕工事内容

- ① 25棟電気室内防犯カメラレコーダーラックファン不良、取替 11/25 完了
- ② 24棟ベランダ雨水管支持金物取替 11/21 完了
- ③ 25棟6階開放廊下雨水管漏水補修 11/28 完了
- ④ 6棟ベランダ手摺補修 12/ 4 完了
- ⑤ 24棟ベランダ雨水管支持金物取替(腐食2ヶ所)事後承認事項 12/14 完了
- ⑥ 26棟南側エントランス前グレーチング段差解消(腐食部分撤去、ゴム板にて調整)審議事項
上記の⑤、⑥は施設担当報告時に工事の実施可否について審議します。

3 管理員報告

1) 11月度の報告

- ① 加入、脱退届 0件
- ② 模様替え申請 7件
- ③ オープンルーム申請承認 0件
- ④ 共用部分一時使用届 0件
- ⑤ その他

2) 集会室ほか使用料について、駐輪場契約料(シャッターキー含む)の入金がありました。

- 3)
- (1) 12月1日24棟の方より、ベランダの排水管振れ止めバンドの腐食について取替依頼がありました。
施設副理事長に報告し、まちづくりセンターに取替依頼をしました。
 - (2) 12月1日22B棟バイク置場シャッター不具合が発生し、業者に原因調査を依頼しました。原因は電源コードの接触不良でした。
 - (3) 12月5日、8日と2度にわたり22B棟屋外トイレに詰まりが発生しました。
1度目は管理員がつまり解消ポンプで対応し、2度目はまちづくりセンターと清掃員とで対応しました。
原因はトイレトーパーに巻かれた汚物が詰まっていたため、これを除去して復旧しました。
再発防止のため注意文を作成して、入口洋室便器脇に掲示しました。

4 理事長報告

1) 協議会役員会

(1) 第9回若葉台シンポジウムの実施報告

- ・ 内容については11月度理事会でご案内しているので省略します。
当日参加者は80名、各管理組合への動員要請に対し、予想を上回る出席をいただき感謝申し上げますとお礼がありました。
出席いただいた方には感謝いたします。
- ・ 第5管理組合はMLCP(マンション生活継続計画)の導入を検討しています。
- ・ 第11管理組合の「安心・安全カード」による情報更新などは、くぬぎが取り組む防災関係でも参考になる話でした。

(2) 委員会報告

施設等委員会、管理運営委員会から11月の活動報告がおこなわれたが、特筆事項はありません。

(3) 全国マンション管理組合連合会から「民泊新法に関するアンケート調査」について協力依頼がありました。

アンケートの問い合わせの内容は、民泊を「禁止」するか、「容認するか」、くぬぎ管理組合は11月度理事会で決定しました「民泊禁止」を理事長名で回答済みです。若葉台には15の管理組合がありますが、全て「民泊禁止」で規約改定する予定です。

(4) 「横浜若葉台みらいづくりプラン」と「旭区大規模団地再生ビジョン」の進捗状況について、県住宅供給公社より配布資料に基づき説明がありました。

土地利用に関する都市計画の見直しについては、市と公社で話し合い、結論が出るのは早くとも来年11月頃になります。

再生ビジョンについては旧西中の恒久的な活用方法を旭区が中心になって検討しています。

協議会は参画し色々意見を述べています。関連資料は事務所に置いておきますので参考にしてください。

5 各部門報告

1) 会計担当報告

- ・ 会計報告に基づき、現状は一般会計において予算に対し異常な実績を示す勘定科目はなく順調な推移です。
- ・ 《滞納状況》
滞納額の減少に努めています。

2) 施設部門

(1) 第6回定例理事会時の質問の回答について

- ・ 屋上防水トップコート塗装方法について。
→ 高圧洗浄、プライマー塗装1回塗り、トップコート2回塗りです。
- ・ バイク置場リモコンシャッター更新工事保証期間について。
→ 2年または開閉回数1万回です。
- ・ バイク置場使用者アンケートについて。
→ 今回は見送り、次回の更新前に実施することとします。

(2) 完了工事について

- | | |
|------------------------|------------|
| ① バイク置場リモコンシャッター更新工事 | 11月30日工事完了 |
| ② 板状タイプ開放廊下庇雨水管の清掃及び調査 | 12月 1日作業完了 |

(3) 承認工事の進捗状況について

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| ① 鉄部塗装・補修等、ポンプ棟屋上防水トップコート塗布 | 工事期間:平成29年12月11日～平成30年2月28日 |
| ② 屋外雨水管・雨水樹洗浄及び調査 | 工事期間:平成29年12月12日～12月21日 |
| ③ ベランダ調査に基づく補修工事 | 工事期間:平成29年12月4日～平成30年1月31日 |

(4) 審議事項について

① 屋外污水管・污水樹工事(第7回定例理事会時保留案件)

追加工事に関する説明(場所、樹木、抜根工事等)

12月1日、24棟居住者4名、まちづくりセンター担当者、理事長、担当理事ら8名で現場確認しました。

現場確認に基づき、樹木を回避しての工事を考えていたが、安心安全等を考慮し樹木5本の伐採・抜根をすることを提案します。

居住者には説明をすることとし、また緑花委員会にも伐採の了解を得ました。追加工事の見積額が高額でなく安心しました。

《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》

(5) まちづくりセンター報告の小口修繕工事⑤の事後承認、および⑥の審議について

《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) 審議事項

① ホームページ上の個人情報について

・ 理事会議事録、委員会報告等は個人情報をカットしているのほぼ問題ありませんが、総会議事録には氏名、棟番号など個人情報が記載されています。これらの個人情報を削除します。

総会の質問者の氏名は議事録にはイニシャルで記載されており、質問者が連想できるので、イニシャルとせず単純にA、B、Cに変更します。

・ 管理組合役員一覧表がホームページに掲載されておりますが、氏名、棟番号、役職名があるので、ホームページの掲載はやめます。

ただし、総会終了後に各棟に掲示している管理組合役員一覧表は継続します。

他の管理組合のホームページは、個人情報にあたるものは削除されています。

・ 実施時期は2018年1月1日からとします。

《質疑・応答》

・ 若葉台のホームページ掲載はくぬぎなど3組合だけでしょうか。

→ 全ては確認出来ていませんが、この3組合を確認しています。

・ホームページ掲載中止の選択肢はないのでしょうか。
→ホームページを見ている方もいます。また、たくさんの情報があり、活用の価値は十分あります。ホームページは必要です。
中止、廃止は考えていません。

《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 広報誌新年特別号「謹賀新年」について

・平成27年から1月1日付で写真入りの「新年特別号」を発行しています。
本年度から1月1日付の広報誌を発行していますので、1月号に「謹賀新年」の言葉を盛り込み、「新年特別号」の発行をやめます。
同時に「新年特別号」のホームページもやめます。

《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) 報告事項

- ・ 広報誌「くぬぎ」 次回発行予定、1月9日(火)
- ・ ホームページ「くぬぎ」 次回更新予定、1月1日(月)
- ・ 原稿締切日 広報誌、ホームページ 12月20日(水)

《質疑・応答》

・ エレベーター不具合について、原因が小石やごみが挟まっている状況が考えられるので「住民への注意喚起のお願い」を掲載してください。
→1月号に掲載します。

4) 総務担当報告

(1) 規約改正について(審議事項)

① 役員候補選挙細則の改正について(承認事項)

今回の役員資格要件緩和の改正(第38条2)に伴い「役員候補選挙細則」との整合性を確保するため、
本細則第3条(選挙権および被選挙権)の改正が必要となりました。

《質疑・応答》

・ 今回の細則改正(選挙権と被選挙権を分ける)の必要性が理解できません。
→選挙権は組合員(区分所有者)本人のみが与えられた権利で管理規約では代理人は認められない(今回の改正でも変えない)。
一方規約第38条の役員候補については、今回の改正で組合員が「被選挙権」を代理人に委任することが出来ることとしたため、
選挙権と被選挙権の権限を分けないと不整合となるため改正する必要があります。

《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》

② くぬぎ集会所使用料の改正について

集会所使用料の設定に不明確な点があるのでこれを明確化するため、今回の規約改正に合わせて改正したい。
集会所は、理事会、二丁目南自治会活動、自治会に登録されている文化系サークル、スポーツ系サークルで使っていただいています。
年間の集会所収入は多少減少しますが、できるだけ公平で利用しやすくするようにしました。
有効活用していただくため、また活発に使用されることが良いと思い、料金設定を考えました。
今日採決は考えていません、この資料を見ていただき、次回の理事会で審議いたします。

《質疑・応答》

・ 他の管理組合の集会所の料金設定はどうなっていますか。
→地区センターは調査済みですが、他の集会所の料金設定を何力所か調査しておきます。

③ 住民説明会の開催日程について(承認事項)

- ・ 開催日時 : 平成30年2月18日(日) 10:00~12:00
- ・ 場所 : くぬぎ集会所
- ・ 方法 : 2月初めに開催案内を配布します。(出欠通知をもらいます)
- ・ 理事へのお願い : 住民への開催案内の配布と出欠確認および当日の出席と会場設営/片付けなど

④ 2月に住民説明会を実施する理由について

民泊新法は6月に全面施行され、これに先立って3月15日から管轄行政機関への届出が開始されます。
この日は5月の通常総会以前であり、住民に届出開始前に理事会で「民泊禁止」を決議し、5月の通常総会で規約改正する旨
を説明しておくことで、混乱を招かないようにするためです。
管轄行政機関でも届出の受付に際しては、受付時に届出人の管理組合が民泊を容認しているかのチェックをしてくれると聞いています。

《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) 団地管理組合法人若葉台くぬぎ、理事会議事録の署名人の指名について(承認事項)

- ・ 規約57条2の定めにより、平成29年度の管理組合法人の理事会議事録署名人2名を議長(理事長)より指名します。
議事録署名人 : 2名を指名しました。
適用期日 : 平成29年5月14日に遡って適用します。

・ 背景説明について、
管理規約に定められていますが、理事会の議事録には署名、捺印がありませんでした。
くぬぎ管理組合は、管理組合法人として登記しているため、正確にしておく必要があるため実施します。

・ 次年度から通常総会終了後、臨時理事会にて議長(理事長)が指名します。

《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) 29年度第1回選挙管理委員会開催について(報告)

全体的なスケジュールと委員長、副委員長長の選出について協議しました。来年に向けての理事選出に入っていきます。

(4) その他

- ・ 三団体連絡会の予定について
日時 : 平成29年12月22日(金)
テーマ : 防災関連の予算について

6 委員会報告

1) 緑花委員会11月活動報告

- ・ 11月の活動回数 4回、延べ人数:71人
- ・ 剪定 伐採 13本

《質疑・応答》

・ 伐採の基準はどのように決めているのですか。
→通行に支障をきたすもの、枯れたり虫がわいたものを伐採します。

2) 中長期修繕計画検討委員会(第26回)報告

- ・ 9月10日で検討し大幅な費用削減が出来たが、第4回大規模修繕(2037年)から資金不足となり、その後2041年度ではさらに資金が不足することが判明しました。そのため、2037年度以降の工事計画の見直しについて議論しました。
- ・ 投資金額が大きい工事について
 - ④ 2029年度計画のアルミサッシの更新
 - ⑤ 2024年度計画の屋内污水管改修、アルミサッシ機能の見直し、工事時期の見直し、工法の見直しをした場合の費用削減効果、まちづくりセンターに依頼しました。
- ・ マンション総合保険商品が掛け捨て型商品に変わること、人件費や機材の価格アップ、老朽化に伴う設備管理費の増加、修繕費の拡大も危惧され、管理費の値上げを含む、将来への危惧や提案についても記載する必要があると言うことで合意しました。次回(第27回)は、12月23日 まちづくりセンターに依頼した結果を踏まえ最終報告書に向けた論議をします。

3) その他

- ・ 防災マニュアルワーキングチーム
災害時防災備品購入、若葉台二丁目南地区自主防災本部規定(案)は1月理事会に提案します。

7 次回理事会

平成29年度第9回定例理事会は平成30年1月20日(土)の予定です。

平成29年11月26日(平成29年度 臨時 第3回)開催

この臨時理事会は、規約改正の内容と規約改正に関する住民説明会の開催について審議するものです。

1 理事長挨拶

- ・ 今日は規約改正に的を絞って審議する臨時理事会です。規約改正作業部会メンバーの皆さんに大変ご尽力いただき、今日の審議の場に持込める状況になりました。本当に有難うございます。規約改正の作業はまだ続きませんがよろしくお願ひします。管理規約は国に例えれば憲法みたいなものです。この改正は憲法改正に匹敵する非常に重いテーマです。しかもテクニカルな問題もあります。今日のご意見は様々な角度から忌憚なく出していただくようお願ひします。来年度の総会に向け、まだまだ作業を積み重ねて行かなければならないと考えていますが、今日は、大筋の方向を決定したく審議をお願ひします。これを踏まえ5月の総会に上程出来る議案として仕上げていければと考えています。

2 規約改正の内容について

- ・ 規約改正の基本方針、並びにその内容などについて、9月5日から7回に渡る作業部会で取りまとめた結果の説明をおこないました。

1) 基本方針

(1) 改正の背景

- ・ 以下の様な管理規約改正につながる事柄が発生し、マンション管理の適正化推進と管理組合の運営の円滑化のため早期に対応する必要がでてきました。
 - ① 昨年(平成28年)の3月に、高齢化を背景とした様々な課題を解決するためのルールを整備した「マンション管理の適正化に関する指針」とこれを踏まえた「マンション標準管理規約」の改正版が国交省から出されました。
 - ② 上記①項を受け、若葉台住宅管理組合協議会(以下「協議会」という)の管理運営委員会で1年間をかけて検討し、協議会としての対応指針を答申としてまとめ、これを各管理組合の理事長宛てに報告しました。(平成29年4月7日)
 - ③ 加えて、今年になってから個人情報保護法が改正され(平成29年5月30日施行)、当管理組合が法の対象事業者となりました。
- ・ 理事会で検討した結果、早期に対応すべきとの方針を決め(平成29年度第3回定例理事会 7月15日)、「規約改正に関する作業部会」を編成して、着手することになりました。作業部会とした理由は協議会でも1年を費やして深く検討されたものであり、改正のポイントも絞られているので、専門家を集めた委員会とはせず、平成29年度の理事をメンバーとした作業部会で案づくりを進めることとしました。

(2) 改正の目的

上記の背景をふまえ、団地管理組合法人若葉台くぬぎとしての現状、及び将来発生することが予見される課題(建築後36年経過という建物の高経年化、住民の高齢化に起因する様々な問題、防犯、災害時の緊急対応等)に即した改正を行うことで、マンション管理の適正化を推進し、管理組合の運営のより円滑化を図ることを目的とします。

(3) 規約改正のポイント

国交省の「マンション標準管理規約」改正ポイント13項目、協議会の提案事項2項項目並びに個人情報保護法を加えた16項目を改正のポイントとしました。この16項目について、現行管理規約の該当条文を確認した上で、その改正の要不要を検討しました。その結果16項目の内10項目の改正が必要となり、改正の必要な項目は、その判断根拠と改正方針を検討し、これに沿った具体的改正文案を策定しました。

(4) 概略の進め方

- ① 作業部会では「規約改正原案」を策定し、これを理事会に提案し、臨時理事会を開催して集中討議の上承認を得ます。(臨時理事会の開催については10月21日の平成29年度第6回定例理事会で承認済みです。)
- ② 理事会で承認された「規約改正原案」をもとに、住民説明会を開催します。
 - ・ 開催時期は、年明け1月末から2月初旬を予定します。
 - ・ 目的は改正の主旨と内容を説明し、住民の理解を得ることと、住民の意見を聴き、「規約改正原案」のブラッシュアップをはかります。
 - ・ 上記の手続きを経て、来年度の通常総会の議案作成をおこないます。
- ③ 平成30年度の通常総会に提案し、承認を得て施行します。

《質疑・応答》

- ・ 本日の説明資料は、誰に対して出すものですか。
→本日の資料は、臨時理事会で審議する目的で検討の経緯を含め作成しました。住民説明会では煩雑さを避けるため変更するところを重点的にまとめた資料にした方が良いと考えています。住民説明会に出す資料は、別途検討したいと考えています。

2) くぬぎ管理規約改正のポイントの説明

- ・ 改正のポイント16項目について、くぬぎ管理組合としての対応方針と規約改正の要、不要について説明しました。1項目から13項目は国交省の改正指針によるもので、13項目は民泊に関する問題への対応に関するものです。14、15項目は協議会からの提案、16項目は個人情報保護法への対応となっています。

3) 改正規約条文の説明と確認

第1条から最終の付則に至る順に、条文毎に改正の有無、改正が必要な条文については、改正目的の説明を含め確認を行いました。

《質疑・応答》

- ・ 第12条の3(民泊禁止)の対策について

→住宅宿泊事業法の届出の受付開始が来年(平成30年)の3月15日からとなります。

規約改正は通常総会の来年の5月です。このため管理規約で民泊を禁止にするつもりでも、規約改正前に住民が民泊の届出を都道府県知事に出すと問題が起こるので、改正前に対策する必要があります。

具体的には、理事会で民泊禁止を決め、3月14日以前に「民泊禁止のお知らせ」理事長名で出すことを考えています。

このお知らせに「総会で規約改正を諮ることを予定しているので、その前に民泊の届出をしても総会で民泊禁止が承認された場合は、取り下げさせていただくことになります」との注意文を添えて出すことを考えています。

その前に住民説明会を行う予定なので、その説明時にも十分説明し、民泊の届出をしないようお願いすることで問題の発生を防ぐものとします。

→国交省の改正指針では、民泊の容認、禁止は各管理組合が決めることとしています。

規約改正作業部会では旅行者のような不特定の人が短期で、住宅地である団地内に入ってくることによる公衆衛生上の問題や騒音などのトラブルの発生、住環境の健全な維持からも好ましくなく、「禁止」の方向で規約改正を考えています。皆様の意見はどうですか。

現行規約でも第12条(専有部分の用途)で「専ら住宅として使用するもの」と住居を営業目的に使用してはならない規制があります。

→協議会では、シェアハウス、ウイークリーマンションについても禁止の答申が出されていますが、法律で定義が明確になっていない状況では禁止出来ず、規約改正に織り込みませんでした。

「民泊禁止」について理事会として早期に決めておく必要があるため、本件について採決を行いました。

《挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で団地での「民泊禁止」が承認されました》

・第21条4(災害時緊急対応)の災害時に専用部分に立ち入ることができる判断基準はどのように考えていますか。

→これは定義するのが難しく、理事長の判断に任せることとなります。またこれに関連して積立金は総会を開き決議がないと動かせませんが、第58条2により緊急時には理事会の判断で動かせるように改正します。

・理事長の解任に関することについてどのように考えるのですか。最近の新聞記事(平成29年11月25日(土)付 日本経済新聞 39面)で理事長の解任についての裁判事例が掲載されていました。今回の規約改正で対応の考えはありますか。

→第38条(役員)では理事長、副理事長、会計副理事長の役員は理事会の互選により選任することになっています。

解任に関する条項がありませんが、解任は互選で決めればよいとの解釈もできます。

国交省での標準管理規約の見直しの動向も考慮し織り込むかどうか検討します。

《管理規約改定の内容等についての審議の結果、方向性、改正内容について出席した理事全員の承認を得ました。

細かな点での詰めは残りますが、規約改正の方向性、その内容については、今後さらに規約改正作業部会で詳細の詰めを行います。》

4) 個人情報保護に対応する規約について

《内容の説明が行われ、出席理事全員の承認を得ました。》

《補足説明》

- ・個人情報保護に関する基本方針は、事務所に「掲示」し住民に管理組合の個人情報に関する方針を宣言する内容としたものです。
- ・個人情報管理細則の第2条(定義)で、実際の個人情報の運用管理を考え、個人情報管理責任者は理事長、個人情報取扱い責任者は事務長としました。またその役割を明確に定めました。
- ・帳票等の取り扱い細則の整備は使用する帳票全体を洗い出し進めます。
- ・これまでも個人情報は慎重に扱っていたものの、一方で色々な場所に流れています。この法律が決まった機会にもう一度、点検しなおす必要があるのではないのでしょうか。作業部会での検討が必要です。
- ・ホームページにおいても個人情報が、いろいろと入っているので点検、見直しをしていきます。
- ・住民側から訴えてくるリスクもあります。大変なことになり平穏な生活が維持出来なくなる恐れもあり注意したいことです。
- ・全体として良くまとまっていますが、個別に気がついた点があれば総務担当副理事長に提出してください。

3 規約改正に関する住民説明会の開催について

《審議の結果、住民説明会を実施します。時期は平成30年2月上旬とする方向で決定しました》

あまり遅いと住民説明会後の見直しに間に合わない、また早いと5月の通常総会まで間が空きすぎるといけないので

2月上旬頃が良いと考えられます。作業部会では、引き続き部会を開催し改正内容の詰め、住民説明会に向けた準備等を進めます。

4 その他(管理規約の運用面で再考する内容等についての意見)

- (1) 理事会議事録の署名、捺印については、規約第57条に沿っておこなうことを12月の定例理事会から検討します。
毎月の署名、捺印者は理事長と総務副理事長とします。
- (2) ホームページの個人情報の取扱い方については、12月の定例理事会に広報から基本方針を提案する予定です。
- (3) 年初に正月用の広報誌を発行していましたが、広報紙を毎月発行にしましたので、1月号に謹賀新年の文字を入れることにより正月版の広報誌を取り止めることにします。
- (4) ホームページの目的は、組合員のメリットもありますが、管理組合、理事会の運営の透明性を目的にしたツールとして重要です。
世の中では、ほとんどのことがオープンにされ、透明性が求められているのが現実です。

平成29年11月18日(平成29年度 定例 第7回)開催

1 議事録の確認

- ・平成29年度第6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(エレベーターの不具合)

- ・10月26日 9時57分 22棟エレベーター2号機が7階で扉が開閉を繰り返すとの連絡がありました。
点検業者が扉各部の点検を実施しましたが、異常はありませんでした。不具合の原因は不明です。
- ・11月18日 15時10分 5棟及び24棟の居住者から一瞬エレベーターが止まって再度動き始めたとの連絡がありました。
念のため点検業者が確認しましたが正常で不具合状況の確認はできず、原因の特定はできませんでした。
15時5分頃に発生した地域停電(瞬間停電)の影響により、保護回路が動作したものと思われる。
運転確認を行い異常がないことを確認しました。

2) 共益作業(特別予定の物件)

- (1) 清掃業務: エントランス高所ガラス清掃 12月19日予定
- (2) エレベーター保守点検 (11月、12月は遠隔点検)
- (3) 自動扉定期点検 全棟 12月15日予定

3) 工事関係

- ・小口修繕工事
 - ① 21棟3号室系統、25棟5号室系統北側ベランダ雨水管改修 Y字管取付 10月24日 完了
 - ② 21棟2号室系統北側ベランダ雨水管改修 Y字管取付 10月30日 完了

③ 26棟自火報受信機基盤不良 基盤取替 11月 2日 完了

④ 25棟電気室内防犯カメラレコーダーラックファン不良のため取替

⑤ 24棟ベランダ雨水管支持金物取替

⑥ 25棟6階開放廊下雨水管漏水補修

⑦ 6棟ベランダ手摺補修

⑧ 26棟1号階段、2号階段PS扉ロックハンドル錠取替 11月17日 完了

本件は事後承認項目(一階部分のPS扉錠のため子供の出入り等を考慮し危険なので実施済みです)

上記の④～⑧は、施設部門報告時に工事の実施可否について審議します。

3 管理員報告

1) 11月度の報告

- | | |
|---------------|----|
| ① 加入、脱退届 | 2件 |
| ② 模様替え申請 | 8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 | 1件 |
| ⑤ その他 | |

2) 集会所他利用について、駐輪場契約料にシャッターキー代金を含む入金がありました。

4 理事長報告

1) 協議会役員会 11月10日(金)

(1) 第9回若葉台シンポジウム開催について

開催日：11月18日(土)13:00～16:30

場 所：4-21棟「とちのき集会所 大会議室」

テーマ：「防災・減災フォーラム～マンションの防火管理と大地震対策」

・感想等：

私も出席しましたが、防災ワーキング部会担当理事等5名、二丁目南自治会から3名の方に出席していただき動員要請には応えられました。

第5、第6、第11組合から防災に対する取り組みの発表があり参考になることがありました。

今後の二丁目南地区防災マニュアルワーキング部会に生かしていただきたい。

(2) 委員会報告

10月19日(木)に開催されたCATV等委員会の報告がありました。

(3) まちづくりセンターからの報告

・若葉台公園再整備工事のお知らせ(工事期間11月6日から来年3月9日)

バックネット、観覧席のコンクリートを破碎する際、近隣の住宅に騒音で迷惑をかけますがご理解とご協力を願います。

(二丁目としては2-26棟に影響がでる恐れがあります)

・道路工事のお知らせ

工事場所：4丁目32～28番地までの道路

工事期間、工事内容は配布資料に記載あり、省略。

(4) イッツコムのTV定期点検結果について

・点検実施期間 平成29年9月7日～10月2日

・点検住宅戸数 賃貸住宅を含め全体の2/3の住戸を実施

・不具合箇所 くぬぎ管内では不具合発見はありません。(4丁目目で9件、増幅器、ケーブル、コネクターの不具合がありました)

・点検時の問題 「強引な営業をされた」などの苦情が寄せられました。

イッツコム社と協議会で今後の点検の在り方について協議することになりました。

5 各部門報告

1) 会計部門

(1) 10月末時点に比べ滞納状況は改善されていますが、今後も滞納額の減少に努めていきます。

(2) 保土ヶ谷税務署からの「事業内容についてのお尋ね」への対応状況の報告

10月23日に税務署職員と面談し、11月8日に回答書及び理事長の意見、要望書を添付して送付、提出しました。

《質疑・応答》

・説明の中でバイク置き場のシャッターキーリモコン代とは、これから新しい使用者に渡す分ですか。

→今回購入したものは既存のシャッターキーリモコンの内、破損等で使用できない物を取替えるためのもののみです。

2) 施設部門

(1) 承認済み工事の進捗状況

・駐輪場(バイク置場)リモコンシャッター更新工事

工事期間10月6日～11月10日 更新工事完了、但し、残工事があり日程調整中。

・板状タイプ開放廊下の底部雨水排水管の清掃及び調査

作業期間11月27日～12月1日 天候により延期もあります。

《質疑・応答》

・5棟、22棟は住居から底に出ないと工事が出来ないので、事務所からその住民に既にお願いをしておりますがご理解して頂きたい。

(2) 計画修繕工事についての審議事項

① 鉄部塗装・補修等、ポンプ棟屋上防水トップコート塗布

(指名業者5社で見積合わせ、2社辞退。全社が予算超過となったので、工期延長を条件に再見積を依頼、最終決定しました。)

本工事のみを見ると予算をオーバーしていますが他の工事でカバーできているので宜しくお願いします。

《質疑・応答》

・工事延期の条件はいつまでですか。

→12月までに半分、残りを1月に完了させる条件です。

《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 屋外雨水管 雨水桝洗浄及び調査

(指名業者4社で見積合わせを行い一番安価な業者に決定しました。)

《質疑・応答》

・各社の見積価格の差が大きいのが気になりますが、どの様なことが考えられますか。

→これは、提示した仕様に基づく各社の見積りであり、明らかに工事を受けたくないものかと思われます。

《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 ベランダ調査に基づく補修工事

(指名業者4社で見積り合わせ、1社辞退。一番安価で昨年他の組合で実績がある業者に決定しました。

但し工事実施に基づく清算が発生することを併せて承認頂きたい。)

《質疑・応答》

・清算に関して、基準(限度)等があるのでしょうか。

→工事範囲の拡大、ベランダの不具合は住民感情もあり実施してみないとわからないので、多少弾力的に対応していきたい。

《条件付きで挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認された》

(3) まちづくりセンター報告の小口修繕工事④～⑧の実施可否について一括承認願います。なお⑧は事後承認です。

《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》

(4) ④ 屋外汚水管・汚水樹補修工事

《質疑・応答》

・住民から工事仕様等についての質問、並びに対策等の嘆願書が出ており、本日の審議事項から外し結論が出るまで保留とします。

住民からいただいた過去のトラブル時の写真を廻しますので閲覧願います。

原因は明らかに「木の根っこ」であり、単に「管・樹」の補修を考えるのではなく、原因を元から断つことを考え、将来、禍根を残さないための工事仕様を考えていただきたい。

→手紙をいただいていることもあり、施設部会でまちづくりセンターと打合せ中です。

あくまでも住民の不安を解消すべく検討中であり、住民の安全安心な暮らしが出来るよう、他の棟も含め良い案を考えて貰っています。

過去に樹を地中に埋めたことも含めて検討しています。

また住民との話し合いは、汚水処理に関する法的な問題もあるので、これも踏まえ専門家の見解が出て、まとまったところで考えたい。

従って本件の工事は見積りが出ましたが、しばらく凍結、保留とします。

3) 広報部門

(1) 広報誌「くぬぎ」 次回発行予定 12月9日(土)

11月26日の第3回臨時理事会の議事内容を掲載します。

(2) ホームページ「くぬぎ」 次回更新予定 12月1日(金)

(3) 原稿締切日 広報誌、ホームページ 11月25日(土)

4) 総務部門

(1) 規約改正に関する作業部会は、第5回10月24日、第6回11月7日に開催しました。

検討内容は、役員要件緩和、個人情報保護法の対応等で規約改正内容がおおむね纏まりました。

(2) 臨時理事会の開催について

資料は開催案内に添付し事前に配布します。資料は膨大なので事前に読んで、意見を整理して出席ください。

また都合が悪く出席できない方で、意見のある方は文書で提出ください。

6 委員会報告

1) 緑花委員会10月活動報告

・10月の活動回数 2回、延べ人数:25人

・剪定 伐採 6本

・特記事項 10月は3週連続して土曜日が雨になり活動が出来ず、10月7日は、女性のみ園芸作業を行なった。

2) 中長期修繕計画検討委員会

・2015年時点での計画値と今回議論で仮置きした計画値との差が、1千万円以上生じている工事について、

前回の続きである2027年度から2041年度(議論対象の最終年度)の工事の内容・時期・金額を見直しました。

・なお、2037年度大規模修繕については、築50年を過ぎ建屋全体の寿命検討(建て替え検討含む)が必要な時期になっていると

考えられるので、本中長期修繕計画では、既存塗装除去費用や「100年マンションPJ」で提案された内容の適用は見送り、

2022年の実施内容と同等の予算計画としました。

・その結果、仮置きした計画に対し、概略14億円を低減できる計画となりました。

次回(第26回)は、11月25日 資金計画を含めた全体について論議します。

3) 防災マニュアルワーキング部会

・第5回まで終了、「南自治会本部規定案」の最終確認をしました。

次回は必要資機材費用の予算の策定をします。

・第3管理組合から出席者がいないのは問題です。

《質疑・応答》

・第3管理組合も二丁目南自治会に入っているため、必要資材等の購入費用については、応分の負担をしてもらわないと困ります。

7 協議会報告

1) 管理運営委員会

・第3回管理運営委員会(11月16日開催)

(1) 専用部分の修繕工事と届出書(仮称)作成と仕様について

① 前回、統一したひな形は作成しないと決めましたが、協議の結果、若葉台として統一したひな形を作成して、成果として役員会に上程することになりました。作成に至った経緯は、各管理組合、まちづくりセンターにも関係する帳票であり、帳票は長期保存することになるためです。

② 意見交換の結果以下のことを決めました。

・修繕工事の届出書(仮称)の様式は2通りの審査、承認の流れ(フローチャート)が示されました。

・個人情報保護法の対応のため「本情報は管理規約第〇〇条(専用部分の修繕等)に定める目的以外には使用しません」の文言を必ず記載します。

・小さな工事、大きな工事の判断は申請者には判りづらいので「届出書」「承認書」に分けずに「専用部分の工事承認申請書」一本にすることが望ましい。

(2) その他

・次回1月18日に、今回検討した結果の修正したものを確認します。

・最終は3月15日を予定しています。委員会では1年間検討した結果を役員会に報告する予定です。

2) 施設委員会

住宅シンポジウム第2回実行委員会、並びに施設等委員会の報告がありました。

主な内容は、アルミサッシの更新、耐震工事現場の見学と耐震補強についてです。

8 次回理事会

- 1) 臨時理事会(規約改正内容及び住民説明会の開催について)
平成29年度第3回臨時理事会は29年11月26日(日)の予定です。
- 2) 定例理事会
平成29年度第9回定例理事会は29年12月16日(土)の予定です。

平成29年10月21日(平成29年度 定例 第6回)開催

1 議事録の確認

- ・平成29年度第5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

- ・本日はまちづくりセンターが欠席のために報告はなく、配付された資料を確認し、疑問等があれば事務所に提出することになりました。
- ・小口修繕工事については施設部門報告時に、滞納金については会計部門報告時に審議することになりました。

3 管理員報告

1) 10月度の報告

- | | |
|-------------------|----|
| ① 加入、脱退届 | 0件 |
| ② 模様替え申請 | 9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 | 0件 |
| ⑤ その他(プロジェクト画像参照) | |

2) 10月4日、25棟居住者より電気室からの大きな音がするとの連絡がありました。

現場を確認したところ、防犯カメラが入っているラックファンから異常音が発生していました。
後日、まちづくりセンターおよび施設部門が現場確認しました。

3) 24棟より、汚水管詰まり調査依頼文書が提出されましたので理事長に報告しました。

12日まちづくりセンターの職員3名、施設副理事長、24棟依頼者、管理員が立会って調査を実施しました。
調査の結果、木の根塊が見付かり撤去し復旧させました。

4 理事長報告

1) 協議会役員会 10月6日(金)

(1) 第9回若葉台シンポジウム開催について

開催日: 11月18日(土) 13:00~16:30

テーマ: 「防災・減災フォーラム～マンションの防火管理と大地震対策」

事例発表: 15管理組合の中から、第5、第6、第11組合から取り組み状況の発表予定

実行委員: 「くぬぎ」から1名が委嘱されています。

ポスター掲示と動員要請について協力をお願いします。

(2) 委員会報告

施設等委員会、管理運営委員会からの報告はそれぞれの担当者から報告があります。

(3) まちづくりセンターからの報告

- ・9月に募集した窓サッシリフォーム工事の応募が少なく補助金枠が残っているので再度募集したいと報告がありましたが、「センターの営業活動とはいえ、管理組合側としては迷惑な動きであり、補助金の二重利用として管理組合の修繕工事が認められないリスクはないのか」などの意見が出され、慎重に取り扱って欲しいということで、センターが持ち帰り検討することになりました。その後チラシが配布されていないので、中止なのか、検討中なのか判りません。

・オープン型宅配便ロッカー設置について

場 所 : 若葉台ショッピングタウン横浜銀行横

運用開始日 : 9月30日

まちづくりセンターが設置した物ではなく、公社が宅配業者と設置したもので、利用するには会員登録が必要となります。

(4) 保険団体扱いに関する集金事務費の戻りについて

- ・「くぬぎ」分として、3万円が9月26日協議会より振込がありました。(年1回、9月振込)

2) 三団体連絡会の開催予定(2カ月に1回) 10月26日(木)10時から

3) その他

- ・管理組合の事業内容、事業収入等に関するお尋ねの書簡が、保土ヶ谷税務署からありました。担当者に連絡を取り、面談し勉強させていただくことになりました。管理組合としてどう対処したら良いか検討し、具体的対応策が出来たらまた理事会に図りたい。

5 各部門報告

1) 会計部門

- ・予算に対して異常な実績を示す勘定科目はなく順当な推移です。
- ・滞納金については今後も継続して電話等で督促を行い、滞納額圧縮に努めていきます。

2) 施設部門

(1) 承認工事完了報告

- | | | |
|-------------------------|--------|------|
| ・くぬぎ集会所男子トイレ及び屋外トイレ改修工事 | 10月 2日 | 工事完了 |
| ・21棟倉庫への火災報知機取付工事 | 9月29日 | 〃 |
| ・21棟屋上補給水槽設備補修工事 | 9月29日 | 〃 |

(2) 承認対象工事について

① バイク置場リモコンシャッター更新工事 工事期間 10月6日~11月10日

② 鉄部塗装 補修等

③ ポンプ棟屋上防水トップコート塗布

・上記2工事②③は同時発注により工事費の削減を図ります。

④ 屋外雨水管 雨水樹洗浄及び調査

⑤ 板状タイプ開放廊下庇雨水管の清掃及び調査

・ベランダ調査に基づく補修工事

・屋外汚水管 汚水樹補修工事

上記案件について 10月31日 臨時施設委員会を開催し検討いたします。

《審議事項》

上記⑤「板状タイプ開放廊下庇雨水管の清掃及び調査」について見積価格の安い業者を選定したいので審議をいただきたい。

《質疑・応答》

- ・ 見積各社の見積書は提出されていますか。内容は充分検討され、安価でも大丈夫との結論でよろしいでしょうか。
→ 選定予定の業者さんは、若葉台の内情が良く分かっております。
- ・ 契約、見積内容は精査されていますか。
→ まちづくりセンターには来ているが、まだ見ていません。
- ・ 30日の施設部会にて見積書の内容を検討し、次回の理事会で報告してください。
- ・ 見積書の検討が終わっていないが工事の着手が急がれるので、次回の理事会で報告することを条件にして採決してはどうでしょうか。
- ・ 工事中に、部屋から底に出ることはないのか、工事に対する協力をお願い、配慮が必要ではないでしょうか。
(5棟、22棟は建屋の造りが違うので部屋から出なければなりません)
- ・ 施設部会で、掲示など検討し、十分な配慮を考え対応をお願いします。
→ 施設部会で検討し対応することになりました。
- ・ 屋上防水トップコート塗装方法について説明を求めました。
→ 再度確認して次回報告することになりました。
- ・ パイク置場リモコンシャッター更新工事について、保証期間はあるのですか。
使用している人の利用調査などアンケートで意見を聞くなどしてはどうでしょうか。
→ 保証期間の回答は次回報告します。アンケートについては、施設部会で検討することになりました。
- ・ 上記の質疑の後「板状タイプ開放廊下庇雨水管の清掃及び調査」の実施について採決をしました。
《挙手による採決の結果、次回理事会で報告することを条件に、出席理事全員の賛成で承認されました》

《審議事項》

- ・ まちづくりセンター報告の小口修繕工事件 ① 21棟北側ベランダ雨水管改修工事は、配管系統追加のため金額が増加しました。
- ・ 同上、案件 ⑤ 23棟防犯ベル不良は不良力所が1カ所から4カ所に増えたため増額となりました。
《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》
- ・ 小口修繕工事⑦の案件については、業者、工事金額が確定していないため11月の理事会で検討いたします。

3) 広報部門

- ・ 広報誌「くぬぎ」 次回発行予定：11月 7日(火)
- ・ ホームページ「くぬぎ」 次回更新予定：11月 1日(水)
- ・ 原稿締切日 広報誌、ホームページ共 10月25日(水)

《質疑・応答》

- ・ ペット問題についての反響はありましたか。
→ ありません。

4) 総務部門

(1) 規約改正に関する作業部会の進捗状況の報告

- ・ 第1回9月5日から第4回9月26日までの作業部会の実施状況を報告した。
- ・ 次回第5回開催日は10月24日を予定しており、理事長も出席する予定です。
- ・ 全体を再度整理して臨時理事会開催に向けてまとめていきます。
- ・ 改正のポイントは、役員の資格要件の緩和、民泊・シェアハウスの対策です。
シェアハウスについては中身が良く分からないので除外する考えです。

(2) 規約改定に関する基本方針の原案

- ・ くぬぎ管理規約改定のポイント(整理表) 16項目
- ・ 団地管理組合法人若葉台くぬぎ管理規約 原案(新旧対応表)
- ・ 個人情報保護法に対応する規約
(基本方針、個人情報の利用目的、個人情報の管理細則、改訂帳票等)
上記項目がほぼ予定通り進んでいます。

(3) 臨時理事会の開催について(審議・確認事項)

- 目 的: 規約改定のための集中審議
- 日 時: 平成29年11月26日(日) 10:00~12:00
- 場 所: くぬぎ集会所洋室1

《質疑・応答》

- ・ 開催1週間前に資料配付してはどうでしょうか。
→ かなりの資料になるが配布するので事前にポイントを確認していただき集中した審議をしたい。
- ・ 臨時理事会を欠席される方は、事前配布資料内容で意見があれば提出ください。
- ・ 民泊に対する課題はどうするのか。
→ 違反時について現行規約の第72条(理事長の勧告及び指示)での対応となります。
民泊の定義は今回制定された民泊法ではっきりしたので定められます。総会の席で説明し、審議、承認を受けます。
若葉台団地は全体として禁止の方向です。
- ・ 臨時理事会開催について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》

6 委員会報告

1) 緑花委員会9月活動報告

- ・ 9月の活動回数 4回、延べ人数: 74人
- ・ 剪定 伐採 26本
- ・ 園芸 花壇整備、ユズ、イチジクの移植
- ・ 特記事項 2名が蜂にさされました。サッカーボール大の蜂の巣を除去しました。

2) 中長期修繕計画検討委員会(第24回)報告

- (1) マンション管理新聞によるマンションデータに比べ、くぬぎ管理組合の管理費、修繕積立金は安い。(月額25,000円が中心)
- (2) 築60年を迎える2041年には約24億円の費用増となり約20億円の資金不足となります。
修繕計画の内容について大きな項目に関して工事内容・時期・金額等、資金計画費用圧縮を意識した検討を実施していきたい。
- (3) 検討事項13項目について2015年時点での計画値と今回議論した計画値とを比較した表を作り大きな差が生じている工事を中心に整理しました。

(抜粋説明)

- ・2022年予定の鉄部塗装の一部については都度改修とします。
- ・2022年予定の外壁塗装他改修工事は他管理組合の実績を参照にした結果、計画通り予算化します。
- ・2022年予定の建具関係の更新は取りやめメンテ塗装対応とします。
- ・2026年予定の金物他自転車ラックの更新については、利用状況を見て最終判断するものとし、予算を変更して部分修理とします。
- ・次回の開催日は 10月28日(土)18:00～21:00 とします。

(4) 項目毎にチェックが必要なので時間が掛かるので19時開始を18時に繰り上げ議論を進めます。

7 協議会報告

1) 平成29年度 第3回CATV等委員会

- (1) 第2回議事録は確認の上承認されました。
- (2) テレビ放送再送信などの伝送路の推奨・改修時期に関しての検討会を行いました。
CATV網整備なのか、4K8K放送の受信が目的なのか、論点があやふやではっきりしていない。
改修ありきで進めると問題があるなどの指摘があったため、何が狙いなのか小委員会で再検討することになりました。
改修工事は、管理組合の中長期修繕項目の中に何も触れられていません。
- (3) イッツコム の定期点検に関する調査結果の報告が遅れているため次回報告することになりました。
- (4) まちづくりセンターより当委員会に対し、個人的見解としてのアンケートを求められました。
管理組合に関係なく各自個人の意見として答えることになりました。

2) 管理運営委員会(第2回管理運営委員会の議事概要説明)

- (1) 個人情報保護法の取扱いに関する帳票の調査結果について
目的の明示、公表方法に関して帳票に書き込むものが約3分の1、細則で定めるものが1～2件、その他予定、検討中のものがあります。
- (2) 想定される個人情報が含まれる帳票類の中で注意を要する事項の例として以下のものがあります。
 - ・管理費、修繕積立金等、滞納状況表は細則で定めるのが望ましい、~~○~~抜いとします。
 - ・組合委員名簿(区分所有者名簿)は利用目的を帳票に記入する必要があります。
一般の名簿と異なり、細則で定めることはできません。
 - ・理事会役員の名簿は、帳票にて対応し役員にのみ配布します。
 - ・ホームページは個人名等を除く必要があります。
 - ・管理費、修繕費積立金、滞納状況表、その他関連書類、規約原本等の閲覧請求は、相当な理由がある時のみと限定します。
- (3) 委員による意見交換を約1時間行いましたが、管理運営委員会としては、どのような方法で目的を明示したら良いか、公表方法についての方向性を出すつもりであったが結論が出ませんでした。
 - ・取り扱い上安全面を考えると、帳票類の個々全てに書き込み、その他についてはまとめて細則で定めるのがよいであろう。
 - ・その他
個人情報の取り扱いを対応済みである第7管理組合の資料をいただけるか交渉することになりました。
個人情報については、協議会ホームページに記載されています。
・次回開催 : 平成29年11月16日(木)

3) 1・2丁目駐車場問題研究会(134回会議報告)

- (1) 最初に自己紹介が行われ、その後専門員から1・2丁目駐車場問題研究会の主旨説明、まちづくりセンター(事務局)から迷惑駐車巡回調査結果の報告、並びに工事関係の予定報告がありました。
質疑・応答に入ったが今回は多くの意見が出たため、問題の整理と今後の進め方を含め、専門員に一任することになりました。
なお、まちづくりセンターとしては、考え方に賛成するが持ち帰り報告、相談したいとのことになりました。
- (2) くぬぎ定例理事会での確認事項について
 - ・第133回(2月6日)の駐車場問題研究会議事録に、くぬぎの委員からの発言として
「2丁目25・26棟の場所に歩道を少し削り福祉車両の駐車箇所にしたらとの意見が記載されていますが、
当管理組合として提案されたものではないことが分かりましたので協議対象から外すことにします。
- (3) その他、質疑・応答
 - ・会議は年2回であり、前任者との引継ぎ等が難しく、今後のことを考えて会議の内容、流れ等が解り易くするために
今回、細かな会議報告書を作りました。
配布資料と共に事務所にファイルしてありますので、必要に応じ見て頂きたい。
 - ・要望等の解決には、公社が絡む問題なので簡単には期待は出来ませんが、又時間が掛かることになると思われますが、
懲りずに意見、要望等を出していただく必要があると考えます。
従って、委員ひとりに任せるのではなく、各理事、並びに各団体からの意見をまとめ、一丸となって提案することが必要だと意見が出ました。

8 次回理事会

平成29年度第7回定例理事会は29年11月18日(土)の予定です。

平成29年 9月16日(平成29年度 定例 第5回)開催

1 議事録の確認

- ・平成29年度第4回定例理事会議事録
- ・平成29年度第2回臨時理事会議事録
- 《質疑・応答》
 - ・ペット問題の議事録について、ホームページに載せるにあたり、監事から心配する意見も出ましたが、議論の結果全てをオープンにして公開することになりました。
 - 《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》

2 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等

- (1) 火災発報
 - ・5棟火災発報を受信(8月21日 4時21分)
新聞配達員が誤って発信機を押してしまったとのこと。
- (2) エレベーター故障発報を受信
 - ・5棟エレベーター2号機故障発報を受信、東芝エレベーター点検員が1階で停止しているのを確認、ブレーキスイッチの動作不良により停止したものと判断、ブレーキスイッチを交換して正常運転に戻りました。

2) 共益作業

- ・清掃業務、エレベーター保守点検(9月:遠隔点検、10月:巡回点検日程調整中)、排水管清掃作業、植栽管理等について報告がありました。

3) 工事関係

(1) 計画修繕工事 ※施設担当

(2) ・9月10日の施設理事会で承認された4つの工事と6つの工事(設計書提出、工事執行等)の報告がありました。

詳細は[施設部審議事項]の中で確認した。

・小口修繕工事

- ① 自動ドア装置部品取替 (8/21完了)
- ② 26棟エントランス前植栽周り鉄柵撤去 (8/22完了)
- ③ 22棟4階開放廊下エキスパン補修工事 (8/29完了)
- ④ 6棟トイレ縦管塗装補修 (9/7 完了)
- ⑤ 4棟6階トランクルーム照明器具不良(蛍光灯) (9/5 完了)
- ⑥ 6棟前外灯補修(ヒューズ取替) (8/22完了)
- ⑦ ~ ⑩ については施設部門にて審議します。

《質疑・応答》

- ・屋根裏、ヒサシ(ペランダ)等がプール状態となり水の掻き出し、清掃等が危険であるとの意見が出ましたが、施設の提案の中にあるのでそこで審議することになりました。
- ・各棟の防犯ベルは、防災センターとの繋がりが無く、あまり役に立たないが、取り敢えずは発生ベースで取替えを行うことにしました。

4) まちづくりセンターの「窓サッシのリフォーム工事」について

- ・先般、住民のポストに投函された「補助金を利用したリフォーム工事のお知らせ」等についてまちづくりセンターから本件の内容の説明と、申し込みを受け付けた場合の取扱等について説明がありました。
- ・補助金申請の申込期限が9月29日(まちづくりセンターへの住民の申し込み期限は9月22日)と迫っていたために時間的に余裕がなく、くぬぎ理事会に事前に説明できなかったことについてのお詫びがありました。

《審議事項》

- ・本件について、一部の住民から疑問、懸念の声が事務所にありました。他にもあるのではと考え、これを解消するため、くぬぎ管理組合としての対応を住民にお知らせするための手紙を配布したいので審議をお願いします。
- ・理事長から資料の文案について説明がありました。

問題がなければ、これから印刷し、集合ポストへの投函は、明日までに各棟の理事をお願いすることになりました。

《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》

3 管理員報告

・9月度の報告

- ① 加入、脱退届 3件
- ② 模様替え申請 6件
- ③ オープンルーム申請承認 1件
- ④ 共用部分一時使用届 0件
- ⑤ その他

4 理事長報告

- (1) 「まちづくりセンター」の管理組合受託事業について報告がありました。
- (2) まちづくりセンターの業績報告、アクションプランの決算内容は赤字だけを見せ、黒字部分は見せていない。その体質はよろしくないので、できるだけオープンにすることが望ましいと感じました。
加えて具体的な取り組みでは立派な内容であるが、コスト低減に対する取り組みが欠落している。
お役所体質が抜けていない等の問題を指摘し、これらについて強く改善を要望しました。
- (3) その他、協議会のホームページ、委員会、第9回若葉台住民シンポジウム、第2回「三団体連絡会」等の報告がありました。

5 各部門報告

1) 会計部門

- (1) 平成29年8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。
- (2) 大口滞納者には、督促、訪問等で滞納額の減少に努めています。

2) 施設部門

(1) 工事予定について

- ① バイク置場リモコンシャッター更新工事 工事期間:平成29年10月6日～11月10日
- ② くぬぎ集会所男子トイレ及び屋外トイレ改修工事 工事期間:平成29年9月25日～9月30日
- ③ 21棟倉庫への火災報知器取付工事 工事期間:平成29年9月28日、29日
- ④ 21棟屋上補給水槽設備補修工事 工事期間:平成29年9月29日、30日

(2) 計画工事の承認について

- ① 鉄部塗装、補修等(階段室PS扉、防火戸、各種扉(電気室・倉庫等)、屋上消防用配管、補給水槽周り、外構手摺り、ゴミコンテナ置場)

《質疑・応答》

- ・作業図面で実施箇所が分かるようにしてください。
- 《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 屋外雨水管・雨水樹洗浄及び調査(敷地内全雨水樹及び埋設配管)
- 《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 開放廊下およびエントランス庇雨水管の清掃及び調査

《質疑・応答》

- ・契約実施段階で、予算内に納めるよう努力をお願いします。
- 《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》
- ④ ペランダ調査に基づく補修工事(146箇所)
- 《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 屋外污水管・汚水樹補修工事(24棟南側1号室～3号室系統)
- 《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 ポンプ棟屋上防水トップコート塗布(4棟、21棟、26棟前のポンプ棟屋上)
- 《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) まちづくりセンター報告小口修繕工事 ⑦～⑩について

- ⑦ 25棟5号室系統北側ペランダ雨水管改修

《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》

⑧ 21棟2号室系統、3号室系統北側ベランダ雨水管改修

《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》

⑨ 26棟自火報受信機基盤不良

《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》

⑩ 4棟9階トランクルーム照明器具不良

《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》

⑪ 23棟防犯ベル不良

《質疑・応答》

防犯ベルについては、あまり役に立っていないので、今後どうするか中長期修繕計画検討委員会で検討をお願いします。

《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) 広報部門

- (1) 広報誌「くぬぎ」 次回発行予定、10月3日(火)
- (2) ホームページ「くぬぎ」 次回更新予定、10月2日(月)
- (3) 原稿締切日広報誌、ホームページ共 9月21日(木)

4) 総務部門

- (1) 規約改正に関する作業部会(活動報告)
 - ・ 第1回作業部会の開催報告
 - 進め方、基本方針、改正ポイントの整理方法等の確認、検討を行いました。
 - 9月末までに基本方針をまとめるため、12日、19日、26日に作業部会を開催します。
- (2) 第2回「三団体連絡会」報告
 - ・ 正式部会名が「防災マニュアル作成ワーキング部会」に決定しました。

6 委員会報告

1) 緑花委員会報告

- ・ 8月の活動回数3回、延べ人数48人
- ・ 剪定作業 夏季休業
- ・ 園芸作業 花壇整備、除草、施肥等

2) 中長期修繕計画検討委員会(第23回)報告

- (1) マンション総合保険の動向について
くぬぎが加入しているマンション総合保険は2023年(平成35年)で満期になります。
以降は、現状の元本保証型が無くなり、掛け捨て型商品への移行となります。
現行と同じ条件を担保すると大きな負担になります。5年掛け捨て、付保割合30%の契約見通しです。
 - (2) 収支の検討、工事内容・時期の見直しについて
これまでに議論した工事計画での支出と予想される収入(積立金)とで、収支を検討すると2030年以降の積立金残高がマイナスになることが判明しました。そのため、工事内容・時期を見直し、積立金マイナスの改善の検討を開始しました。
 - (3) 建築・土木について
防水工事、外壁塗装工事での増加が目立つため一斉に交換するのではなく、悪い箇所のみを修理するように考えます。
ベランダ花壇の防水工事は、個別補修(小口扱い)とし、土の交換はしません。
 - (4) 電気設備について
全面LED照明化は計画通りとします。
 - (5) 今後の進め方について
見せかけの改善だけの工事は取りやめ、工事内容、実施時期等の見直しで収支改善すべく論議します。
- 3) 第2回 二丁目南地区防災マニュアルワーキング部会
- ・ 検討の結果、西自治会のマニュアルを参考に進めることになりました。
 - ・ 12月頃を目標に概算費用を出します。

7 協議会報告

1) 施設等委員会

- ・ アルミサッシの交換時期と交換方法について

2) 1・2丁目駐車場問題研究会

- ・ 開催予定 9月25日(月)19時～
- 会議出席にあたり、各理事に、ご要望、ご意見等を依頼します。
- 提出先: 事務局へ、メモ又はメールでお願いします、提出期限22日(金)。

8 その他(質疑・意見等)

- (1) 施設担当からリフォーム業者の作業マニュアル(養生等)が無いとの意見が出ました。
 - ・ 誰が、養生等をしているかを確認するのか、誰がマニュアルを作るのか。
 - ・ 何十年もリフォームをしていて本当に無いのか、白紙からやるのではなく、リフォームを受注している「まちづくりセンター」に確認し参考にしたらとの意見もありました。
 - ・ 過去にリフォームを行なった時、事務所から細かい指示がありましたとの報告もありました。
 - ・ 色々意見がでましたが、8月の広報誌で「事務所からのリフォームについてのお願い」が出ているので、それを見れば「事務所」が対応していることが、分かると思いますので確認をお願いします。
 - ・ 施設部門はそれを見て、業者が正しく行っているかを確認してもらいたい。
(管理規約第24条に基づき「荷物運搬時の共用部分等への養生実施細則」が決められています。
主な取り決めは遵守事項、禁止事項、違反に対する措置があります。)
 - ・ 最後に本日、承認頂いた「窓サッシのリフォーム工事」についての手紙を本日中午に各棟のポストへ投函してください。

9 次回理事会

平成29年度第6回定例理事会は29年10月21日(土)の予定です。

平成29年 8月26日(平成29年度 臨時 第2回)開催

ペット問題に関する意見交換を行うための臨時理事会です。

1 理事長挨拶

- ・ 本日は、お休めで色々な行事がある中、お集まりいただきありがとうございます。

このペット問題は、ペット問題検討委員会が8年間検討の上、平成25年12月に理事会宛てに答申書が提出されたものです。

理事会としては、足掛け4年にわたり検討してきましたが、結論を出せず今日に至っています。

今年度の理事の皆様へ、答申書の中身と過去の臨時理事会の資料等をお渡ししているので、改めて忌憚のない意見を出していただきたいと思えます。

尚、きょうの時点では、意見の集約、合意形成を図ることは考えていません。

偏った意見にならないよう、一人1回、感じるところの意見を出していただけたらと思っています。

きょうは意見交換の場とし、今後どうするか、進め方については、また相談したいと思います。

2 意見の内容

- ・ 私としては現状維持、ルールどおりにやっていただくのがいいと思います。現在飼育している人は容認するが、ペット飼育にはあくまで反対です。
- ・ 規約どおり現状のままでよい。黙認のかたちとなりますが、ペット飼育には反対です。
- ・ 今飼っている人は、ペットは家族だと言っています。家族をやめろとは言えません。そのまま続けるのは仕方がないが、飼っていない人がそれをどう思っているか難しい問題です。飼育マナーを守っている人と、守っていない人がいます。
- ・ 個人的には反対ですが、反対だけでは何も進まない。マナーを守っている人もいますが、守らない人が目立ちます。見ている人がいる時はマナーを守ろうとするものの、人がいなくなると糞のポイ捨てなど、勝手な行動をしている例も見られます。ペットが嫌いな人はいないと思います。禁止だから飼っていない人が多いのではないのでしょうか。またアレルギーの人もいると思うので、ペットをエレベーターに乗せることでの問題もあります。ペットを飼っている人たちの中で、お互いに外に糞が落ちているのを進んで片付けるといった心意気を感じられません。
- ・ 東マンション管理組合では認めていると聞いていますが、認めるといきなりペット飼育が増える懸念があります。しかし、反対だけではいつまでも前に進まないと思います。黙認だと、いつまでもこのまま継続することとなり、いまの状況は変わらないと思います。難しい問題です。
- ・ いろいろ調べて3点にまとめました。
 - ① 管理組合としては過去の実績を守りながら、飼っている人を守ることがテーマであるが、規約改正をしなければ飼育出来ないからと言って、管理組合が規約改正をするのではなく、管理組合はコミュニティーを維持するのが目的ですから、現状を変えるなら、飼っている側が規約改正案を出すのが基本であると思います。
 - ② ペットを飼育している人が飼える環境にしていくためには、市中の不動産会社から斡旋を受け、飼える環境を持ったセカンドハウス等を考えて住めばよい。ペットを飼うのは自己責任なので、そのために避難するのは自由なのです。現在の警告が甘すぎるのであれば、一般的に実施されている方法で段階を踏んでやるべきです。まず広報誌に警告を載せ、次に個人宛にペット禁止の注意書を送付する等です。
 - ③ 答申書には一部不適切な文言(判例を否定している)があります。結論としては、答申は凍結すべきです。議論は今回で最終とすべきだと思います。
 - ・ 答申書の結論は、答申書3ページに記載の「現時点での状態で議論しても平行線のままで結論が見出せません」の部分だと思います。その次に記載された、「ペット問題検討委員会の提案」は蛇足であり、正当性を主張するものではありません。この文書はないに等しい。何を議案にするかが出されていません。
- ・ 私は答申を読んだ時にすごく共感しました。何らかの結論を出し、ペット問題が早く解決したらいいな、飼えるようになれば一番いいなと思っています。飼っている人は、規則違反している負い目があり申し訳なく思っていると思います。しかし本当にルールが守れるかという点、とても難しいと思います。ペットを飼っていいよとなると心配ではあります。
- ・ ペット飼育の先進国である欧米とは飼育文化が違うので、ペット飼育先進国並みになるまで日本では相当時間がかかるのではないかと思います。飼えるようになればいいなと思いますが、今はどうしたらよいかははっきり言えません。
- ・ 同じ棟で飼っている人を知っていますが、明日から禁止だから出て行け、とは言えません。自分の意見としては、本当にこの問題には触れたくない、話したくない、黙認以外はないと思っています。過去に犬のトラブルで困ったことがあります。トラブルの公平な判断は難しいです。この問題では口にチャックしたい思います。
- ・ 私個人としては反対です。ただ現在飼っている人に対して、処分しなさいとは言えません。飼っている人のモラルの問題で、黙認するより仕方ないかなと思います。入居してすぐの問題でなく、36年たっているのです。
- ・ 高齢になったら自分の世話もできなくなります。自分のこともできないのに、ましてや犬の世話ができてでしょうか。
- ・ ペット飼育容認の管理組合が二つあると答申書には記載されています。一つは東マンション管理組合、もう一つはわかりません。現状は一代限りとなっているようですが、ザル的になっているようです。改正してもどうなのか疑問です。現状維持、規約改正はしない。におい、鳴き声、毛の被害があるので、ペットは認めません。小型犬はまだよいが、大型犬を飼っている人がいて課題も多いです。飼っている人はハッピーなのでしょうが、いろいろところで被害を出していると思います。
- ・ 答申書の中に「常識的には……優先的にすべきである」(答申書2ページ④)と記載されています。ペット飼育を容認すると、マナーなどがより強化されると思うが、ザル法になる可能性があります。今のところ遠慮して飼っていますが、権利として認められたと大手を振って飼えるのだと誤解する人が出ないとも限りません。今より被害が拡大される恐れがあります。このようなことから現状維持とし、禁止規定を守ること。それ以外にないと思います。
- ・ 最後に一言だけ、この答申書はきわめて強引であると思います。答申書の3ページの「VI. ペット飼育問題に関する基本方針と提案」の中に「……結論が見出せません」の文言がありますが、これが実は結論なのだと思います。ところが急角度にカーブを切って「規約改正をお願いします」とあり、何故このような荒っぽい、これまでの議論を無視したような答申書になったのか疑問です。むちゃくちゃな答申書で、当時の理事会がなぜ受け取ったのか、そのことが疑問です。
- ・ 規約改正せずに、試行期間でやることはできないか、賛成と反対の中間意見です。他でやっているところもあります。3年間やれるかどうかみんなで監視し、やれなければボツにする、本当にやれるのであれば規約改正すればよいのでは。
- ・ アンケートを何回もやり公聴会を実施する。飼っている人、いない人の二通りで実施するのがよいと思います。
- ・ 公聴会を実施し、平等に意見を聞く。たった20名の理事で議論しても、他の多数の人と意見が乖離することも考えられます。規約改正せず、試行期間、特例で認める意見です。
- ・ 最終的に飼う人がルールを守ることです。欧米では飼うのは可能、マンションは日本だけが不可、飼育文化が根付いていない。規約は建て前で、本音では飼育したいのではないかと。建て前と本音の日本風土を踏まえて、何かよいことはないかと思っています。
- ・ はっきり言って反対です。黙認の話がありました。このまま黙認すれば、現在飼っていない人も飼いはじめると思っています。現在飼っている人をどうするか、飼っている人にどう納得させるか。現状は大型犬、小型犬を飼っている人様々ですが、大型犬はいろいろなことで迷惑をかけているのではないのでしょうか。ペット飼育の容認は一代限りで、その後は飼うことは禁止し、大型犬は処分してもらう。
- ・ 管理組合としては責任を取らない、管理組合は関わらない、飼い主の自己責任です等、はっきり言わないといけないと思います。
- ・ 私にとっては初めての問題なので、過去のWG資料、総会、理事会議事録等を閲覧、学習の結果を7ページに渡る内容で整理して「私見」として理事長へ提出しています。個人的な情報も含まれているのでこの場での配布を控えましたが、結論は答申書を却下すべきという判断です。

既に、皆様の意見と同じ内容も含まれていますが、敢えて申すなら、平成18年の提案の動機が記録ではわからなかったこと、またその時の理事長がペット飼育者だったこと、最初のアンケートの結果でも飼育許可が20%弱なのに、WGを解散せず、その後、さらにWGメンバーを都合のよい構成にして強引に規約改正をすべき方向に進めたこと。委員会で、本来の目的である、規約を遵守するか、規約を改めるかの二者選択の実態がなく、ペット飼育を可能にする活動に過ぎなかったこと、また最近では色々な形態のマンションも出来、個人の選択の幅が広がったこと、仮に総会での賛否を諮るなら「否決」された場合の飼育者への対応の考えもなく、それこそ新たな争い事になる恐れが予見されるため、総会に諮るべき内容でない結論に至った。

- ・ 現在飼育している人への対策としては、ポストティング等で、ルールを守りましょうと喚起する程度で判断を待つ以外ないと思います。
- ・ 答申書だけもらって、これが全部の資料なのかと思いました。理事会が承認した諮問書、諮問機関の委員名などすべての資料がほしかったです。
- ・ 結論から言うと、今の規約どおり、ペットの飼育は禁止です。答申書は却下です。
当住宅を選んだのは、ペット飼育禁止が大きな要素でした。アレルギー体質です。そういう人も沢山います。
エレベーターに乗ったときにペットがいてあわてて飛び降りた人もいます。
10年位前、飼っている人が大手を振って大きな顔をしていました。
- ・ 第1回目の会合に自治会代表として出席した時に、当時の管理組合の理事長がペットを飼いたい意志が強かったと思います。
その際に私が、飼っている人はいますかと尋ね、飼っているのは規約から見て違反ですよ、この会に出る資格はありませんと言いました。
2回目の会合でペット問題検討委員会を立ち上げたと思いますが、その後、私は呼ばれなくなりました。
- ・ 答申書の内容自身が偏っており、不十分で一方的すぎます。構成人員、メンバーが間違っています。
事件が起きたらどう対処するのか、管理組合としてどうするのか、そこまで考えて答申書を出さないと、答申書としての価値はないと思います。
- ・ 私自身は犬が大好きです。今まで何匹も飼ってきましたが、こちらに入居する時、駄目だと言われ泣く泣く実家に置いてきました。
飼えないという恨みはあります。
この場所で、「子供達がいて、ペットを自由に飼えて、可愛いね」といった風景は魅力的です。
猫おばさん、猫おじさんがいますが、毛が落ちたり臭いがしたりします。
今の設備の状況からすると、本当は飼いたいけど無理かなと思っています。答申書を5回も読み返しましたが、動物愛護の視点から言っても、出て行きなさい、捨てなさいとは言えないから、本当に強力でやるとすればお金を出して動物小屋を作るしかないと思います。
答申書には動物愛護について一言もなく、人間本位になっています。動物愛護の視点も何もないし、理論上も脈絡なく結論を導いたように思います。
なんでこのような結論になるのか、5回読んで中身がわかりません。現状維持の延長を禁止するにはすごい労力が要すると思うが、やる必要があるならやるしかないと思います。
- ・ 過去、犬を飼っておりました。4年ぐらい前に亡くなり今は飼っていません。
ペット問題検討委員会、マナー委員会に妻が参加していましたが、私の周囲のペットを飼っている人はマナーを守らない、迷惑をかけていると、常々話し合っていました。
また、守らない人の中には、若葉台住人でなくて外部から散歩に連れてくる人が散見されます。
こういう人たちがマナーを守らない事が、非常に難しい問題だと思います。
- ・ これから先のことを考え一歩進めなければいけないが、黙認だとか、現状のままにしておく中途半端に終わるので、ものすごい課題があります。
進めたら進めたと、駄目だと言っても課題が多いので、何もしない、黙っておけばよい、自分の担当の時に解決する必要はない、と思うのが本音です。
しかし他方で、相当な課題はあるが一歩進める事が必要と考えてはいます。総会に出しても否決されるかもしれません。
この問題を何で総会に出したのか等、いろいろなことがあると思います。
- ・ 飼っていた者として、皆様のお話はよくわかります。私の結論は、将来のために一歩進め、その後の課題、問題点を議論させてほしいです。
- ・ ペットの飼育は、ある程度は認めてもらいたい。委員会に出席して何とか認めてもらえたらいいなと思っていました。
飼ってはいけないのに飼っているのだから後ろめたさはありません。
- ・ ペット問題検討委員会には、後半の途中から参加しました。最初の半年間は議論が進まず何をやっているのかわかりませんでした。
過去いろいろなことがありましたが、当時の議長は何をやっているのかと思っていました。
何年間も続き、何でもいから早く結論を出して終わりにしたいと思っていました。
- ・ ペットは好きですが、自分自身は飼ったことはなく、若葉台で飼おうと思ったこともありません。
飼えるようになってよいことも悪いこともあるので、全体的に見てどちらがよいのかを判断し、意見をまとめるのがよいと思います。
- ・ 答申書は却下するしかないと考えています。明確に打ち出す必要があると思います。
総会の議案にするのではなく、「これこれの理由で討議しません、却下扱いで現状維持とする」というのがいいと思います。
反対を成立させたら、現在飼っている人に対してどうするのか、賛成にした時は、反対する人は感情論が多いのでどうするのか、十分に検討してからでない結論を出してはいけないと思います。
- ・ 出来るだけ穏便に。一見現状維持に見えるけれど、黙認するのか容認になるかはわからないが、黙認することによって事を納めることがよいのでは。
人間の感情は5年や10年では変わらない。これからどうするのかのプランを立てるのであれば、出来るだけわからないように収めていくことを前提に討議していくのがよいのではないかと。ここでお互いに賛成・反対の討議しても結論は出ないと思います。
- ・ ペット問題検討委員会の会議に臨む際に資料を読ませていただきました。当時、委員会では誰も議事録をとる人がいなかったため、途中から自分で記録し始めました。でも合間合間にやっていたので歯抜けが多く全体の流れは把握出来ていません。
穏便に済ませるためにはうまく収束を図る方向で動いてほしいと思います。
- ・ 基本的にはペット飼育に反対、現状の規約を守るという意見です。集合住宅で飼うことは無理があると思います。現実には臭いで困っている人がいる、普通の生活が出来ない、普通の生活が脅かされる。基本的には規約違反で、その様なことはなくさなくてはならないと考えます。しかし、なくならない。飼育を認めた場合でも、マナー違反はなくなる。その人達をどうするのかは、ものすごく大変だと思います。
- ・ 今のままで飼っている人をどうするのかは、それなりに考えなくてはならない。今まで黙認して来たので認めなければいけないのか、それを規約とどのように擦り合わせるかが課題です。一代限りなど、それなりの方針を出して今後に備える必要があると思います。
- ・ 私自身はペットが嫌いではないが、基本的には共同住宅でのペット飼育は反対です。一番の問題は、ペット飼育を容認して細かなルールを作っても管理しきれないことです。トラブルが起きると簡単には解決できず、当事者だけでなくまわりの人を巻き込んでしまいます。
気まずい状態が発生し、住みにくい住環境をつくってしまいます。どうしても飼いたい人は、別の手段を自分で考えていただくしかないと思います。
- ・ 答申書については、かなり強引な答申との印象です。また突っ込み過ぎた答申でもあると思います。
課題が沢山ある中で、それを自分たちで整理し、解決策も示さないで答申を上げている。生煮えの議論のまま、ペット飼育を容認する規約改正をやるべきだと言っているように思われます。このような理由から、答申は却下すべきと考えます。
- ・ これまで何回かこの問題の議論に参加しましたが、その中で一番よく議論されたと感じました。スッキリしました。
お互いの意見を静かに聞いてよかった。今日の話合いは大変よかったです。
- ・ 一番の問題はペット問題検討委員会がつくられた時も、飼っていることが明らかになるのでこの委員会に出ない人もいました。
ペット飼育の容認は、もともと自治会から出た問題で、管理組合でも何とかしてくれということから始まったと記憶しています。

3 理事長のまとめ

- ・ 皆様のご協力ありがとうございました。ペット問題はいろいろな問題があり、足かけ4年たっても結論は得られていない難しい問題です。

きょうの出席者の意見は予想外に反対が多く、禁止又は現状維持の意見が強くなりました。
このような状況下で議案にして総会で賛成が得られるとは思えません。

原点に立ち返りペット飼育がよいか悪いかを議論し出すと收拾がつかなくなるので、今後の議論としては、理事会が答申書を受理したことを出発点としてよいのではと考えています。理事会がペット問題検討委員会を設置して意見の集約をお願いしましたが、答申書が出されたので、理事会として答申書は尊重しなければいけないと考えています。

・ 主要な論点をまとめた資料に沿って、今後の議論のポイントについての説明が理事長からありました。結論は以下の3点のいずれかです。

- 1) 答申に沿って規約改正の議案を作成し、総会に諮る。
- 2) 答申にはいろいろな問題があり、理事会としては採用しがたい。
「この問題は却下」「この答申は却下」「現行規約のまま」とする。
- 3) 継続審議とする

・ どの案についても課題があり、先送りしないで何とか結論を出したいと思います。

4 次回のペット問題に関する議論については、12月頃の規約改正の臨時理事会で検討する方向とし、その時に時間を取ってペット問題について結論づけをしたいと考えます。

平成29年 8月19日(平成29年度 定例 第4回)開催

理事会開催前にイツ・コミュニケーションズ(株)よりケーブルテレビ定期メンテナンスの実施についての説明と住民へのお知らせおよび協力依頼がありました。

① 実施期間:2017年9月14日(木)～9月18日(月)

② 作業目的:各戸室内のテレビ端子の信号が規定値内で届いているかどうかを測定します。

③ 作業内容:テレビ端子における基準チャンネルのレベル測定。(共用部から宅内までを含む。)

作業時間は15分～30分程度。数値の異常等が確認された際は、管理組合へ報告します。

④ 対 象:全ての住宅。事前に全各戸のポストに案内状および確認用紙を投函しますので希望日時を記載し返却をお願いします。

⑤ その他 :事前にご説明確認表でサービス案内を希望されないお宅に対しては、点検確認のみとし、サービス案内等営業は致しません。

クレーム発生時はイツ・コムが責任をもって対応します。

任意での協力依頼であり費用負担はありません。

<質疑応答>

・「希望日時確認用紙」の「個人情報の取り扱いについて」の項のなかで、「新サービス・キャンペーンなどの案内を差し上げることがございます」の文言はメール、チラシなどいろいろ配信されることが予想されるので削除をお願いします。

→ 本文言は削除する。

・イツ・コムに入会していない人も対象ですか。

→ 共用部のテレビ盤から各宅内に繋がっているので入会の有無に関係なく、全戸が対象となります。

・測定結果報告書及び、「異常等が確認された際は管理組合へ報告。必要に応じて修理・・・」とあるが、測定値の判断基準が示されていないので居住者には出来ないのではないのでしょうか。

→ 異常かどうかは、作業員が判断し説明します。

尚、専有部測定後、共用部の測定をしますが、居住者と管理組合には同じレベルで報告します。

・9月3日(日)のクリーンデーの時に、理事から事前に説明を行うことにします。

<出席理事全員の賛成を得て、告知案内の配布と案内掲示を承認しました>

1 議事録の確認

・ 平成29年度第3回定例理事会議事録は承認されました。

質疑、修正事項もなく、原案にて正式議事録として承認を得ることになった。

2 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等

・ 20棟エレベーター1号機の故障発報を受信、東芝エレベーター点検員が1階で停止しているのを確認、リセットした後正常運転しました。
カゴ位置検出センサーのエラーであり、センサーを取替え、以後不具合は解消しました。

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、自動ドア点検及び不良部品取替え(今年度はじめて)、排水管清掃作業(今年度より毎年実施)について、報告がありました。

3) 工事関係

・ 小口修繕工事の内容

① 自動ドア装置部品取替(承認済案件) (8/21点検時工事予定)

② 26棟エントランス前植栽周り鉄柵撤去(6月承認分) (8/21以降実施)

③ 26棟ポンプ棟前ハンドホール蓋縮鋼板取替 (8/15完了)

④ 22棟4階開放廊下エキスパン補修工事 (8/29予定)

⑤ 6棟トイレ縦管塗装補修

⑥ 4棟6階トランクルーム照明器具不良(蛍光灯かLEDにするか施設部門報告時に審議します)

⑥ 4棟6階トランクルーム照明器具不良(蛍光灯かLEDにするか施設部門報告時に審議します)

⑦ 5棟前スロープ手摺補修工事 (緊急を要するため実施済8/15完了)

⑧ 6棟前外灯補修 ヒューズ取替依頼中、次回に報告します。

⑨ 消防用設備不良箇所改修 (点検時完了)

⑩ 25棟ベランダの土蜂巣を撤去 (8/12完了)

<質疑応答>

・ ⑦の項目の要因とは、人の力で破損したとは思えません。

→ 人力以外で破損した様であるが、要因など特定できていません。

5棟の理事はクリーンデーで住民に状況を報告し、事情を知っている人がいないか確認します。

・ ⑤の案件について他の部屋での実態をリフォーム業者から聞き取りを行ったところ、数件あったと聞いているとのことでした。
原因調査は必要ないということで良いのでしょうか。

→ ほこりに湿気が溜まったのかこれ以上原因究明するのは困難です。

・ 修理時床を剥がすのか、下の階の部屋を調査してはどうでしょうか。

→ 今回の錆の調査は床下上下階はせず、宅内の縦管のみで済ませる予定です。

錆の要因を一般論としてまとめていただき、他の物件の事例など、防止策の提案をしていただきたい。

縦管交換は莫大な費用がかかり、少しでも長寿命化したい。

3 管理員報告

- 1) ・ 集会所他の利用料についてバイク置場シャッターキー紛失の入金がありました。
 - ① 加入、脱退届 3件
 - ② 模様替え申請 9件
 - ③ オープンルーム申請承認 0件
 - ④ 共用部分一時使用届 2件
 - ⑤ その他
- 2) ・ 8月1日、平成29年度駐輪場使用料の入金がありました。
現金支払い : 11件
未入金 : 2件
- 3) ・ 追加報告
8月19日 23棟ごみコンテナに雀蜂の巣が見つかりましたが、業者が休日のため、8月21日に処置し、業者から承認要請がありましたので承認しました。

4 理事長報告

- ・ 8月は協議会役員会が開催されず、理事長からの報告事項はありません。

5 各部門報告

- 1) 会計部門
 - ・ 平成29年7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月末現在)の報告では、大半が大口滞納者3名で占められています》
- 2) 施設部門
 - (1) 報告事項
 - ・ 予定工事について
 - ① バイク置場リモコンシャッター更新工事
・ 三和シャッターに見積依頼したが連絡がなかったので、文化シャッターに発注する予定です。
 - ② くぬぎ集会所男子トイレ及び屋外トイレ改修工事
・ 相見積りはありません、当初予算検討時の参考見積業者に決めたい。
 - ③ 21棟倉庫への火災報知器取付工事
・ 今後のことを考慮して、保守点検業者に決めたい。
 - ④ 21棟屋上補給水槽設備補修工事
相見積りをとり、安価な東洋ビルサービス(株)で決めたい。
 - ・ 工事スケジュールについて施設部門の計画の報告がありました。
 - ・ ①鉄部塗装、補修等、②屋外雨水管・雨水桝洗浄及び調査、③板状タイプ開放廊下庇雨水管の清掃及び調査、④ペランダ調査に基づく補修工事、⑤屋外汚水管・汚水桝補修工事、⑥ポンプ棟屋上防水トップコート塗布の6件について、工事スケジュールの説明がありました。以上6件は9月の理事会に提案し、承認を得るようにしたい。
<質疑応答>
 - ・ バイク置場(リモコンシャッター更新について)の投資については計画値に対し実績(回収)のフォロー計算がなされているのでしょうか。
→ 当初の予算案の資料があります。
 - ・ 初期投資に対する計画と実績を数値で示してほしい。
→ 負の予算は受継ぎ、節約出来る物は節約し、実行計画に対する反りを復習してフォローしていきます。
 - (2) 審議事項
 - ・ 予定工事①～④各項目毎に、挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で全て承認されました。
 - ・ まちづくりセンター報告の小口工事⑤⑥⑦⑨は挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で全て承認されました。
尚、⑤は蛍光灯に決定しました。
- 3) 広報部門
 - (1) 広報誌「くぬぎ」 次回発行予定、9月5日(火)
 - (2) ホームページ「くぬぎ」 次回更新予定、9月1日(金)
 - (3) 原稿締切日
広報誌、ホームページ共 8月23日(水)
- 4) 総務部門
 - (1) 規約改正に関する作業部会の進め方(報告)
 - ① 体制について、リーダー、メンバー、オブザーバー報告
 - ② 概略スケジュール報告
9月末までに改正の基本方針を決定し、11月末までに原案を理事会に提案します。
2月末までに理事会で審議し、第37回通常総会の議案としてまとめる。
 - (2) 改正個人情報保護法の対応について報告
 - (3) 臨時理事会開催について
 - ・ 8月26日(土) 13:00～ くぬぎ集会所
 - ・ 議題:「ペット問題の対応について意見交換」
事前にお渡ししている資料を読み、意見を出してもらいたい。結論を出すことはありません。
 - (4) 三団体連絡会 8月25日(金) 10:00～

6 委員会報告

- 1) 緑花委員会
 - ・ 7月の活動回数4回、延べ人数:55人
 - ・ 剪定本数(22棟、実施) : 6本
 - ・ 園芸 花壇手入れ他
 - ・ 処理量 23束、11袋
- 2) 中長期修繕計画検討委員会(第22回)報告
 - ・ 給水設備、排水設備の修繕について、修繕周期及び修理額を議論し修繕時期と金額を決定しました。
 - ・ 屋外雨水管、ガス配管設備、消防設備、集会場、清掃員控え室他設備、その他業務(調査、診断業務)に関し工事内容を検討し予算化の必要性の有無等の議論をしました。

7 協議会報告

1) CATV等委員会

- (1) 各委員の基本認識を統一するために、6月から8月の期間は4K、8Kに関わる勉強会を行なう。
- (2) 若葉台におけるCATV設備と、総務省が推奨する4K、8K放送に関わるプランを学ぶ。
 - ・各住棟内のCATV設備に関する基本説明。
各住宅管理組合はそれぞれの建設時期により基本性能が異なり、画一的に物事を進めることが出来ない。
基本設備をグループごとにまとめ、それぞれについて検討が必要になって来る。
 - ・現設備の契約について
イツ・コムとの契約は、全ての住宅管理組合が30年契約であり有効期間が2043年2月末で統一されている。
 - ・総務省の紹介によると4Kは現行放送の4倍の情報量、8Kは16倍の情報量を扱うため並大抵ではないことがわかる。
 - ・次回より個別案件について検討を始める予定です。
- (3) 4K、8K放送に関してイツ・コムの提案とNTT東日本の提案の各文書が紹介されています。
イツ・コムが若葉台に合ったプランを出しているように思われるのでこの会社から検討を開始することになります。

2) 管理運営委員会

- ・ 2017年度第1回管理運営委員会報告 7月20日(木)
- ・ 15管理組合の理事長が主体となって協議会が形成されています。
- ・ 協議会の下部組織に幹事会があり、更に幹事会の中に管理運営委員会、CATV等委員会、施設等委員会の3つの委員会があります。
 - ・ 今年度の取り組みは、「個人情報保護法の改正と管理組合としての対応」が中心になります。
 - ・ 法律が大きく改正され、2017年5月30日施行された改正に伴い管理組合も対象となったので早期に対応することが必要となりました。
 - ・ 「個人情報保護法の基本」について概要の説明がありました。
- ・ 次回の開催は 9月21日(木) です。

3) 施設等委員会

- ・ 当月は報告なし、次回の開催は 9月14日(木) です。

8 理事研修会報告

- ・ 大規模修繕工事、将来積立金が不足する見通しです。
- ・ タウンミーティングの各資料は、若葉台まちづくりセンターホームページで閲覧できます。

9 二丁目南地区自主防災組織ワーキング部会報告

- ・ 6月20日3団体の合意により「二丁目南地区自主防災組織」を設置することを決定しました。
- ・ 取り組み手順、他自治会の資料を、次回までに入手しそれを参考に、今後の防災について「範囲、項目、組織、構成人員」等の防災マニュアルを検討することになりました。
- ・ 費用予算の算定は 2018年2月までとします。
- ・ 部会長および副会長を選出しました。
- ・ 次回の開催は 9月10日(日) です。

10 次回理事会

1) 臨時理事会(ペット問題の対応について意見交換)

平成29年度第2回臨時理事会は8月26日(土)13:00～の予定です。

2) 定例理事会

平成29年度第4回定例理事会は9月16日(土)の予定です。

平成29年 7月15日(平成29年度 定例 第3回)開催

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月度の集金室他利用料、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にのみ説明します。

- (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、汚水桝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」を考へて、「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棟トイレ室内污水管の腐食
取り敢えず現場の確認を行い、どの様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>

- ・トイレの污水管、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、管が破裂すると污水の被害、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。

《拳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ブ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せんか。

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公社に打診する」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とします。

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)

各分会から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回定例理事会是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けて結構ですが、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のでなく、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公社所有の土地への
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: 公社の土地に絡む問題なので「正式な道」にする案は事前に公社に打診して、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: 公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幅削減が見込まれる)
- ・ 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。本件は規約改正に伴う案件であり、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勝手際でした。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 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の無料枠を使用して
作成することにします。
- 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、保護者が頻繁に利用しています。
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「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ため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ありますが、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。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棟北側汚水管施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ため、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を進める予定です。
- ・ 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。(問題箇所にとった補修を考慮中)
- 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ため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。