

平成29年度 第11回定例理事会議事録

〔開催日〕 平成30年3月17日（土）

[1] 議事録の確認

- ・平成29年度 第10回定例理事会議事録は承認されました。
- ・平成29年度 第4回臨時理事会議事録は承認されました。

[2] 理事長挨拶

皆さん今晚は、お忙しいなかご出席いただき有難うございました。

今日は、出席者がいつもの1.5倍の人数になっています。これは5月の通常総会で信任していただく予定の理事候補の方々がいらっしゃいます。その方々にも今回から理事会に参加していただきました。もちろん採決には加われませんが、意見表明とか質疑応答に加わっていただくことはできます。今月から5月の総会前までは、定例理事会及び臨時理事会はこのパターンで開催します。このパターンは例年通りです。この趣旨は新しい理事候補の方に理事会の業務内容を学んでいただき、5月から即戦力となりご活躍いただくためです。皆さんそれぞれご予定があると思いますが、なるべく都合をつけてご出席いただきたくよろしくお願い致します。

[3] 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

3/9 11:37 4棟で火災発報があり、防災センターから現地に出動しました。火報受信機にてベルが鳴動、アナウンス、区画表示「1201～1204エレベーターホール」の表示を確認しました。

各階段室防火戸起動用感知器の発報を確認しました。安全確認後復旧しました。暴風雨のため湿気による水損で誤発報、取替えを3/13に実施しました。光電式スポット型感知器 2器（小口修繕工事 ⑥参照）事後承認事項です。

2) 共益作業（清掃業務・設備管理業務他）

①清掃業務(毎日)

- ・作業内容:敷地内共用部分清掃(掃き・拭き作業)、ゴミコンテナ清掃(収集日)

②エレベーター保守点検

- ・2月、3月は遠隔点検(日程未定)

3) 工事関係

(1) 計画修繕工事

- ・計画修繕に関して3月11日現在実施している進捗状況については施設部門から報告があります。

(2) 小口修繕工事内容

① 自動ドアモーターユニット交換工事(点検時不良確認)

6棟裏、21棟裏、22棟裏の計3台のモーターが不具合です。
次回点検時(平成30年4月)取替の予定です。

- ② ルーフドレン詰り除去作業
 高圧洗浄にて排水が良好となりました。 3/2完了
- ③ 26棟13階開放廊下雨水管漏水補修
 横引き管内が閉塞状態でしたので雨水管を取替え良好になりました。 3/13完了
- ④ 5棟のベランダ雨水管漏水補修
 雨水管を外したところ、中間ドレン(鋳物)が腐食により破断している状況で、取りあえずコーキングテープで応急的に漏水を止めています 3/2完了
 今後はスラブをはつり、ドレン取替が必要となるので見積りを依頼中です。次月提案の予定です。
- ⑤ 21棟屋上補給水槽点検ハッチ交換
 1月消防点検時に水槽の蓋が脱落・紛失が確認されました。
 メーカーに確認しましたが廃番のため、製作品を取り付けることとなります。 3/22予定
 また、先月理事会で指摘のありました他の棟の水槽について、消防の視点ではなく、水槽メーカーに点検を依頼したところ、23棟、24棟のハッチにひび割れ、26棟ハッチ取付け部に破損が確認されました。これ以外の棟については現時点では問題はないとの報告でした。ハッチ取替、パネル取替及び脱落防止策を施すには高額なので、施設理事会にて次年度の予算に計上にする事になりました。
- ⑥ 消防用設備不良箇所改修(4棟12階、階段室2カ所)
 事故・故障等報告のとおり、光電式スポット型感知器 2器取替えを実施しました。
 3/13完了(事後承認)
- ⑦ 26棟PS扉ロックハンドル錠取替
 PS扉錠破損のため、取替えを実施しました。 2/27完了(事後承認)
 上記の⑥～⑦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) その他

駐車場路面工事のお知らせ(掲示予定)

20棟、21棟前のアスファルト打ち替え工事 3/19～ 3/24 予定

[4] 管理員報告

1) 2月度の報告

- ① 加入、脱退届け 2件
- ② 模様替え申請 3件
- ③ オープンルーム申請承認 2件
- ④ 共益部分一時使用届 0件

2) その他

2月17日、集会所の掃除機が壊れ、理事長、総務副理事長に報告して19日に購入しました。総務部門報告時に事後承認を諮ります。

[5] 理事長報告

協議会役員会 3月2日(金)

(1) 委員会報告

- ・施設等委員会は2月の開催はありません。
- ・CATV等委員会 2月15日(木)開催
検討状況報告書(案)の確認などを行いました。
- ・管理運営委員会
専用部分の修繕工事(いわゆるリフォーム)に関する帳票類の統一案について答申されました。活用するか否かは各組合の判断に委ねられますが、この場では判断が出来ないので新しい体制になってから判断したい。5月以降に個人情報に関連で帳票類の見直し作業のなかで、協議会の答申案を採り入れるか、くぬぎ独自の案を採り入れるかを皆様の意見を聞いて決めて行きたい。

(2) 幹部会報告

- ・みらいづくりプラン推進会議の第2回が2月15日(木)に開かれました。
(みらいづくりプラン推進会議ニュース)の第2号が発行されました。
- ・協議会として起案した問題意識や課題としては次の3点です。
 - ①世代循環型団地を目指して
 - ②高齢化してきている住民が住みやすいまちづくりへ向けて
 - ③緊急時の広報手段(連絡手段)の確立に向けて

(3) 若葉台まちづくりセンターからの連絡

- ・コミュニティーバスの運行見直し(4月試験運行、7月正式運行)
平成23年3月から開始した本事業について、利用状況や住民の要望などを踏まえ、運行便数やルート変更などの見直しを行うこととしました。二丁目の第2系統に関連した内容ではあまり影響が無いが、現行の1日あたり7便の運行から6便に変更されます。他の系統では、ルートの変更、停車位置の変更等があります。また新しい駐車場所として「チャレンジャー」前が加わるとのことです。

[6] 各部門報告

1) 会計部門

- ・滞納関係については、今後も督促を行い滞納圧縮に努めます。2月は手紙以外に電話での支払い督促を実施しました。
- ・残り1カ月の状態で、一般会計で予算を超過しそうな支出費目は無い模様です。
- ・積立金会計においては、3月には今年度実施した工事の支払いが完了する見込ですが金額的には十分予算内に収まる状況です。

2) 施設部門

(1) 承認工事進捗状況(完了報告)について

- ① 屋外雨水管・雨水桝洗浄及び調査
 - ・工事期間:平成29年12月12日～12月21日
- ② 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
- ③ 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3月15日

- ・平成30年3月10日完了 3月11日完成検査実施
- ④ 屋外污水管・污水柵補修工事
 - ・工事期間:平成30年2月13日～平成30年2月22日
 - ・平成30年2月24日完了 3月11日完成検査実施
- (2) 平成30年度積立金会計補修費予算について(案)

先月からの変更は以下のとおり。

 - ・格子柵部分補修については大規模修繕まで見送ります。
(鉄部塗装工事を行ったため)
 - ・屋上補給水槽点検の結果、23棟、24棟のハッチに亀裂が確認されました。
また、26棟水槽についてはハッチ取付け部破損が確認されました。その他の棟については、ハッチ脱落防止のためチェーン取付けを予算化します。
 - イ) サッシ改修工事設計業務(住宅アルミサッシ改修のための設計)
 - ロ) 格子柵部分補修は大規模まで見送ります
 - ハ) 増圧ポンプ整備工事
 - ニ) 屋外雨水管部分補修(平成29年度の調査に基づく補修)
 - ホ) 屋内消火栓用ポンプユニット(点検時不具合対応のため、1台分を計上)
 - ヘ) 屋上補給水槽補修工事
 - 23棟、24棟ハッチ取替、26棟上部パネル取替、全棟脱落防止策実施
(上記の内容は、新年度の予算案で総会議案書に提案予定のもので、今回は採決せず報告のみとします)

※先月の理事会で質疑がありました「支払条件」についての回答

 - ・鉄部塗装・補修等、ポンプ棟屋上防水トップコート塗布の契約書を確認したところ
 - イ) 受注者は検査に合格した時、書面を持って契約書の金額を請求する。
 - ロ) 発注者は請求を受けた日から40日以内に、その契約金を支払わなければならないとの内容が報告されました。- (3) まちづくりセンター報告の小口修繕工事⑥～⑦の一括審議(事後承認項目)

《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) 2017年度中長期修繕計画の答申書について理事長からの説明

本件は議案の1つとして総会に付議しますので、その段階で皆様にご支援いただくものですが、ざっと私から紹介致します。

答申書は1月末にいただきました。委員会は2年前の平成27年9月に立ち上げました。以後28回にわたり委員会を開催し、ようやくこの1月末に纏めていただき私に提出されたものです。中長期修繕計画というものは、皆様も私以上にご関心があると思いますが、管理組合の背骨になる基本計画と私は理解しており、非常に大切な計画です。

今回検討した対象期間は、2017年から向こう25年間先の2041年迄、今年度は築36年の位置づけですから25年経ちますと築60年を対象とした検討です。討議にあたっての基本方針は、管理費は出来るだけ現状維持にして積立金

の残高は緊急時の対応として1億円は残したいとの前提条件で考えました。修繕は修復を原則として、バリューアップ、価値を高める工事は行わない、それから部分補修、小口対応可能な工事は何でもかんでも全面補修は行わない。そんな内容を踏まえて検討を行いました。検討にあたっては、当然のことながら最新の単価で工事費の見積については時勢に応じた単価、他の管理組合の工事実績の単価等を参考にして、より実態に近い金額に置き換えて計画しました。しかし、将来の物価指数は読めず、これは現在のレベルで横ばいと考えました。それから消費税については、来年10%に上がることは織り込んで、この先に上がるかは分からず、そのままの状態です。

《主要な検討結果》

① アルミサッシ更新工事

前回計画の2029年から、10年早めて2019年度に実施する計画に今回致しました。その理由は政府補助金が受けられる可能性があること、それから省エネ対応二重ガラス対応で防音断熱効果が大きく期待出来ること、1丁目地区では実施済み、又は計画があることを勘案して10年繰上げました。そのため、今年度は事前準備の作業に取り組みなければならず、来年度の予算に設計業務を織り込んでいます。

② 大規模修繕工事について(外壁塗装工事)

大規模修繕工事は、15年周期でやっているのので、次回(3回目)は2022年となります。この工事を行うにあたって、若葉台の全体の管理組合の集まりである協議会の「100年マンションプロジェクト」で検討された指針(既存外壁塗装を除去後に塗り直す)がありますが、費用対効果及び管理組合の財政状況の視点から今回はこれを採用しないこととして、従来ベースの工事で行うこととしました。

更に、2037年に第4回目の工事が巡ってきます。建物の長寿命化、安全性の観点から既存外壁塗装除去工事を行なうと4~5億の追加費用が発生するとの試算が出ました。今のくぬぎの財政状況では赤字が出ることになり、赤字で計画を纏めることは出来ないのので、今回の計画では第4回の2037年度大規模修繕もこれまでと同じ工事内容で行う計画を組まざるを得なかった。

我々理事会が中長期修繕計画検討委員会からの今回の答申を受けてどう対応するかが大きな課題です。

③ LED照明への切り替え

蛍光灯は生産中止等が言われているし、またLEDは投資額が大きくなりますが電気料の効果等が見込まれるので、是非とも切り替えたい。一部電球部分の取替えは実施しましたが、機器類はまだ行っていません。照明の蛍光灯等使用機器は新規更新からLEDへの全面切り替え、また取り付けについては天井等をいじるので、違和感が出ないためにも工事計画を2022年大規模修繕時に合わせて実施することとしました。

④ 污水管(縦管)工事について

2024年度に予定している污水管工事は、新しい物に取り替えると相当な金額になるので、従来の更新工事から更生工事に変更しコストの削減を図ることとしました。

《中長期修繕計画検討委員会から理事会に投げかけられた課題について》

- ① 第4回目の外壁塗装を既存塗装の除去後に塗り直すのか
それには管理費の値上げを行わなければならないということ。
- ② さらに管理組合の財政悪化要因について申し上げると
 - イ) 従来の元本保証型損害保険の廃止に伴い保険料が掛け捨てになる損害保険に加入することになる。これに伴う支出増(年間約600万円)による悪化。
 - ロ) 緑花委員の活動による費用の削減がいつまで続けられるか?メンバーの高齢化により将来は、業者に依頼することになる支出増(年間約5~600万円)による悪化。
 - ハ) 建物も経年劣化による小口修繕工事の増加に伴う支出増による悪化。
- ③ 最後の課題は、この中長期修繕計画検討委員会は今回終わりましたが、この計画は管理組合としては背骨になるので、数年後(3年~5年後)に、また委員会を立ち上げて計画の見直しを行って行きたい。今までの反省として、この委員会の無い年度の工事实績のデータ化、収支バランスのチェックが行われないため、新しく委員会を立ち上げた時点でものすごい作業が発生する。委員会からフォローアップ体制を是非考えて欲しいと投げかけられた。これらを含め来年度の事業運営方針に財政問題を検討する委員会「財政健全化委員会(仮称)」を立ち上げて、あらゆる角度から管理費の値上げを含めて検討していただきたい。その間、住民の皆様にアンケート調査を実施しながらに2、3年かけて合意形成を図って行きたい。このような提案を今度の総会で行いたいと思っている。最後にグラフ(若葉台くぬぎ、積立金の収支グラフ)も良く見ていただきたい。

《質疑・応答》

- ・地震の問題における建物の耐震性についての検討、調査はどうなっているのか、
→正式な診断は過去に実施済みで、くぬぎ管理組合の建物は安全面には問題ないと
の結論である。三丁目が行っている耐震補強は、構造上の問題があり実施している。
(一階が体育館、ヨーカ堂等があり住宅の建物との違いがあり補強したと聞いてい
ます)

3) 広報部門

- ・広報誌「くぬぎ」 次回発行予定、4月7日(土)
- ・ホームページ「くぬぎ」 次回更新予定、4月1日(日)
- ・原稿締切日 広報誌、ホームページ 3月22日(木)

4) 総務部門

(1) 規約改正に関する住民説明会について (結果報告)

- ・日時 : 平成30年2月18日 10:00~11:40
- ・住民出席者総数: 42名 (理事、監事を含む)
- ・資料に沿って、改正内容を詳細に説明しました。
- ・いくつかの質問等があったが、大筋で理解を得られました。
- ・3月13日に規約改正に関する作業部会を開催し、第37回通常総会に上程する「管理規約・細則の改正(案)」を検討しまとめました。
- ・規約改正に関する住民説明会の議事録を添付したので参考までに見ていただきたい。

(2) 第37回通常総会議案書(案)の事前打ち合わせについて(報告)

3月20日に理事長、副理事長で事前検討します。この結果を反映させ3月31日の臨時理事会で皆さんに提示し、検討していただきます。

(3) 「民泊禁止」周知の対策について(報告)

- ・「空き家」となっている区分所有者への『「民泊禁止」等に関するお知らせ』の手紙を配布しました。(47戸)
- ・「民泊禁止」ポスターを掲示しました。(各棟1階掲示板)

(4) マイスター登録制度(仮称)の廃止について

本制度は平成27年9月19日の定例理事会で提案され承認されました。目的は、「組合活動に新風を入れる」ことでした。平成30年3月現在で2名が登録されていますが機能をしていません。2年経過し登録人数も少なく活躍していただく場を作ることが難しい。

《提案の趣旨》

残念ながら登録者は2名、その後募集をしましたが一向に増えず、何とか制度の定着を考えてみましたが実際に登録者を増やすインセンティブも無く、登録者が即活動する場もないことから、この制度を今回の通常総会でこの取り組みを中止することを宣言して、本制度を廃止したい。

《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》

(5) 集会所の掃除機の購入について(審議事項:事後承認)

破損により使用不能となった(購入後5年程度経過)ので新品を購入しました。

- ・購入機種 サイクロン式電気掃除機(Panasonic製)
- ・購入日 平成30年2月19日

(補足・現在は消耗器具・備品等の内規による決裁基準が無く、金額は小額ながら理事会に審議事項として諮るものです。又、財産目録に記載する基準も無く現状で進めたい)

《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》

(6) 重要事項説明会のお知らせ(毎年、行われている内容です)

- 4月22日 10時 ~ くぬぎ集会所 まちづくりセンター主催
- ・まちづくりセンターとの業務委託契約の内容について

[7] 委員会報告

緑花委員会 2月活動報告

- ・ 2月の活動回数： 3回
- ・ 参加延べ人数： 58人
- ・ 剪定 伐採： 16本
- ・ その他 花壇手入れ 26棟塵コン藤棚剪定
- ・ 処理量： 106束、5袋

※ 緑花委員へのお願い

20棟前の「ミモザ」が縦に割れているので、処理をお願いしたい。

→連絡致します。

[8] 協議会委員会報告

1) 施設等委員会

今回、議題は特に無く、各組合の来年以降の計画についてのお尋ねがありました。くぬぎとしては、二重ガラス化のサッシ交換について説明しました。

2) 管理運営委員会

特に議題は無く、今年度の結論として、まちづくりセンターも関連している「専有部分の修繕工事」に係る統一帳票を作成、委員会の成果品として答申書を3月2日に役員会に提出しました。

各組合の委員の1年間の感想並び次年度取り上げて欲しい問題について話し合いました。

- (1) 組合費の滞納問題、ここ2、3年急激に各組合共増加傾向で長期滞納もあり何か良い方法が無いか。
- (2) アルミサッシの交換、省エネ対応二重ガラスの導入の検討問題
- (3) エアコンの穴あけ等が、多くの委員から出ました。

3) 1・2丁目駐車場問題研究会

研究会を解散する趣旨の報告がありました。

《解散の主な理由》

- (1) 研究会で提起される課題の中には、すでに検討済みのものがしばしば再起されている。
- (2) 残る課題はあるものの、公社が年々予算化する修繕工事費用を超える予算を求めにくい。
- (3) 全若葉台レベルでの課題検討機関として「若葉台みらいづくり協議会」が構成されており、研究会と重複することが少なくない。
- (4) 委員の構成を見ると、必ずしも初期の申し合わせにある責任ある役職者とも考えにくいものがあり、かつ出席状況もよくないことがある。
- (5) 専門委員の両名が高齢化し、これ以上続けることに難がある。これらの状況は、本研究会自体のマンネリ化と当初の目的が薄れてきた証左でもある。

(6) 解散時期は諸課題を含め「若葉台みらいづくり協議会」に引き継ぎを完了した時点として、3月末を目標に行うことで出席者全員が賛同しました。

[9] 次回理事会の開催

・第5回臨時理事会

日 時：平成30年3月31日（土）19：00～

議 題：議案書二次原案の検討

・第6回臨時理事会

日 時：平成30年4月 7日（土）18：00～

議 題：議案書の最終承認

・第12回定例理事会

日 時：平成30年4月21日（土）19：00～

以上