

平成29年度 第12回定例理事会議事録

[開催日] 平成30年4月21日(土)

[1] 議事録の確認

- ・平成29年度 第11回定例理事会議事録は承認されました。
- ・平成29年度 第5回および第6回臨時理事会議事録は承認されました。

[2] 理事長挨拶

お休みにもかかわらず出席いただきありがとうございます。4月度定例理事会は現役員の半数の方にとって最後の定例理事会となります。5月度定例理事会からは新理事候補の方が正式に理事になって加わり、新しい体制で定例理事会が開催されます。その前の5月13日に通常総会が開催されるので、なんとか無事に済ませたいと思います。後ほど総務のほうから準備などについてお願いがあると思いますのでご協力よろしくお願ひします。

[3] 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等

特になし

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、ゴミコンテナ清掃

② エレベーター保守点検(5月、6月は遠隔点検)

③ 植栽管理、害虫駆除(サンゴジュのみ)この時期は虫が付き易い。

4/23、4/24

④ 避雷針測定点検(年1回実施)

4/10

3) 工事関係

(1) 計画修繕工事

特になし

(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(6棟裏、21棟裏、22棟裏 計3台)

4/20完了

② 21棟屋上補給水槽点検用ハッチ交換

ハッチ素材はFRPでしたが既に生産されていないのでステンレス製で作成し取付けました。脱落防止チェーンで本体と接続、万一上で押さえている蝶ねじが外れることがあっても飛ばないようにしています。 3/22完了

③ 階段蛍光灯(誘導灯) 蛍光灯器具不良のため取替(21棟6階、階段室玄関前)

メーカーでは既に蛍光灯器具の生産を終了しています。今回は問屋さんで器具を探してもらったら、たまたま在庫があったので、これを取り付けました。大規模修繕時に照明器具をLED化する計画になっています。それ迄の3~4年間に発生する器具の不具合に関してはLED器具でしか対応出来ない状況になる可能性があります。

す。現在使用中の蛍光灯器具が入手出来ない時は、部分的にLED器具に交換することになります。その際は相談します。蛍光管は小売店に在庫があり、海外のメーカーは生産を続けているので、当分の間大丈夫だと考えています。 4/6完了

④ ベランダのドレン腐食に対する工事

見積が間に合わず5月に提案します。

4) 重要事項説明会の開催について

開催案内は、既に各住民ポストに投函しています。くぬぎ管理組合とまちづくりセンターとで締結している「管理受託契約」を平成29年度から平成30年度に切替えるにあたり、契約内容の変更があり、区分所有者に対し重要事項説明会を実施する必要があります。明日(4月22日)、この説明会を実施します。

5) まちづくりセンターのゴールデンウィーク中の休業予定

4月30日～5月5日の6日間です。

[4] 管理員報告

1) 3月度の報告

- | | |
|---------------|-----|
| ① 加入、脱退届け | 2件 |
| ② 模様替え申請 | 13件 |
| ③ オープンルーム申請承認 | 1件 |
| ④ 共益部分一時使用届 | 0件 |

2) その他

苦情、要望があったので紹介します。(理事長)

・水漏れの件

床下配管の腐食が原因で水漏れが発生しました。その住民から専有部分の修理費用を管理費の範囲でやってもらえるのではないかと要求がありました。管理規約を読んでいただき、各個人の専有部分はその専有者の負担であることを説明しました。専有部分の補修は、住民自身はその保障のある団地保険を付保するしかありません。なお、水漏れの被害を受けた下の階の住民は、その住民自身の保険で損害部分を修理することになります。

・フローリングの件についての報告(内容については「第5回臨時理事会議事録」を参照下さい。)

この件で相談、問い合わせがありましても「今の規約では承認されません。規約を守っていただくしかありません。細則を見直すとしても早くて来年度の通常総会にしかかけられません」とこの様な内容で対応説明していただきたい。

[5] 理事長報告

1) 協議会役員会 4月6日(金)

(1) 委員会報告

- ・施設等委員会 3月8日(木)開催
エアコン用外壁穿孔問題など討議
- ・CATV等委員会 3月開催なし

- ・管理運営委員会 3月15日(木)開催
平成29年度の総括、来年度の課題などについて討議

(2) 幹部会報告

- ・「若葉台・健康とくらしの調査報告書」が発行されました。65歳の高齢化率は、全国より高い(全国27.5%に対して若葉台は46%)が、要介護認定比率は低い(全国18%に対して若葉台は11.6%)など好ましい結果が報告されています。報告書は事務所に置いておきますので興味のある人は見ていただきたい。
- ・三保町墓地建設対策委員会の第1回が3月22日(木)に開催されました。昨年9月に、事業主(月光寺)と霧が丘4丁目自治会とで協定が締結されました、以後条件協議になっています。若葉台としては、中学校への環境影響、工事期間中の交通渋滞や騒音問題、出入り口の許可見直しなどの要望について、4月13日(金)に事業主と話し合われる予定です。その後の話は聞いていないので情報が入り次第報告します。
- ・3-7棟免震ゴム交換工事が5月7日~9月30日で実施されます。(東洋ゴムデータ改ざん問題絡み)
- ・若葉台公園再整備工事が完了しました。

(3) イッツコムとの定期点検に関する協定書(案)について

- ・イッツコムとの打合せに基づく協定書の案について説明がありました。
- ・点検で戸別訪問時に了解を得た上で「有料サービス」の営業をすることが出来る旨の内容になっていることに対し、削除すべきとの異論が噴出しました。業界で言うメンテナンス契約はメンテナンスだけの契約であって、ついでに営業を許可する契約はあり得ないなど意見がでました。再度、幹部がイッツコムと協議することになりました。結果は後日報告します。

(4) 若葉台東地区駐車場問題研究会の件

平成30年をもって解散することになりました。今後の駐車場に関する問題は、協議会と公社との懇談会の場で取扱うことになりました。

(5) 若葉台まちづくりセンターからの報告

- ・借用電気室の変圧器取替工事が5月~6月に実施予定です。3~5時間停電になり、エレベーター、水道が停止します。(21棟が対象)あらかじめ案内があるかと思いますので承知をお願いします。

[6] 各部門報告

1) 会計部門

《滞納状況》

大口滞納者で滞納全体の70%を占めています。

《今年度会計のまとめ》

- ・一般会計の支出(管理費、組合費)は各項目とも予算内に収まりました。
- ・積立金会計は3月に今年度実施した工事の支払が全て完了、修繕費(支出)

も予算内に収まりました。

2) 施設部門

4月は報告する事項ありません。

3) 広報部門

①入力方式の変更

5月1日からホームページの理事会議事録の入力を、入力作業を省力化するため従来のエクセルからワード方式に変更します。

議事内容の変更はありません。

②広報誌「くぬぎ」 次回発行予定、5月1日(火)

- ・第37回通常総会の開催日程、第12回定例理事会の主な内容
印刷業者が連休になるため、印刷は事務所にお願いします。
- ・臨時発行 総会終了後、平成30年度新役員一覧表を各棟1階に掲示します。
個人情報があるのでホームページには掲載しません。

③ホームページ「くぬぎ」 次回更新予定、5月1日(火)

第11回定例理事会、各委員会の議事録等の要約

④原稿締切日 広報誌、ホームページ 4月25日(水)

4) 総務部門

(1) 通常総会に向けて

① 主なスケジュール

- ・議案書配布日 4月21日(土)～22日(日)(担当、各棟理事)
- ・「出席通知票、委任状、議決権行使書」の回収チェック：4月28日(土)
- ・「出席通知票、委任状、議決権行使書」の回収日 期限：5月6日(日)
- ・集計結果の事務所への報告：5月7日(月)
- ・最終集計結果の確認：5月12日(土)
(4分の3以上の賛成が必要な特別議案があるので、事前に見込みを立てて置くことが重要となります。督促をして回収をしていただきたい。)
- ・通常総会前日の準備 5月12日(土) 16:00～
(20棟、21棟、22棟A、B理事全員は15:45くぬぎ事務所に集合)
- ・通常総会 5月13日(日)会場準備 理事集合時間 8:30
- ・第1回臨時理事会 5月13日(日)12:00～ 洋室2
新体制役員が出席し、①司会者より内定している役職の承認、②議事録署名人の指名、③理事会議事進行役の任命を行います。

その後懇親会を開催します。

② 会場レイアウト、会場作業、会場設営、持参備品について確認しました。

③ 総会当日の役割分担を「第37回通常総会マニュアル」通り決定しました。

総責任者：理事長 会場関係責任者：総務副理事長

計数関係責任者：会計理事

【当日の役割】

総合司会	:	総務副理事長
書記	:	理事 2 名
議事録署名人	:	副理事長 2 名
受付担当責任者	:	施設理事、受付担当理事 8 名
会場写真撮影	:	広報副理事長、
放送設備関係	:	理事 2 名
計数責任者	:	理事、事務長、集計担当理事 6 名
質問者マイク渡し	:	理事 3 名

- ④ 「出席通知票、委任状、議決権行使書」の取扱について確認しました。
- ・回収し開封したものは、①出席通知票、②委任状、③議決権行使書の順に分別する。
 - ・途中集計は4月28日に集計し回収率が悪い場合は督促を行う。(80%以上の回収を目指す)
 - ・5月6日に最終集計を行い、その結果を所定の集計用紙「出席通知回収について」に記入し、「出席通知票、委任状、議決権行使書」と共に5月7日に事務所に持参する。
 - ・理事、理事候補は、総会当日は採決に参加できないので「議決権行使書」を提出する。
- ⑤ 通常総会出席通知等の回収と集計責任者の決定
「出席通知等回収、集計責任者」リストで棟毎の回収集計責任者を提示し、決定しました。(11棟11名)
- ⑥ 「出席通知回収について」(集計用紙)の記入方法を説明しました。

[7] 委員会報告

1) 緑花委員会3月活動報告

- ・3月の活動回数： 4回
- ・参加延べ人数： 78人
- ・剪定 伐採： 14本
- ・その他

東に出来ない伐採木が多数残った。

今月2名の新メンバーが参加されることになったが、2名脱退されたのでプラスマイナスイコールです。

2) 二丁目南地区防災ワーキング部会

①活動報告

2017年の8月から2018年4月まで11回のワーキング部会を開催しました。メンバーは12名です。

②提案内容

- ・若葉台二丁目南地区自主防災本部規定(提案済)

- ・災害時防災備品購入計画（提案済）
- ・今後の活動・準備物に対する具体的作業内容
- ・若葉台二丁目南地区自主防災本部活動ワークシート
- ・旭区きらっとあさひ地域支援補助金交付申請（4月申請）
- ・防災マニュアル（案）作成（6月頃から提案）

③今後の活動

- ・平成30年6月組織立上（予定）
- ・平成30年度中に具体的作業内容に沿って活動を進める。
- ・全ての活動作業の完了には1年間はかかる。

④管理組合に対する要望

- ・メンバーの選任（現メンバーの継続と新メンバー）現担当2名プラスブロック長としてくぬぎ管理組合より7名の選任をお願いする。
- ・備品購入に対する予算の確定

（理事長のコメント）

- ・1年間の活動経過、結果をまとめていただきありがとうございました。今回のワーキング部会のメンバーの皆様には非常に熱心に取り組んでいただき感謝申し上げます。
- ・ようやくここまで具体的になってきました。沢山のアクションプランがありますが、スタートは60点でも良い、毎年毎年ブラッシュアップしていけば良い、積み重ねが重要です。
- ・要請されたメンバー2名プラス7名については早急に体制を決めたいと思います。管理組合、自治会のメンバーは毎年替わるので、常設部門でエキスパートの方が活動していただければ機能していくのではないかと思います。
- ・防災活動にとって重要な個人情報の収集には、住民の方の賛成同意と協力が必要になってきます。個人情報の取扱には十分に気をつけ、安易な取組は避けなければいけません。ここまで来たので防災活動については、継続的に熱心に取り組んで行きたいと思いますのでよろしくお願いします。

[9]次回理事会の開催

- ・第37回通常総会

日 時：平成30年5月13日（日）9：30～

場 所：横浜若葉学園 体育館

- ・平成30年度 第1回臨時理事会

日 時：平成30年5月13日（日）12：00～

- ・平成30年度 第1回定例理事会

日 時：平成30年5月19日（土）19：00～

以上