

平成30年度 第2回定例理事会議事録

[開催日] 平成30年6月16日(土)

「積立管理組合総合保険」の説明

議事に先立ち、保険代理店社長より現在契約中の好条件な積立型の管理組合向け総合保険がなくなるため保険の契約内容について説明を受けました。

現在の保険の内容は、支払いが一時払い、契約期間は平成25年から平成35年8月8日(10年間)です。また合計保険料は満期返戻金とほぼ同額(実質掛け捨て保険料ゼロ円)の契約内容です。補償内容は補償限度額があり、マンション賠償責任保険(対人に相当する)でも、1事故当たりの補償限度額があります。また火災、落雷、爆発、風災、ひょう災、雪災、外物の落下、飛来、衝突、盗難、水濡れ原因調査費用、水濡れ(22B棟のみ)などが対象となっています。

<質疑応答>

・築37年経過して建物の老朽化によるリスクが高まっています。管理組合向けの保険内容は理解しましたが、個人専有部分に対するリスク対応が心配です。個人の加入率と御社の普及活動はどのような状況でしょうか。

→個人加入率は当社の契約については20%ぐらいですが、住民全体では不明です。普及活動は2ヶ月に1回の割合で説明会やチラシの配布等を行っています。今後も普及、専有部の保険説明には努力したい。

・過去に発生した若葉台くぬぎ管理組合における補償の実績内容を提出していただきたい。出来れば金額を含め提出を要望します。

→過去の補償実績のデータは残っていません。直近のデータを調べて報告します。

[議 事]

[1] 議事録の確認

- ・第37回 通常総会議事録は承認されました。
- ・平成30年度 第1回臨時理事会議事録は承認されました。
- ・平成30年度 第1回定例理事会議事録は承認されました。

[2] 理事長挨拶

今回から夜から昼の開催になりました。良いことだと思うので、ぜひ定着させたい。理事、監事、他皆様のご協力をお願い致します。

[3] 若葉台まちづくりセンター報告

- 1) 事故・故障等 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)
 - ② エレベーター保守点検
 - ③ 植栽管理 害虫駆除
 - ④ 消防用設備保守点検
- 3) 工事関係

- (1) 計画修繕工事 特になし
- (2) 小口修繕工事
 - ① 5棟10階～9階のベランダ雨水管ルーフトレイン改修ステンレス材に変更した再見積りが提出されました。工事は梅雨明けとなります。
 - ② 25棟5階のベランダ床防水破断の補修
正式見積りが提出されました。工事は梅雨明けになります。
 - ③ 5棟エントランス前スロープの手摺補修工事
部品の納品待ちです。費用は保険請求します。
 - ④ 21棟6階のベランダ雨水管支持金物交換
緊急対応のため作業は実施済み、事後承認となりました。

《小口修繕工事①、②、③、④の審議事項について、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》

4) その他

- ・若葉台まちづくりセンター休業について
職員研修のため7月3日、12時30分より臨時休業する旨の報告がありました。

《理事長要望》

第37回通常総会の質問で共益作業の経費削減について検討する上で、共益作業の内容を理解する必要があります。次回定例理事会で共益作業の内容について勉強会をまちづくりセンターにお願いしたい。

→来月の理事会で実施することになりました。

[4] 管理員報告

1) 4月度の報告

- | | |
|---------------|-------|
| ① 加入、脱退届け | 1 件 |
| ② 模様替え申請 | 1 1 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 |

《理事長補足》

理事会資料の中に住民の個人名が記載されているが、次回から個人名は出来る限り記載しないことにします。必要な場合は棟番号、部屋番号までの記載にします。

[5] 理事長報告

協議会2018年度新旧合同役員会&懇親会

- ① 第1号議案から第5号議案あり、全て承認されました。議案書はくぬぎ事務所に保管しています。
- ② 講演会開催のお知らせ(まちづくりセンター主催)
期 日 : 6月24日(日)10時～12時
テーマ : 「新理事向け理事会運営のポイント(仮)」

[6] 各部門報告

1) 会計部門

年度切り替りのため、今月は4、5月度2カ月分の報告となりました。

- ・一般会計の当期収入の部は29年度予算額とほとんど変わりません。支出の部も科目ごとにほとんど変わりません。
- ・2019年実施予定のアルミサッシ更新工事の代金支払い手当を考慮する必要があります。

2) 施設部門

(1) 平成30年度補修費計上の工事について施設理事会を開催し、今年度の工事スケジュールを確認しました。

(2) 施設審議事項

① サッシ更新工事設計業務

平成31年度アルミサッシ更新工事实施に向けた設計業務で工事仕様、図面、概算数量等の資料作成費用について。

- ・施工業者: 若葉台まちづくりセンター
- ・設計期間: 平成30年8月～10月予定
- ・サッシ更新工事設計業務について、11月に住民説明会、1月に臨時総会等スケジュールに沿った工事提案がありました。

< 質疑応答 >

- ・サッシの更新工事での補助金申請には全世帯の賛成が必要です、反対や連絡不能により工事が出来なかった場合の対応を考える必要があるのではないかと。
- ・その他予想される問題について十分に検討してください。
- ・エアコン穴開け工事を同時に実施しますが、その対応も検討してください。
- ・住民説明会の前に本理事会で説明をしてください。
- ・他の管理組合の実施例を参考に進めてください。

《 理事長補足 》

・エアコン設置工事及びフローリング工事の標準工法について、管理組合規約の細則に取り込みたい。施設担当部門で細則の見直しをしていただきたい。他の管理組合の例やリフォーム協会等の専門情報を活用して至急検討してください。

② 屋上補給水槽補修工事

昨年度21棟屋上補給水槽の蓋が脱落した事から、他の住棟について調査を実施しました。その結果23棟、24棟、26棟の水槽上面パネルも破損していることが確認され、安全確保のため脱落防止工事の提案がありました。 工事期間: 平成30年8月～10月予定

《 上記①、②の審議事項について、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 広報誌くぬぎは7月6日発行予定、ホームページくぬぎは6月30日更新、また構成を

変更する予定です。

- ② 印刷会社へのデータ提出を早めると費用が安くなるので各部門からの原稿への追加、変更の締め切り日を早めることにしました。

4) 総務部門

① 平成30年度個人情報関連

各棟の掲示板へ掲示します、掲示内容(案)を確認しました。

- ② 若葉台二丁目南地区自主防災に関し、自主防災本部規定の最終確定版を確認しました。

- ・防災組織ブロック長の確認
- ・旭区きらっとあさひ地域補助金交付申請報告
- ・決起集会(仮称)開催について 6月30日(土)13:00～

③ 駐輪場契約について

6月9日(土) 6月24日(土) 7月1日(日)の応援者について確認しました。

④ 協議会メンバーに以下3名を指名しました。

- ・管理運営等委員会・CATV等委員会・施設等委員会

⑤ 改正版管理規約・細則集 配布スケジュール(予定)

- ・印刷発注予定日 7月20日(金)
- ・配布予定日 8月4日(土)
- ・旧管理規約・細則集回収方法について

事務所に持参してもらい回収する案、各棟に回収BOXを設置して回収する案などが考えられます。

- ⑥ 三団体連絡会(第7回)が開催されました。(6月24日(日))

- ⑦ 25棟、26棟のゴミ回収コンテナを追加購入することにしました。

《上記②、④、⑦の審議事項について、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》

[7] 委員会報告

1) 緑花委員会

内容については「平成30年度理事会活動計画状況表」をご覧ください。

[8] 次回理事会の開催

- ・平成30年度 第3回定例理事会

日 時：平成30年7月21日(土) 10:00～

以 上