

平成30年度 第5回定例理事会議事録

〔開催日〕平成30年9月15日（土）

[1]議事録の確認

平成30年度 第4回定例理事会議事録は承認されました。

[2]理事長挨拶

天候が秋らしくなり、また季節の変わり目で体調を崩されないようにしてください。最近台風の被害や北海道の地震など災害が発生しています。自治会と協力して防災の取り組みをしています。皆さまのご協力をお願いします。

理事会の欠席者のことで気になることがあります。それは同じ棟の代表である理事二人の方の欠席が多く、これからアルミサッシなどの取り組みがある中で、棟の代表である理事の方が二人とも常時欠席となると、様々な問題が起こる可能性があります。近いうちに棟の代表理事二人と選挙管理委員、総務副理事長、理事長で話し合いを持ちたいと思っています。

[3]若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故、故障等

- ・26棟の自動扉の故障

9月3日にモーターユニットの交換を完了しました。

原因はモーターユニット内のプーリ破損のためベルトが外れていました。

- ・スズメバチ被害 9月9日、6棟前の植込みに蜂の巣があり4人がさされました。9月10日、業者が駆除しました。14日まで様子を見ていましたが15日には蜂がいないことを確認しました。

2) 共益作業（清掃業務・設備管理業務他）

①清掃業務（毎日）

②エレベーター保守点検（9月は遠隔点検）

③排水管清掃（9月1日に全棟完了）

④植栽管理（9月26日、27日に害虫駆除）

3) 工事関係

- ・小口修繕工事

① 6棟自動扉不具合解消 7月17日完了

② 20棟12階の防犯ベル赤色灯取り替え 8月13日完了

③ 26棟バイク置場照明器具取り替え 8月27日完了

④ 26棟ごみコンテナ納品 8月30日完了

⑤ 22棟共同便所防犯灯取り替え 未完了

<<質疑・応答>>

- ・見積書の交換費用が高く感じるので、調べて報告します。

→再見積の提出を確認してから審議することになります。

- ⑥ 26棟自動扉不良部品の取り替え 9月3日完了
- ⑦ 6棟前スズメバチの巣の撤去 9月10日完了

＜＜小口修繕工事①、②、③、⑥、⑦の審議事項について、

出席理事全員の賛成で承認されました。＞＞

＜＜小口修繕工事⑤は見積書の課題項目を再精査し、

10月の理事会にて審議します。＞＞

4)その他

- ① 消防設備点検での指摘事項（避難ハッチの降下障害）

エアコン室外機の移設は8月23日完了

- ② 自動扉点検時に年1回のレール清掃を実施するための見積り追加費用が提示されました。

＜＜質疑・応答＞＞

・年3回の点検費用と比較すると、追加費用が高いとの意見が出ました。

→自動ドアを脱着して点検を行うので費用が高くなります。

- ③ 23棟10階の室内トイレ污水管の発錆

漏水によるものではなく経年劣化による部分発錆であり、どの住宅にも起こることです。

大規模修繕に合わせてアンケート調査をし、対象住宅を一括修繕するなど実施方法を検討する必要があります。

→施設部門で検討します。

- ④ 屋内外清掃作業改善提案

清掃作業内容の各項目について疑問点をまとめました。本提案をたたき台としてまちづくりセンターと打合せの機会を設けます。

＜＜質疑・応答＞＞

・横浜市の市道について枯葉や銀杏の処理については、清掃作業項目にないが清掃作業をしていただいています。

→改善提案打合せ時、指定されていない清掃作業項目について確認します。

・作業のボリュームが解らないが、人員を減らすのが目的なのか。

→現状の人数で更に良い清掃作業が出来ないかを考えています。人員削減はその次の目的となります。結論を予見せずに検討をします。

＜＜理事長補足＞＞

良い取り組みを始めました。慣行としてやってきたことを見直し、結果を意識しないで議論したい。財政健全化にもつながる課題でありウィンウィンの結果を期待します。

＜＜補足質問＞＞

事故、故障等の項目に26棟自動扉の故障報告がありました。扉を手動にするスイッチの切り方、復帰の仕方について標準的な方法を教えていただけないか。またマニュアル作成はできませんか。

→(まちづくりセンターより説明)基本的にはスイッチを切った状態で手動で扉を開閉しても問題はありません。扉を開けた状態でスイッチを切った方が使いやすいです。

[4]管理員報告

1) 8月度の報告

- ① 集会室他利用料について
- ② 加入脱退届 3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 模様替え申請 6件
- ⑥ その他

<<質疑・応答>>

- ・20棟6階のエレベーター前のスペースで、ガスの工業者が準備作業を行っていて、通行するのが危険でした。
- 今後は管理事務所より工業者に注意喚起します。

[5]理事長報告

1) 9月7日に協議会役員会が開催されました。

- ・若葉台まちづくりセンターの決算説明は次月以降に持ち越されました。
- ・各委員会(施設等、管理運営、CATV等)の報告がありました。
- ・協議会発足30周年を迎えるので、管理ガイドブック2019年改訂版編集委員会を立ち上げます。
- ・こどもみらいづくりプロジェクトへの協力について。
- ・三保町墓地建設に関する説明。
- ・黒岩県知事が8月24日、若葉台団地を視察されました。

2) 三団体連絡会(二丁目南自治会、第3管理組合、管理組合くぬぎ)の報告

- ・自主防災本部の委員会開催(防災用品の購入、AEDの設置など)
- ・地区内横断歩道の増設要望

<<質疑・応答>>

- ・理事役員よりカーブミラーの設置について要望が出されました。
- どの様な場所などかを精査し検討して提案します。
- ・若葉台運動会が10月14日に開催されます。
- ・26棟南側斜面の柵設置について

3) 審議事項

① 「くぬぎ財政健全化委員会」の発足と委員委嘱の件。

5月の総会において、今年度の事業計画ならびに運営方針の中で申し述べた標記の委員会を発足します。テーマは向こう25年間の「くぬぎ」の財政を健全に維持していくための課題と施策を提言していただきます。前提条件として2037年の大規模修繕工事仕様の検討、損害保険満期後の対応、植栽費用削減の持続化、工事費のコスト低減などの支出削減策と管理費値上げの可否を検討します。

委員会活動期間は平成30年10月～平成31年9月の1年間とします。

<<質疑・応答>>

- ・理事役員は来年4月任期切れとなりますが、その対応はどのように考えていますか。

→退任理事役員は交代し、新理事役員に引継ぎをしていただきます。

委員委嘱について

専門委員（3名）

- ・前会計副理事長
- ・中長期委員会委員
- ・前広報副理事長

理事委員（3名）

- ・総務副理事長
- ・会計副理事長
- ・施設副理事長

<<審議事項①は、出席理事全員の賛成で承認されました>>

② 「修繕工事实績フォロー委員」の設置と委員委嘱の件

中長期修繕計画検討委員会の答申で提言された標記の委員を設置することとします。主要業務は計画修繕工事及び小口修繕工事の内容と金額を精査します。

また履歴が分かるように中止した工事の理由を含め、そのデータ整備を行い、次回中長期委員会の立ち上げがスムーズに行えるようにします。委員の委嘱と活動期間は今年度に限定し主に2～4月に活動します。

委嘱者（3名）：

- ・元施設副理事長、中長期委員会委員
- ・まちづくりセンター職員、中長期委員会委員
- ・施設副理事長

<<審議事項②は、出席理事全員の賛成で承認されました>>

[6]各部門報告

1) 会計部門

今月のトピックスとして遺産相続問題による長期54か月滞納が解決しました。

<<質疑・応答>>

- ・ 弁護士への謝礼はどのようになりましたか
→ 理事長の友人なので実費負担のみで済みました。
- ・ 滞納金の勘定科目はどのような処理ですか
→ 前年度以前分は未収金で処理、今年度分は管理費収入で計上されます。
- ・ 8月の使用料収入が例月よりも大幅に増加しているのは何故ですか。
→ 駐輪場更新収入1年分が含まれています。

2) 施設部門

(1) 工事進捗報告

① サッシ更新工事設計業務

平成31年度工事実施に向けた設計業務で資料作業中。

設計期間：平成30年8月～10月予定で進行中。

<<質疑・応答>>

サッシ更新工事については、本年12月の住民説明会、来年1月の臨時総会の開催を予定しています。そのため日程、会場を早めに設定する必要があります。さらに住民説明会では、多数の出席が予想されるので、複数回開催するする必要があります。

→ 議題選定会議までに日程と会場を決め、10月定例理事会にて報告します。

② 屋外雨水管部分補修工事

作業実施に向け、業者選定中。

9月中に見積もり合せの予定、なお工事期間は平成30年10月～12月の予定。

③ 連結送水管設備補修工事

8月の理事会にて積立金会計予備費で検討することになった本工事について、材質の検討及び施工方法を検討しています。今後、全取り替えを考えると一部の部材変更は難しいと判断しました。費用を削減するための施工方法を協議し、再見積もりの提出を依頼しています。

(2) 審議事項

- ・ 増圧ポンプ整備工事

設置後5年が経過し、全増圧ポンプ（7ヶ所）部品の取り替えで予算化しています。予算はメーカー耐用年数を基準としており、対象部品の劣化状況が分からないことから、毎年1月に実施している保守点検を前倒しして、ポンプの状況を確認した上で取り替えが必要な部品を判断し、再提案をしてもらうことにしますので、保守点検の前倒しについて承認をお願いします。

<<増圧ポンプ整備による保守点検前倒しについて、
出席理事全員の賛成で承認されました>>

3) 広報部門

- ① 事務局への広報誌確定データの提出は9月27日予定。
- ② ホームページくぬぎは9月28日更新予定。
- ③ 広報誌くぬぎ10月号は10月5日発行予定。

4) 総務部門

- ① 改正版管理規約・細則集配布
配布と回収は完了しました。皆様の協力ありがとうございました。
- ② 若葉台二丁目南地区自主防災本部委員会、第3回全体会議の報告。
防災備品保管場所確認事項、21棟ポンプ棟の電気室を使用します。

「審議事項」防災備品の収納用棚の購入。

<<上記防災備品収納用棚購入について、
出席理事全員の賛成で承認されました>>

- ③ AED設置について「審議事項」
防災本部委員会にて検討の結果、全棟設置（11棟）がベストではあるが、費用面のこともあり、今回の提案は7カ所とします。全棟設置については、2020年度以降の理事会にて検討することになります。
① 20棟、21棟 ② 22棟A、22棟B ③ 23棟 ④ 24棟
⑤ 25棟、26棟 ⑥ 5棟、6棟 ⑦ 4棟の7ヶ所
2019年度の総会議案とします。設置は2019年度の総会終了後となります。
リース案件を採用することにします。

<<質疑・応答>>

- ・ AED設置を7カ所に絞った基準は何か。
→ 隣の棟に取りに行っても時間的ロスが少ないので、近くにあるふたつの棟をまとめて1台の設置としました。
- ・ 設置棟以外の方が使いたい場合、目の前にAEDが無ければ使えないの

ではないですか。

→クリーンデー等を通してAEDの所在と使い方を知らせていきます。

<<上記AED設置について、出席理事全員の賛成で承認されました>>

④ 25棟2階の防犯カメラ設置について

状況を確認して問題にないと判断し、管理組合としての対応は行いません。

⑤ 業者の（2003年の電話帳を使って）電話営業に対するクレームに管理組合として対処します。

営業に対し、クレーム対処します。

⑥ 屋内外清掃作業改善策

まちづくりセンター報告の時間に総務部会で検討した内容を報告しました。

[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]協議会報告

1) 施設等委員会について、施設担当副理事長から報告がありました。

2) 管理運営委員会の報告について、総務理事から報告がありました。

[9]次回定例理事会の開催

・平成30年 第6回定例理事会

日 時：平成30年10月20日（土） 10：00～

以上