

平成30年度第8回定例理事会議事録
〔開催日〕平成30年12月15日（土）

[1] 議事録の確認

平成30年度 第7回定例理事会議事録は承認されました。

[2] 理事長挨拶

年末も押し迫ってきました。あと2週間ほどで新年を迎えます。
管理組合としては、明日（16日）重要なアルミサッシ更新工事の住民説明会を控えております。出席の希望者は午前の部、午後の部を合わせ560人位になり、大変関心が高くとても有り難いことです。この説明会を無事に成功させないと、理事会の役割が果たせないということになります。皆様のご協力をお願いします。来年の臨時総会を含め色々な行事を乗り切っていきたいと思っております。

[3] 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故、故障等

① 連結送水管設備補修工事での漏水について

12月13日の工事の際に漏水が発生しました。

新規配管と既存配管の接続部からの漏水で、建物搭屋部から12階エレベーターホールに漏水したものです。現在のところ被害は確認されていませんが、経過観察をします。事業者には接続部の取り扱いについて、細心の注意を払うよう指示しました。また顛末については後日報告します。

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）

- ・エントランス高所ガラス清掃 12月14日実施済み

② エレベーター保守点検

③ 自動扉定期点検 全棟 12月21日予定

3) 工事関係

① 5棟7階ベランダ雨水管支持金物腐食及び漏水

② 4棟4階ベランダ雨水管支持金物腐食

③ 26棟4階開放廊下の雨水管漏水

④ 4棟9階ベランダ雨水管支持金物腐食（追加工事）

上記の①②③④同日施工 11月28日完了

⑤ 4棟増圧ポンプ格納箱破損（台風被害、保険適用） 12月13日完了

- ⑥ 25棟、26棟間歩道モルタル破損（台風被害、保険適用）
11月24日完了
- ⑦ 26棟4階エレベーターホールのサッシ戸車不良 11月20日完了
- ⑧ 23棟10階トイレ污水管発錆
- ⑨ 22棟7階トイレ污水管発錆
- ⑧⑨同日施工 12月6日部分補修完了、塗装日程は調整中
- ⑩ 20棟屋上柵扉蝶番の腐食 11月20日完了
- ⑪ 25棟2階ベランダ防水不良
- ⑫ 25棟3階ベランダ防水不良
- ⑬ 23棟5階ベランダ防水不良（現地調査後に見積り）
- ⑭ 26棟13階テラス柵破損（保険申請予定）
- ⑮ 21棟前ポンプ棟電気室補修

質問：24棟屋外雨水管の工事を行っていますが、雨水桝が大きくなり
工事が中断していますが、工事金額が変わりますか。

→工事金額は変わりません。工事中断は桝周りに配管が多く既存桝を変更しているためです。

理事長より：ベランダの防水不良は2022年の大規模修繕まで個別対応としたい。

<<小口修繕工事⑪～⑮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。>>

[4] 管理員報告

11月度の報告

1) 集会室他使用料について

- ① 集会室他利用料
- ② コピー利用料
- ③ エレベーター養生シート
- ④ 駐輪場契約料
- ⑤ 駐輪場解約料返金はなし。

2) 加入、脱退届 加入 4件

3) オープンルーム申請承認 4件

4) 共用部分一時使用届 2件

5) 模様替え申請 9件

6) フローリング施行確認はなし

7) その他報告

① 12月3日、21棟ポンプ室のフランス落としが破損していると連絡があり、業者に確認の上、まちづくりセンターに見積もりを依頼しました。

② 12月4日、26棟の理事より、13階のエレベーター横テラスのフラワーボックス柵が、1本破損していると連絡がありましたので、確認後にまちづくり

センターに見積もりを依頼しました。

- ③ 12月4日、25棟3階、6日に25棟2階、10日には23棟5階より、ペランダの防水シートが剥がれていると連絡がありましたので、まちづくりセンターに現場確認を依頼しました。
- ④ 12月11日、集会所の女子トイレの手洗い自動水栓が故障しました。まちづくりセンターが現場を確認、業者に修理を依頼し、修理完了しました。後日、施設副理事長に報告をして確認を取りました。

[5] 理事長報告

12月7日（金）に協議会役員会及び懇談会が開催されました。

(1) 各委員会の報告

- ・ C A T V等委員会：「新4K衛星放送の受信について」

業者から各戸に配布して貰いたいと依頼がありましたが、皆さんの意見で決めたいと思います。理事長判断で各戸配布は不要として決めましたが、皆さんの意見で決めたい。C A T V担当理事の意見は。

→各戸に配布するほどの必要性はないと考えます。どうしても配布して欲しいと言われるならば1階エントランスやエレベーターホールの掲示板に掲示する程度で良いと思います。

883枚の配布は不要です。

→自治会の回覧板（1月）に入れてもらう案も考えられます。了承されると思います。

(2) 生活ガイドブック2019年改訂版編集委員会

12月18日（火）に第3回の会議を開催予定

(3) 公社、センターとの定期懇談会

① 公社からの説明

- ・ 若葉台みらいづくりプラン推進会議の取り組み状況について
土地計画法の変更について、来年の秋頃に結論が出る見込み

② センターからの説明

- ・ 団地共益業務（自火報設備、給水設備、E V設備、非常押しボタン等の集中監視を防災センターで実施）の概要説明と、今後の収支見通しについて説明。
- ・ 設備の更新費用や人件費の増加などにより、2030年には繰越金が赤字に転落する見通し。共益費の値上げについて、年明けに各組合に相談し、5月総会后に正式提案をさせていただきたい。

- ・ コミュニティーバスの運行事業について

利用者数は昨年度35,831人、今年度は10月迄で18,492人と減少気味。便数を1日7便から6便に変更したことが影響したと考えられます。

③ 管理組合からの要望

- ④ 第5管理組合（4丁目）から、歩道橋にエレベーターの設置や落差の大きい階段にスロープの併設などの要望が出されました。

[6] 各部門報告

1) 会計部門

【滞納状況】

12月13日現在での滞納額合計は、30カ月となっております。

1カ月未払い10人、2カ月2人、4カ月1人、5カ月1人、7カ月1人です。

2) 施設部門

(1) 工事進捗報告

① サッシ更新工事設計業務：工事仕様書修正中。

② 屋外雨水管部分補修工事

工事1：平成30年11月19日から12月20日完了予定（5日間延長）

工事2：平成30年11月27日から11月30日完了

③ 連結送水管設備補修工事

平成30年12月10日から12月20日完了予定

(2) 工事検討進捗報告

① 増圧ポンプ整備工事

11月に点検を実施し、以下のとおり不具合確認及び補修に対する見解、補修見積りの提示がありました。

【保守点検指摘事項】

1) 5、6棟用ポンプ1号機に若干の異音あり

2) 23棟圧力タンク劣化によるダイヤフラムの破裂

3) 25、26棟圧力タンク封入圧の低下

【点検事業者見解】

1) はオーバーホール工事となりますが、現時点で早急に対応する必要はないものと判断しました。次年度の対応で問題ないと思われま

す。2)、3) はアキュムレーターの取り替えとなります。既に機能していない状況もあるため取り替え工事は必須です。また、全7ユニットのうち2ユニットに不良が出ているため、他のユニットについても同様の劣化が考えられるので、全数の取り替えをお勧めします。

23棟13階の居住者より水圧が安定しないとの相談がありました。圧力タンクの不具合が関係しているものと思われま

(3) 審議事項

① 増圧ポンプ整備工事

前記の工事検討検討進捗報告にあるように、全ユニットのアキュムレーターの取り替えを今期工事として実施したい。

23棟については、現時点で居住者から水圧が不安定であると苦情が寄せられているため、先行して工事を実施します。(12月17日予定)

またオーバーホールは今期の実施を見送り、来年度に予算計上することとしたい。予算は全21台分を計上し、来年度の点検結果を踏まえて実施台数等の検討をします。(予算用の見積もりを取りま

質問：点検結果に2号機、3号機とありますが1号機は無いのですか。

→全てで7ユニットありますが、詳しくはわかりません。

提案：20棟の居住者よりエレベーターの運転モードに対し質問をされました。

内容は9階に籠が停止しているときに、12階で呼びボタンを押すと1階の籠が上がって9階の籠は1階に戻る。設定がおかしいと思うのですが、原因を調べて改善してもらえませんか。

→現状の調査と確認を行います。省電力をキーにして改善したい。

<<増圧ポンプ整備工事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。>>

3) 広報部門

- ① 事務局への広報誌確定データの提出は12月27日（木）予定。
- ② ホームページ「くぬぎ」は12月27日（木）更新予定。
- ③ 広報誌「くぬぎ」1月号は1月12日（土）発行予定。
- ④ その他；各部門、事務局からの掲載要望原稿があれば提出ください。

4) 総務部門

① アルミサッシ更新工事住民説明会、臨時総会

- ・ アルミサッシ更新工事説明会12月16日午前の部10時、午後の部13時
出席予定者数午前312名、午後256名、合計568名、世帯数497世帯
(66%) 理事の皆様は、全員終日参加をお願いします。

- ・ 当日の進行

司会：副理事

挨拶：理事長

内容説明：まちづくりセンター担当者

質疑応答：まちづくりセンター担当者、副理事長、理事長

- ・ 臨時総会議案書（案）確認「審議事項」

日時：1月27日（日）10：00～

場所：くぬぎ事務所

議長：会計担当理事にお願いしたい。

提案：棟または部屋のタイプにより冷媒管用の穿孔穴が固定ガラスの中に設置されているものは追加穿孔する必要がなく、個人負担するエアコンの取り外し費用と相殺してもらいたい。→個人財産の機器に対し、管理組合が費用を負担することはできません。

質問：出席通知票の取り扱いについて

→複数にサインされた場合の優先順位を確認する。優先1位は出席通知票、2位は議決権行使書（欠席し書面で議決権を行使）、3位が委任状になります。

理事長：臨時理事会の第1号議案における誤字脱字などの文言と金額の変更は、

理事長への一任を承認していただきたい。

質問：2カ所以上をご希望について・・・一括工事を行うことについては、もう少し詳しく記述した方が良いのではないですか。

→内容を検討し入れることにします。

質問：穿孔工事は必ずやらなくてはいけないのですか。

→建物の資産価値を高めるためにも必ず行います。また後日個人的に穴をあけることはできません。

<<アルミサッシ更新工事・臨時総会の議案書について、

出席理事全員の賛成で承認されました。>>

② 若葉台二丁目南地区自主防災組織活動関連

- ・ 第6回南地区防災本部委員会報告
- ・ 平成31年旭区消防出初式にて、防災本部活動の表彰が推薦される予定。
2019年1月5日（土）旭公会堂式典
- ・ 防災ニュースの特別号は2月発行予定としたい。
- ・ 連合自治会機関誌に2月掲載予定です。
- ・ 消防車進入試験、消防署長の承諾により来年実施予定です。

③ 屋内外清掃作業改善提案について「審議事項」

- ・ ハンディークリーナー2台購入（くぬぎ事務所に保管し使用する）
エレベーターのレール溝の点検作業は中止します。
- ・ 第3回の打合せは12月に開催する予定です。
理事長：購入費用は管理備品費から出金されます。予算超過になるので注意が必要です。

<<クリーナー2台を購入する事項について、

出席理事全員の賛成で承認されました。>>

④ 2019年度選挙管理委員会開催について

12月22日（土）13時開催予定

⑤ 役員候補代理委任申請について「審議事項」

施設担当の理事から申請書が提出されました。理由は長期治療診察のため、代理理事は配偶者となります。

<<役員候補代理委任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。>>

理事長：承認されたので22日開催の選挙管理委員会に報告し適切な手続きをお願いします。なお出席者は理事長と総務副理事長の二人。

⑥ 2019年度スケジュール（案）について

来年5月は10連休があり、第38回通常総会の日程を決め難くなっています。

[6] 委員会報告緑花委員会

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。

2) 第2回若葉台まちづくりセンター主催セミナー受講報告

セミナー受講報告に基づき報告されました。

日時：平成30年11月25日2-7棟「しらかし」

出席者：副理事長、理事（2名）、事務長

講師：弁護士（日本マンション学会神奈川マンション管理士会）

テーマ：管理費滞納者への対応について

① 管理費滞納に関する問題点

- ・ 管理組合から管理会社へ委託している業務、管理委託契約によるが、若葉台まちづくりセンターには督促状等、支払期日から1年間。これは管理会社の契約期間としては親切で長い。
- ・ その後、滞納者の専用部分等の調査（抵当権等の設定の有無調査）、専有部分以外の資産調査⇒法的手続（管理会社は不可）等があるが、素人である理事が実施するのは心理的負担が大きいのみならず、ミスも不安。
- ・ 理事会で毎回協議するものの「継続協議・経過観察」となり、総会で対応追及されたり、まして管理費値上げが議題となると「滞納を放置して値上げなんて」と反対意見も出やすい。
理事個人の問題としてみる、消滅時効や善管注意義務など、法的リスクも大きい。

⑤ 管理組合は何をすべきか。

- ・ 滞納一覧表により、滞納者ごとの滞納期間と滞納額の把握。
- ・ 管理会社による督促を確実にしてもらおう。
- ・ 弁護士費用の請求に関する管理規約の条項を確認する。（65条27条）
- ・ 定額、一定期間を超えたら、形式的に判断して、法的対応を開始する。
- ・ 消滅時効の中断をした上で、それでも支払いがなければ区分所有法59条の競売を申し立て確実に回収する。競売許可申立訴訟と強制執行の2本立て。

⑥ 法的対応を開始するための判断基準

- ・ 消滅時効から逆算した判断基準
- ・ 7カ月又は13カ月目（管理委託契約の対応期間が終了したのち直ちに）。理事会が管理会社以上の対応をすることが予定できるのであればよいが、それがないのであれば、直ちに法的処理に移行すべきであろう。

⑦ 法的手続きに必要な費用等（くぬぎ規約65条によれば滞納者から回収可能）

- ・ 支払督促手続（提起後1カ月程度で確定可能。意義が出れば通常訴訟となるの

で和解も可能)

- ・ 弁護士費用（日弁連旧報酬基準）
- ・ 担当弁護士の場合
- ア) 顧問契約を締結し、費用3割引とし、併せて顧問契約の休止制度を設ける。個別事件を依頼する月だけ顧問料を支払い、他の月は休止する。
- イ) 3～5年間の継続的な滞納処理契約を締結し、その間に発生した事件は全て任せることを条件として、支払督促事件の弁護士費用を（滞納額にかかわらず、着手金報酬金併せて）10万円とする

⑧ 滞納管理費等回収のための管理組合による処置フローチャート

⑨ まとめ

- ・ 理事長、理事が巨額の賠償責任や弁護士費用を負担するリスクを負うのではなく、管理組合全体で訴訟費用や弁護士費用を負担（区分所有者が小額ずつ分担）すべきであり、法的対応を開始するか否かの判断も、形式的な基準を設けることにより、理事会の（理事が決断するための）心理的不安を減らすべき。
- ・ 管理会社との管理委託契約の対応期間が終了した後、直ちに法的対応を実施する。

[7] その他

- ・ アルミサッシ更新工事説明会の会場準備 12月15日14:00～
- ・ 冬季懇親会 12月15日16:00～
- ・ 説明会当日集合時間 12月16日9:30～

[8] 次回定例理事会の開催

- ・ 平成30年度第9回定例理事会
- ・ 日時：平成31年1月19日（土）10:00～

以上