

平成28年度 第10回定例理事会議事録

日時：平成29年3月11日（土）19：00～21：00

場所：とちのき集会所 大会議室

出席者：〇〇理事長、〇〇副理事長、〇〇副理事長、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事  
〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事  
〇〇監事、まちづくりセンター 〇〇様

欠席者：〇〇理事、〇〇監事、〇〇管理員

出席理事13名をもって、規約第56条により本理事会は成立した。

陪席者 〇〇内定理事、〇〇内定理事、〇〇内定理事、〇〇内定理事  
〇〇内定理事、〇〇内定理事、〇〇内定理事

**[主要報告・討議]**

**1. 議事録確認**

平成28年度第9回定例理事会議事録の内容を確認し、承認された。

**2. 駐輪場検討委員会答申について 〇〇理事長説明**

修正案の内容については、先日、メールで伝えた。

2月19日の住民説明会では、大型バイクは認めたくないという強い意見も出された。しかし、現在通勤に使用している人もあるなど、状況が変化していることもあり、説明会での意見を参考にしながら駐輪場検討委員会で修正案を作成した。主な修正点は、次の事項である。

①125cc以上のバイクについて、250cc未満と250cc以上のものに2区分化する。

②使用料金(年額)を、自転車100円、50cc以下の原付バイク1,000円、125cc以下の原付バイク2,000円、125cc以上250cc未満のバイク3,000円、250cc以上のバイク5,000円とするなど、値上げをした。

なお、若葉台団地内の他の駐輪場について調査したところ、大型バイクの年間使用料は最高額12,000円、最低額6,000円であった。5,000円はそれを下回るが、これまでの使用料との比較では、相当の値上げと考えられる。

③使用契約期間を、これまでの7月から翌年6月までを4月から翌年3月までに変更する。また、使用料は1年ごとの納入となる。

理事会出席者から、次のような意見が出された。

自転車の使用料だけを年額200円から100円に値下げする理由はなにかあるのか。明確な理由がないとまずいので、皆さんの意見を聞いて欲しい。

⇒総会議案書入稿までに、考えさせてもらいます。

来年 3 月までの新規登録はどうなるのか。

⇒新規登録は認めない。駐輪場整備が終わる 3 月、バイクの収容量が把握できてからの受付となる。

6 月に受け付けてくれると思う人もいるのではないか。

⇒住民説明会ではっきりと説明はしていないので、表にはでていない。

小さな子供たちの自転車も登録を受け付けないのは、かわいそうな気がする。

⇒子供の自転車は認めることにしたい。

自転車使用料の変更を除いて、駐輪場使用細則の一部改定修正案について、理事会は駐輪場検討委員会答申案を承認した。

### 3. 各委員会報告

#### (1) 協議会役員会 ○○理事長報告

協議会役員会の議事録が公開されていないので、公開するよう求めた。

#### (2) 顧問会報告 ○○副理事長報告

3 月 4 日、顧問会で次の事項について検討を行った。

①第 34 回総会議案書作成のレクチャー

②駐輪場使用細則改定の住民説明会と今後の検討事項について

大型バイクの使用料などについて検討した。

③総会（5 月 14 日）までのスケジュール確認

④29 年度理事長及ぶ副理事長の事前レクチャー

⑤規約・細則の見直し作業

「共同生活の秩序維持に関する細則」の修正について、3 月 18 日の顧問会で検討する。

⑥横浜わかば学園卒業式に出席

⑦災害時用トイレ「浜っ子トイレ」設置に向け、2 月 20 日に市建築局住宅再生課、3 月 8 日に市環境創造局管路課に出向いた。

⑧火災報知器電池交換の広報について

#### (3) 施設委員会報告 ○○理事報告

①電力の自由化については、現在、都市ガスは 1 社となっている。東京電力に対して、あまり競争力が生まれず状況にあり、削減率は 4%程度である。管理組合ではガスを使用していないため効果は薄い。

②今までの 4 回の会議で関心が高かったのは、アルミサッシ交換についてだった。問題点として費用のことが一番で、補助金は 25%～30%の割合のため、補助金がでるかどうかが工事を実施するには大きく影響する。既に工事を実施した管理第 1 組合では、断熱性など効果が大きいとのことである。

(4) 長命化・再生委員会報告 ○○理事報告

①28年度活動の総括を行った。

・「100年マンション憲章」勉強会の実施

・「100年マンションプロジェクト」の改修技術ワーキンググループ、設備小委員会について、勉強会を実施

・2017年秋開催予定の第9回若葉台住民シンポジウムテーマについて検討した結果、「100年マンションプロジェクト」に関わる内容となる見込みである。

②省エネ関連の情報交換・検討事項として、湿式外断熱工法の紹介があった。

③次年度、施設委員会と一本化することで調整しており、協議会役員会で決定される。

(5) 広報委員会 ○○理事報告

①2月の活動内容

・2月23日、広報紙「とちのき」第288号の発行・各戸配布。

・1月31日、ホームページのアップロード。

・ツイッターで、第7管理組合情報を軸に若葉台情報を6回アップ。

②3月の活動計画

・広報誌「とちのき」第289号の発行・各戸配布。

・第7管理組合ホームページのアップロード、ツイッターで若葉台情報をアップ。

(6) 樹木管理委員会 ○○理事報告

①2月4日、22名の参加。21棟と病院間の高木（シラカシ、ヤマモモ、トウネズミ）の強剪定、21棟南側の高木（クスノキ）3本の強剪定。1月21日以降の剪定残滓整理（2月6日に市が回収）

②2月18日、19名の参加。21棟南側のクスノキ1本の強剪定、アジサイの選定。

23棟南側道路沿いのシラカシ3本の強剪定。

③2月25日、19名の参加。23棟前のシラカシ1本、24棟前のシラカシ3本の強剪定、2月18日以降分の残滓整理。

3. その他 ○○理事長説明

住民説明会では、給水管設備改修工事についての議論はほとんどなく、駐輪場使用細則の一部改定について多くの質問・意見がだされた。総会でも、駐輪場についての議論が多くなるものと予想される。先ほど、監事からだされた自転車使用料について、再度考えてみたいと思っている。

4. 管理員、まちづくりセンター報告

(1) 施設・設備利用料 107,573円

(2) 住宅改造申請1件、改修申請1件、TES熱源器取替1件

(3) 駐車場収入 8,000 円 (利用日数 16 日)

(4) 防犯カメラ・AED 定期点検異常なし

(5) 共益作業報告

①一般清掃業務(毎日)

②専用・簡易水道等検査 (日例 毎日) 月例 (2月13日)

③給水施設保守点検 (2月17日)

④エレベータ保守点検 (有人) 2月14日・15日

(6) 事故・故障報告 (2月11日～3月10日)

15 棟東側階段照明不点灯

2月13日、居住者から階段の照明が点灯しないとの連絡があり、当日に業者が調査に出向いたが、その調査中に点灯した。原因はスイッチの接触不良と考えられるが、しばらく様子を見ることにした。また、同階段13階スイッチ破損個所については、カバー裏側にテープで固定した。

(7) 経年修繕工事 (完了)

①消防用設備不良個所改修(14棟・15棟)

屋内消火栓ホース架に変形が見られたため交換をした。

実施工期 1月30日～2月3日 請求金額 34,992円 (経費・税込)

②自動ドア復旧及び修繕工事 (23棟)

足で蹴られて破損したドアの点検と修理をした。

実施工期 2月3日～2月22日 請求金額 64,152円 (経費・税込)

③自動ドア点検及びメンテナンス (21棟・22棟)

以前から異音等が指摘されていたため、点検と補正を行った。

実施工期 2月22日 請求金額 52,488円 (経費・税込)

④東側階段照明不点灯 (15棟) (6)の案件

階段照明が点灯しないため、業者が点検を開始したが、修理することなく点灯した。

実施時期 2月13日 請求金額 4,665円 (経費・税込)

⑤ベランダ床防水層の剥離・ひび割れ (24棟 2戸)

ベランダ損傷部分の補修を行った。

実施時期 2月21日～23日 請求金額 139,968円 (経費・税込)

⑥外部共同トイレ小便器トラップ清掃 (19棟)

男子小便器の排出口に多量の尿石が付着したため、汚水排出に支障が生じた。業者が薬剤による溶解作業を行った。尿石発生原因として、排水水量が少なかったと考えられたため、水量を増やす設定にした。

実施時期 2月27日 請求金額 17,845円 (経費・税込)

⑦階段室プランターの土砂飛散対策（19・21・23・24棟）

実施時期 3月2日～3月3日 請求金額 291,600円（経費・税込）

(8)実施予定

14棟・15棟北側斜面（いこいの森）の土留め植樹

予定工期 調整中 見積金額 177,176円（経費・税込）

(9) 計画修繕工事

給水設備改修工事設計業務 センター受託金額 3,769,200円

委託期間 平成28年10月～平成29年3月

(10) 2月会計報告

<一般会計>

①収入（使用料・雑収入）18,417円

②支出（管理費、組合費、その他）9,887,411円

<積立金会計>

①収入（受取利息・修繕費積立金収入） 5,460,000円

②支出（補修費）屋外ガス管劣化診断調査 678,844円

<管理費滞納状況>

①2月度発生件数6件（累積件数55件 前月比1減）

②長期滞納者の状況

長期滞納者は3名。

長期滞納者1名について、2月16日簡易裁判所に対する支払督促申立書を発送。

2月21日、簡易裁判所から支払督促書発送。

3月7日、簡易裁判所から「不送達（留置期限経過により送達不能）との連絡。

簡易裁判所に対し、再送達上申書発送予定。

(11)その他

①スマートメーター用通信装置（コンセントレーター）設置の延期

平成28年3月、東京電力パワーグリッド株式会社から、15棟パイプスペース内に上記装置を設置したいとの依頼があったが、3月3日に「現状は通信可能と判断し、設置は延期したい」とのお願いがあった。

②第12住宅管理組合大規模修繕工事終了に伴う電気代精算

施工業者（株）サカクラから、151,612円支払いの申し出があった。

理事会として承認した。

以上

書記 総務担当                   ○ ○ ○ ○

議事録署名人（規約第 56 条第 2 項による）

理 事 長                         ○ ○ ○ ○

副 理事長                       ○ ○ ○ ○

副 理事長                       ○ ○ ○ ○