

平成 28 年度 第 4 回 定例理事会議事録

日 時：平成 28 年 9 月 10 日（土）19：00～20：30

場 所：とちのき集会所 中会議室

出席者：理事 13 名、監事 2 名、まちづくりセンター 1 名

出席理事 13 名で、規約第 56 条による本理事会は成立した。

【主要報告・討議】

1. 協議会役員会、その他、理事長報告

(1) 電力自由化について ○○理事長

ア. 若葉台各管理組合が東京電力から東京ガスへの切替を検討している。

(2) 第 6 回, 7 回顧問会報告 ○○副理事長

ア. 明芳会横浜旭中央総合病院との連絡会議として、8 月 8 日に顔合わせを開催。

イ. 規約・各細則の見直し作業について

(ア) 役員選挙管理細則については、改定案を作成。引続き内容検討中。

(イ) 駐輪場使用細則については、駐輪場検討委員会の最終答申をもとに、内容見直しを開始。

10 月には第 1 案を理事会に提出予定。

(ウ) 災害時対応について、自治会・管理組合とで話し合いを開催。

(エ) 給水検討委員会の検討状況報告と、給水方式検討に関する今後のスケジュールの確認。

(3) 長命化・再生委員会、給排水検討委員会 ○○理事

ア. 第 1 回長命化再生委員会報告

(ア) 平成 28 年度活動内容報告

・ 緑のまち横浜若葉台「100 年マンション憲章」の勉強会実施。

・ 「100 年マンションプロジェクト」の改修技術 WG、設備小委員会報告。

(イ) 緑のまち横浜若葉台「100 年マンション憲章」についての解説

(ウ) その他、二重サッシ・共用部照明 LED 化など、各管理組合からの検討要望、事例、計画があれば紹介を実施。

イ. 第 2 回長命化再生委員会報告

(ア) 100 年マンションプロジェクトについて（共有）

・ 高耐久仕様の材料を利用することで、現状 13～15 年周期の大規模修繕工事を、18 年周期に延ばすことができることの確認。

ウ. 第 3 回給水方式検討委員会報告

(ア) 改修工法の検討

・ 更新工法と、更生工法の比較で、耐久性、信頼性の面から更新工法を推奨する。

(イ) 給水システムの検討

・ 受水槽加圧給水方式と直結増圧給水方式について、工事費・衛生面・ランニングコストの面から、直結増圧給水方式を推奨。

(ウ) 使用材料について

- ・ 屋外埋設配管、建物内給水管それぞれ検討し、高性能ポリエチレン管を推奨する。

(エ) 概算工事費について

- ・ 受水槽加圧給水方式 155,000 千円
- ・ 直結増圧給水方式 給水設備工事 400 千円/戸
工事費 168,000 千円

(オ) スケジュールについて

- ・ 基本計画書を 10 月末に提出予定、2 月末頃居住者説明会を開催予定。

(カ) 第 9 住宅管理組合の動向について

- ・ 第 7 住宅管理組合から分水しているが、まちづくりセンターと水道局が打合せを実施。既存受水槽については、設備改修が必要との指摘。

(4) 防災検討委員会について

〇〇理事

ア. とちの木自治会、第 9 住宅管理組合と、防災に関する打合せを開催。防災組織づくりに向けた準備委員会を立ち上げることになった。

(ア) 第 7 住宅管理組合から、〇〇理事、〇〇理事が参加

※9 月 14 日に「熊本地震に学ぶ」セミナーが、浜管ネット主催で開催される。

〇〇副理事長が参加予定。

(5) 広報担当

〇〇理事

ア. 活動内容、活動予定報告。

(ア) 広報誌の発行、各戸配布を実施。

(イ) ホームページのアップロード。

(ウ) Twitter を 4 回更新。

(6) 樹木管理委員会

〇〇理事

ア. 活動内容報告

(ア) 8 月は、6 日、13 日、27 日（計 3 回開催）

(イ) 剪定残滓については、9 月 29 日に回収予定。

イ. 第 7 住宅管理組合の植栽管理について

(ア) まちづくりセンターより、年間植栽管理の再見積り依頼を行い受領。

- ・ 見積金額については、税込 ¥3,338,098-

2. その他事項

(1) 住民からの文書について、討議を実施。

3. 管理員、まちづくりセンター報告

センター：〇〇様

(1) 施設・設備利用料、住宅改造・公開申請等の状況について

(2) 共益作業報告（詳細については、別紙参照）

ア. 事故・故障報告

(ア) なし

(イ) 19 棟のエレベータ操作ボタン動作不良（配線不良）が発生し、仮処置完了。8 月 12 日補修作業を実施予定。

- ・ 有人点検に合わせて、他のエレベータ操作盤についても、確認を依頼。

(3) 経年修繕工事

ア. 屋上補給水槽逆止弁等交換工事(14, 22, 24 棟) 工事完了。

(ア) 請求金額 ¥ 537, 710- (経費、税込)

イ. ベランダ内壁補修工事(19 棟) を、9 月 22 日～23 日実施予定。

ウ. 階段室プランターの土砂飛散対策として、20 か所(飛散する可能性が大きい場所)について防草シート・ウェイトによる飛散防止被覆にて、再見積を実施。

(ウ) 見積金額 ¥291, 600- (経費、税込)

→ ウェイトについては、内容・固定方法を確認すること。

エ. 階段室 PS 鉄部塗装 (24 棟) において、住民から連絡があり確認した結果、3 号階段の 8 階～12 階で表面塗装の一面が剥離していることを確認。15 号棟防火扉と併せ、屋外塗装工事施工会社に依頼を実施したい。

(4) 計画修繕工事状況報告。

ア. 屋外鉄部塗装工事

(ア) 業者選定継続中。現在再度見積徴取準備中。

イ. 集会所照明・床改修工事

(イ) 横浜バンダイ株式会社で施工予定。

(イ) 工事費用

・ 総会議案書記載予算 ¥3, 500, 000 円

・ 工事金額 ¥3, 382, 560 円 (経費、税込)

(5) 会計報告

ア. 滞納状況として、累積 69 件となり 4 か月分増加。

イ. 長期滞納者の状況について

(ア) 14 棟 (34 か月滞納者) 1 か月減少

(イ) 23 棟 (14 か月滞納者) 1 か月増加

・ 8 月 1 日に理事長・まちづくりセンターで面談を実施済。

(ウ) 23 棟 (9 か月滞納者) 1 か月増加

・ 9 月 12 日に理事長・まちづくりセンターで面談を予定。

(エ) 21 棟 (7 か月滞納者) 1 か月増加

(6) その他

ア. 理事による施設巡回 (第 2 回目) を 8 月 28 日に実施。

以上

書記：総務担当 ○ ○ ○ ○

議事録署名人 (規約第 56 条 2 項による)

理事長 ○ ○ ○ ○

副理事長 ○ ○ ○ ○

副理事長 ○ ○ ○ ○