

若葉台第7住宅管理組合

平成28年度 第8回定例理事会議事録

日 時：平成29年1月21日（土）19：00～21：00

場 所：とちのき集会所 中会議室

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、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。

[主要報告・討議]

1. 議事録確認

平成28年度第7回定例理事会議事録の内容を確認し、承認された。

2. 各委員会報告

(1) 協議会役員会（3者連絡会）（1月15日） 〇〇副理事長報告

①給水管工事計画

・1月14日に検討委員会を開催し、2月4日に最終答申案を作成予定。2月19日にとちのき集会所での住民説明会は、開始時刻を10：00、13：00の2回に分け実施。

・第9管理組合は、3月に住民説明会を開催する見込み。

・工事は、両組合で調整・決定するが、第9組合の施工後に第7組合が実施する。

②防災対策

横浜市災害時用トイレ「浜っ子トイレ」設置を、第7・第9管理組合及び旭中央病院の三者合同で横浜市に陳情したい。費用は1000万以上の高額となる。

③とちのき自治会防災訓練

2月12日に実施予定。内容、スケジュール、役割分担を早急に確定させる。

(2) 第14・15回顧問会（12月17日・1月14日） 〇〇副理事長報告

①給水方式・駐輪場使用細則改定に係る住民説明会のバックアップ。

②住民説明会開催案内・添付資料作成、選挙スケジュール調整等作業。

③長期修繕計画の見直しに向け、顧問会が検討・作成したものを理事会に上げる。

※計画期間が25年から30年に延長。

④共同生活の秩序維持に関する細則、住宅棟の改修・修繕細則等を修正・検討作業中。

⑤災害用トイレ問題が解決すれば、管理組合としての災害対策は終了と考えている。

(3) 管理運営委員会（1月19日） 〇〇副理事長報告

組規約第 21 条（必要箇所への立入り）の一部改正案を作成した。災害、事故発生等、緊急時に理事長は職権で住戸内に立ち入ることができるようにするもの。

(4) C A T V 施設に関する説明会（1 月 20 日） ある〇〇理事報告

- ① C A T V 等委員会を 2017 年 6 月から再開する。2 か月に 1 回、2 年間の期間で、各住宅管理組合から委員 1 名を選出する。併せて、専門委員も募集する。
- ② 新たに、1 ギガ容量で N T T 東日本のインターネット回線（光配線）を利用できること。申し込みは、管理組合及びまちづくりセンターを経由する必要がある。

(5) 施設委員会(1 月 14 日) 〇〇理事報告

① アルミサッシ交換工事説明会

- ・ 国の指針はアルミサッシの寿命は 40 年で、若葉台団地の多くの住宅が該当する。
- ・ 主な改善点は、耐風圧性、水密性・気密性・断熱性の向上で、補助金対象は省エネに係る断熱性の部分になる。
- ・ 窓枠は従来窓枠の上に新規窓枠を設置するカバー工法を採用し、現在の枠は残すが、寿命がきている窓サッシは撤去して新たに二重サッシを入れる。
- ・ 作業時間は事前確認に 30 分、交換工事に 1 日程度を目安としている。
- ・ 保証期間は部品、一般機能は 2 年、重大保証は 10 年。結露防止保証も 10 年。

② アルミサッシのモデル確認

気密性の向上が伺えるとともに、樹脂製の鍵等器具類に違和感はなく、問題なし。

(6) 長命化・再生委員会（1 月 12 日） 〇〇理事報告

① 第 9 回若葉台シンポジウムのテーマ

マンションの維持管理に関して組合員への周知が十分でないため、第 8 回テーマ「100 年マンションプロジェクト」の内容を再度取り上げることで検討中。

② 長命化・再生委員会の今後

施設委員会とテーマが重複するため、来年度から一本化することで話が進んでいる。

③ 省エネ関連情報

第 1 管理組合では、高遮熱断熱断 L o w - E 複層ガラスを全戸に入れた。1 戸当たり約 50 万円で補助金は約 30 %、費用は全額を組合費で充当した。

④ 給水設備改修工事

給水委員会は、受水槽方式と直結方式を比較検討したが、ランニングコスト、衛生面、工事の影響等を総合的に考え、直結方式が優れていると判断。給水委員会の採択、理事会の承認、住民説明会と、タイトなスケジュールとなるが協力をお願いしたい。

(7) 防災検討委員会 〇〇理事報告

- ① 毎年、防災用品を購入することは取りやめになった。

- ②物品台帳が提出されたので、整理したうえで組合に渡したい。
- ③浜っ子トイレ購入、コンロとして使用できるベンチ改修など提案していきたい。
- ④防災訓練を2月12日(日)に実施する。詳細は、1月22日の自治会会議で決定される。とちのき集会所を会場として、雨天でも実施可能。防災用品の保管場所、使用方法についてのデモンストレーションを考えている。旭中央病院の協力により、大規模災害発生時における地域連携方法、各人が準備しておく物などの講話を考えている。

(8) 広報委員会 ○○理事報告

①12月の活動内容

- ・12月21日、広報紙「とちのき」第286号の発行。
- ・12月7日、28日、ホームページのアップロード

②1月の活動計画

- ・広報誌「とちのき」第287号を発行する。
- ・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する。

る。

別紙広報紙「とちのき」の内容確認がもらえれば、1月25日に配布したい。

⇒この内容で印刷・配布することを理事会として承認した。

(9) 樹木管理委員会 ○○理事報告

①12月活動状況

・3日、10日、17日の3日間、いこいの森立ち枯れ高木伐採、枯れ枝切断、草取り、土留め、落葉除去、枯れ枝除去、残滓整理作業を実施。

②これまで、樹木の伐採はのこぎりを使った手作業で行ってきたが、樹木伐採にかなりの時間を要している。チェーンソーによる作業効率化を図るため、2日間の講習会に4名を参加させ安全な作業技術の習得をしたい。費用は1名あたり1万7千円である。

⇒費用は、緑化クラブ予算で対応する、理事会として承認。

(10) 平成29年度管理組合役員選挙日程 ○○選挙管理委員長

投票日は2月19日(日)、期日前投票は2月15日から18日とし、投票所はとちのき集会所とする。選出役員は、理事7名と 監事2名とし、立候補受付期間は23日から29日として、候補者信任投票は6日から19日までとする。

⇒選挙日程等について理事会として承認。

3. その他 ○○理事長説明

(1) パソコン購入について

管理組合所有パソコンのハードディスクに不具合が生じているため、ハードディスクを交換するのか、新たにパソコンを購入するかを検討したいと考えている。

- (2) 2月19日の住民説明会準備のため、18日19時から臨時理事会を開催したい。
- (3) 2月19日住民説明会での給水管工事に関する重要事項説明書について、まちづくりセンターから説明を受けた。内容的に問題はないと判断し、了解した。
- (4) 平成29年度管理委託業務について、まちづくりセンターから書類がきている。来年度も引き続きお願いしたいと考えている。
- (5) 2月19日の住民説明会に先立ち、質問書を配布する。提出期限を2月11日とし、理事会及び顧問会が12日から回答書を作成するので、協力をお願いする。

4. 管理員、まちづくりセンター報告

- (1) 施設・設備利用料 150,244円
- (2) 住宅改造申請8件、改修申請4件、TES熱源器取替3件
- (3) 駐車場収入16,500円(利用日数33日)、防犯カメラ・AED定期点検異常なし
駐輪場収入が0円の場合でも、「上記の費用を領収しました」という表記はどうか、という意見があり、センターで表記方法を検討することになった。

(4) 共益作業報告

- ①一般清掃(毎日)
- ②専用・簡易水道等検査(日例 毎日)月例(12月12日、1月16日)
- ③エレベータ保守点検(遠隔)
- ④消防用設備保守点検1月30日～2月3日

(5) 事故・故障報告

12月10日～1月20日 なし

(6) 経年修繕工事(完了)

- ①PS扉ロックハンドル錠補修(24棟)12月21日 8,748円×2ヶ所
- ②ベランダ手すり壁・外壁塗装補修(22・24棟 4ヶ所)12月23日
209,952円(見積金額) ※今回は手が届く内部のみとし、外壁部分の塗装は大規模修繕に合わせ
て実施する予定。
⇒理事会として承認。

(7) 予定補修工事

階段室プランター土砂資産対策(19・21・22・23・24棟)
懸案となっていた、プランター土砂飛散防止材料として、シート・止め金具サンプルが提示され、説明があった。どの程度の効果があるかは不明である。
⇒いくつかのプランターを選んで試験的に施工することを理事会として承認。

(8) 検討・承認・報告事項

①ベランダ床防水層の損傷（24棟 2戸）

剥離等劣化の現場調査を行い、業者から見積もり工事施工に向けて進行していた。作業日数は3日必要だが、1戸の居住者から、全日の在宅が困難で補修工事を辞退したいと申し出があった。しかし、共用部分のためそのままにできず、当該の住宅は1日でできる症状の軽い部分のみの改修を行うべく調整を行っている。

⇒工事日数を1戸は3日、1戸は1日で改修を行うことで理事会は承認。

②旭福祉保健センターによる専用水道立入検査が12月26日にあった。22棟受水槽オーバーフロー管の防虫網に破損が見つかり、1月10日に補修作業を行った。

③19棟1階居住者から床フローリング化のリフォーム希望があった。住宅組合細則では遮音対策のため床の材質は一定以上にすることになっているが、階下がない1階にも適用が必要かどうか。

⇒音は床部・壁部・天井部等を伝わって上の階にも影響することがあり1階を例外としていない。1階住居についても同等以上のものを使用することを理事会として決定した。

(9) 計画修繕工事

①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

③屋外ガス管劣化診断調査 センター受託金額 769,824円 受注金額 678,844円
施工業者 協和日成 12月17日 ※調査報告書提出待ちで、問題なしとのこと。

(10) 12月会計報告

①収入（使用料・雑収入）49,199円 支出（管理費、組合費、その他）9,138,396円

②積立金会計

・修繕費積立金収入 5,460,000円

・支出 なし

③管理費滞納状況

・12月発生件数8件（累積件数56件 前月比11ヶ月分減）

・長期滞納者の状況

4名のうち、1名は全額納金のため、長期滞納者は3名に減。うち1名は督促するも滞納金返済の約束が履行されないため、簡易裁判所に支払督促の申立手続を行う予定。

⇒簡易裁判所に対して支払い督促の申立を行うことを理事会として承認。

(11) その他

14・15棟前駐車場に引く仕切線を、今回は他の駐車場と同じ黄色としたい。過去に、黄色では困るという組合員の意見が出されたのか。

⇒特に色についての話は聞いていない。仕切線を黄色にすることを理事会として承認する。

※仕切線の色は了解するが、間違えやすいため、現状の白色表示線を消して欲しいという要望がでた。そのような要望が出されたことはセンター内に申し伝える。

(12)平成 29 年度第 7 住宅管理組合予算

別紙のとおり、今年度と同額で予算書（案）を作成した。

法律で委託業務内容・金額が変更される場合には、住民に対して重要事項として説明が必要となる。

①清掃業者から屋内外清掃費の値上げ要望が出ている。予算額は今年度と同額という結論ができればそのままよいが、値上げを認めると委託費が変わる。単価は上げるが、稼働時間を減らして総額を変えない方法もある。金額が変わる場合には、住民に対して重要事項説明を行わなければならない。理事会で検討をお願いしたい。

②これまで、14・15 棟底上の枯葉清掃予算が計上されていない。今年度は業者サービスだったが、10～11 万円の費用が必要とのこと。小口修繕費での対応も一つの方法。

③消火栓ホースの耐用年数は 10 年と定められている。10 年を超えた場合は、3 年ごとの耐圧試験をクリアすればそのまま使用できる。業者によれば、現在のところは、ホースの耐圧試験をクリアした方が安いとのこと。

④植木・芝生管理費は今年度と同額にしている。緑化クラブから話があった土留めや 22 棟前つつじの植栽に係る費用や、苦情がでている桜の毛虫駆除の薬剤散布代などの費用をどうするか、検討が必要。

⑤管理人業務費の内容は変わっていない。今の管理人の年齢は現在 70 歳で、センターの規定では雇用できる年齢が 70 歳までとなっている。それを超えて雇用する場合は、組合からセンターに依頼すれば 1 年毎の更新で引き続き同じ人を管理人にできる。

来年度の清掃・設備管理業務委託費予算書案について説明したが、金額の増減について検討をお願いしたい。今年度と同額でいこうということならばそれでもよい。清掃費の値上げについては、わかり次第お知らせする。

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

○ ○ ○ ○