

平成30年度 第1回定例理事会議事録
[開催日] 平成30年5月19日(土)

議事に先立ち、理事長から退任する平成29年度理事、監事、選挙管理委員の皆さんにお礼の挨拶の後、記念品が贈呈されました。

[1] 理事長挨拶

平成30年度の第1回の定例理事会になります。このメンバーで管理組合くぬぎの活動を進めて行きたいと思っていますので宜しくお願い致します。新任の方もおられますので、申し上げたいことが一点あります。総会の議案書の中でも書きましたスローガン「守る、を着実に」、その思いとは、管理組合の役割は企業と違うと思います。事業会社は売上、利益をメインに活動しますが、管理組合は今の住環境を守る、お金で言えば積立金会計を守る、コンプライアンスで言えば規約を守る、そう言う「守る」ことが出来ていないと管理組合の基礎がガタガタになってしまうとの思いです。難しいことはさておき、とにかく「守る」ことを理事の皆様と力を合わせてやって行きたい気持ちですので、皆様も同じ気持ちを共有して理事の仕事にあたっていただきたい。理事会での発言は何でも構わないと思っていますが、住民の皆様の意見を吸い上げ各棟の代表者としての気持ちを捉え意見を述べていただき、理事としての役割を果たしていただければと思います。この一年、よろしくお願ひします。

[新役員等の紹介]

理事長の挨拶の後、今年度の理事、監事、事務所、若葉台まちづくりセンター等の皆様の紹介が行われました。

[2] 議事録の確認

- ・平成29年度第12回定例理事会議事録は承認されました。

[3] 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等

特になし

2) 共益作業

- ① 清掃業務(毎日)敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃
- ② エレベーター保守点検(5月、6月は遠隔点検)
- ③ 植栽管理 害虫駆除(中高木、生垣株物) 6/1、6/2
- ④ 消防用設備保守点検(耐圧試験) ホース耐圧試験 6/15~6/21
配管耐圧試験 6/18、6/19

3) 工事関係

- (1) 計画修繕工事 特になし
- (2) 小口修繕工事

- ① 自動ドアモーターユニット交換工事(12月理事会時の承認案件)
6棟裏、21棟裏、22棟裏の計3台モーター取替を実施しました。

4/20完了

今回の報告写真に不備があり、業者に今後は工事前、工事中、工事後、及び取替部品があれば並べて写真撮影をするよう指示しました。

- ② 5棟10階と9階の間のベランダ雨水管ルーフドレンの改修
ベランダの雨水管が落下し水漏れを起こしているのではないかと調査しました。中間ドレン(鋳物)が腐食し破断していたためコーキングテープで応急的に漏水を止めています。今後、スラブをはつり、中間ドレンを取替える必要があります。はつり工、左官工、配管工、防水工による作業があるため1件だけの工事ですが見積り費用が高くなりました。
- ③ 25棟でベランダ床の防水層が破断した箇所の補修
昨日管理員から連絡があり、現場を確認したところルーフドレン回りの防水層が浮いてしまって、ベランダ防水層が破断した状況でした。既存防水層を除去し補修する必要があります。
現場確認が昨日のことだったので、業者への見積りが間に合わず、積算基準にのっとなって見積りしたものであり、この範囲内での執行承認をお願いしたい。

《質疑・応答》

- ・モーターユニット3台の取替えとなっているが、何年経過しているのか、他の棟にも出てくるのではないのでしょうか。
→11年になります。昨年4月に初めてモーターの交換をしました。6棟、20棟、23棟の3台を昨年8月に交換しました。12月点検時に今回の工事が必要となりました。この他についても交換の履歴表に基づき説明がありました。今後さらに発生が予測されます。症状は色々ありますが原因となっているのは全てモーターです。
- ・ベランダの雨水管工事は、従来通りの材質で行うのでしょうか、耐用年数を伸ばすため材質をステンレスに変えることも検討し、来月に見積書を出して欲しい。
→現状は漏水が止まっている状況なので、再度材質を変えた見積を提案します。
- ・植栽管理で害虫駆除のため薬剤散布を予定となっているが、6月3日にクリーンデーが実施されます、人体に影響はないのでしょうか。
→人体への影響を考え、安全安心を優先して予定日を6月4日以降に変更します。

上記の②～③は、施設部門報告時に工事の実施可否について審議します。

[4] 管理員報告

1) 3月度の報告

- | | |
|-----------|----|
| ① 加入、脱退届け | 2件 |
| ② 模様替え申請 | 5件 |

- ③ オープンルーム申請承認 1件
- ④ 共益部分一時使用届 0件

2) その他

- ① 5月1日、26棟4階のエレベーターホールの前にある消火器の止め金具が不良になり消火器が下に置いてあると、施設副理事長より連絡がありました。事務長が現場確認を行い、まちづくりセンターに修理を依頼し、6日対応していただきました。(ご好意により無償です)
- ② 5月18日、25棟の住民からベランダの雨水管ドレン廻りの防水層に穴が開いていると写真を持参され報告を受けました。この内容は既にまちづくりセンターの小口修繕計画③で報告済みです。
- ③ 平成30年度駐輪場契約に伴う日程・作業工程について
3年に1回の駐輪場契約について、スケジュールの説明をしました。
各棟から理事1名の支援を要請し、各日毎11名の選出をしました。(決定リストは後日作成します)
 - ・ 6月9日：申込受付
9時から14時 終了後自転車置場の各区画ラベルナンバーシール貼り
 - ・ 6月24日：区画申込受付
 - ・ 7月1日：一斉移動立会
基本は上記で決めた理事が対応しますが、棟によってはその他の理事が対応するところもあります。
22棟Aは本日2名の理事が欠席なので、文書を作成し協力をお願いします。
上記の支援内容については、詳細案内文書を作成し後日配布します。

[5] 理事長報告

1) 協議会役員会 5月11日(金)

協議会は若葉台の15の管理組合の理事長が集まり、情報交換等を行う役員会で毎月1回開催されます。

(1) 修繕履歴情報システムについて

- ・センターより、デモオペレーションと解説がなされました。
- ・他の管理組合の計画修繕工事の概要が判るので、今後の工事計画に利用できます。

(2) 平成29年度団地共益費の監査報告

- ・センターより予実算内訳の説明および監査人より監査報告がありました。団地共益費とは、防災センターの人件費、システム維持運営費で、各管理組合からお金を支払っています。

(3) 委員会報告

幹部会の下に常設委員会が3つあります。

- ・施設等委員会、CATV等委員会、管理運営委員会、いずれも4月は活動なし。
来月には各委員会の委員を提案し決めたい。

(4) 幹部会報告

- ・三保町墓地建設対策委員会(月光寺との協議)が4月13日に行われました。基

本的に条例に従った計画となっているので、若葉台側からの要望等は聞き置く程度となります。

- ・若葉台未来づくり協議会が4月21日に開催されました。
- ・みらいづくりプラン推進会議が5月10日に開催され、見守りサービスの一環としてイッツコムのテレビプッシュ導入の実証試験を実施したい。サンプル的に100戸を実証試験したいとの提案もあります。実施試験を受け入れてはどうかとの話でした。お金が400～500万円かかり横浜市の補助金をもらわないと出来ないのでは積極的にやろうと言う所はない。補助金が出ることになれば具体的に検討してみます。
- ・イッツコムのメンテナンスに係る協定書の件
先月の役員会の意見を受けてイッツコムと協議し、営業活動に関する条項は協定書から外し、別途覚書を締結することとしました。覚書の内容については今後イッツコムと詰めたうえで、役員会に提示します。

(5) 協議会の2018年度議案書の骨格審議

- ・叩き台をもとに活動計画(案)が説明され、大綱了承されました。

(6) 2018年度新旧合同役員会及び懇親会

- ・6月3日(日)18時から開催される予定。

2) その他

- ・南自治会主催で「防災訓練」が5月20日(日)9:30から実施されます。是非理事の皆様は参加してください。
- ・24棟にて郵便ポストの名札が剥離される事件が発生しました。
5月11日午前に発見され、住民が交番に通報し、警察官が事務所に来てこの程度では事件として受理するのは難しいので管理組合で、このようなことが起きないように注意喚起をお願いしたいとの話がありました。念のため了解を取り、防犯カメラを確認しましたが確認することは出来ませんでした。

[6] 各部門報告

1) 会計部門

例年通り今月の報告はなく、来月に4月と5月の収支会計報告をします。

《滞納状況・理事長補足》

債権の時効は5年、それを過ぎると請求権の行使が出来なくなるので、管理組合は組合員から怠慢と言われない様、あらゆる手立てを取りリスク管理を行っています。

2) 施設部門

今月は特に報告なし、

《理事長補足》

- ・施設部会には色々な担当の役割を決めて来月の理事会に提出願いたい。
その中に幹部会下部組織・施設等委員会の担当者も決めて提出願いたい。

まちづくりセンター報告小口修繕工事②～③の審議

② 5棟10階と9階の間のベランダ雨水管ルーフドレン改修

→材質をステンレスに変えることも検討しているが、今回は本見積りで審議します。
後日変更した見積りを提出し再度どちらが良いか審議することとします。

《挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました》

③ 25棟5階のベランダ床防水層破断補修

→今回の見積りは設計見積りの金額です。具体的に業者見積りをとり、業者を決めることとなります。今回は設計見積り金額で審議します。

《挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました》

3) 広報部門

(1) 広報誌「くぬぎ」 次回6月号発行予定日 6月8日(金)

(主な記事内容)

- ・第37回通常総会の主な質疑応答
- ・平成30年度第1回臨時理事会の内容
- ・平成30年度第1回定例理事会の主な内容

(2) ホームページ「くぬぎ」 次回更新予定日 6月1日(火)

(主な更新項目)

- ・平成29年度第12回定例理事会議事録の要約
- ・緑花委員会活動報告(平成30年4月度)

(備考)

平成30年度新役員一覧は管理規約に基づきホームページには載せません。

(3) 原稿締め切り日等

- ・広報誌編集会議 5月24日(木) 10:00～
- ・校閲および追加原稿等 5月26日(土)
- ・ホームページ用追加原稿等 同上

(4) 事務局への広報誌確定データの提出予定日 5月28日(月)

4) 総務部門

(1) 第37回通常総会について(報告)

- ・平成30年5月13日、9時30分から11時52分、横浜わかば学園体育館で、開催しました。
- ・出席者：56名、委任状：271名、議決権行使書：466名、計793名の住民が議決に参加し第37回通常総会は成立しました。
(組合員総数883名の89.8%)
- ・第1号議案から第9号議案まで、数件の質疑、質問、意見がありましたが特に

問題なく原案通り賛成多数で承認されました。

- ・第10号議案は4分の3以上の賛成が必要な特別議案（規約改定）でしたが88.9%の賛成多数で原案通り承認されました。
- ・第37回通常総会議事録は後日提出するので、内容を確認ください。

(2) 平成30年度事業計画ならびに運営方針について理事長より説明

- ・アルミサッシ更新工事関連、設計業務、平成30年12月住民説明会、平成31年1月臨時総会、補助金申請の承認を目指す。
- ・財政問題を包括的に検討する「財政健全化委員会（仮称）」の立上げ
- ・損保保険の満期後の対応
- ・植栽費用の節減の持続化
- ・工事費用のコスト削減策、工事实績のデータ化、収支バランスのチェックのフォロー業務の適任者に委嘱し次回の委員会での検討に円滑につなげる仕組みづくり
- ・個人情報保護法の管理体制の明確化と各種帳票類の改訂などの推進
届出書等個人情報が含まれる帳票の取扱い細則の改正(理事会一任)
(第37回通常総会議案書 P62)
- ・管理費値上げの要否
- ・管理費の滞納について、滞納費の減少の推進
- ・二丁目南自治会との連絡会開催と連携、重要テーマ「防災」への取組み
- ・フローリングの細則検討（本日追加）
- ・清掃内容内訳の勉強会等（本日追加）
- ・規約改正に伴う管理規約/細則集の改訂版作成（本日追加）8月配布予定

《理事長補足》

- ・「財政健全化委員会(仮称)」の立ち上げは、夏か秋以降に考えています。どんなメンバーで構成しどんな要点で検討するか、事前に私なりに勉強、整理したのち理事会の意見を聞き実行していきたい。
- ・フローリングの細則見直しは必要であれば是非やりたいが、それに関連した話では、アルミサッシの更新工事をやる時に、エアコンの穴を壁に開ける問題、室外機の設置場所の基準などを整理し共用部分、専用部分に関する細則の見直しなど併せて整理をしてはどうかと思う。施設のメンバーの理事の皆様が中心になってまとめていただきたい。今年最大の課題はアルミサッシ工事の着手です。

(3) 平成30年度個人情報運用管理体制について(確認)

(第37回通常総会議案書 P61)

- ・個人情報管理責任者、取扱い責任者、取扱い者、特定個人情報取扱い者、情報開示請求と苦情受付窓口、それぞれの内容を確認しました。

《理事長補足》

- ・重要なこととして基本方針を理事長が署名した後、額縁を購入し入れて掲示をお願いしたい。個人情報をキチンと扱っている団体である旨を、来客者に見える位置に掲示し、安心感を示す上でも備えたく了承願いたい。

- (4) 若葉台二丁目南地区自主防災本部、ブロック長の選任について（依頼）
6月より新体制組織で推進していきたいと思っておりますので、本日の理事会で選任をお願いしたい。
- ・継続メンバー：前委員の2名
 - ・新メンバー7名（内、現メンバー1名は継続）
- 出来れば、任期、継続性を考え、新理事を優先し選任をお願いしたい。
- 《本部組織図に基づきブロック長7名を決定しました》
- スタート時においては、ブロック長は管理組合から、副を自治会からとします。
- ・第1回目の会合は、6月30（土曜日）14時から開催の予定です。
当日は理事長の出席を依頼しました。
 - ・前回配布した規約は一部変更が生じたので、再度見直して理事会に諮ります。
- (5) 緊急連絡用個人情報登録のお願い（別紙登録用紙）
固定電話、携帯電話番号、携帯電話アドレス、家庭用パソコンアドレス
登録用紙を配布しますので事務所ポストへ投函願います。強制ではありません。
協力いただける方は登録をお願いします。
- (6) 定例理事会資料のデータ送付のお願い
各担当者が作成された資料のデータを事務長へ送信をお願いします。
- (7) 定例理事会開催時間の変更について
現在19時に開催していますが、午前10時開催に変更するよう提案します。
《出席理事全員の賛成で承認され、6月より午前10時に開催とします》
開催時間変更に伴い、理事会資料提出は月曜日午前中、間に合わない場合は金曜日午前中に提出することとします。
- (8) 6/3のクリーンデーの時に住民の皆さんへの報告事項について
理事、選挙管理委員、任期満了に伴う退任者の紹介とお礼、新理事就任の挨拶、
選挙管理委員の紹介及び第37回通常総会の結果を報告してください。（10号
議案規約改定、特に民泊禁止など）

《質疑：応答》

- ・防災について、若葉台小学校の山側（通路）は、がけ崩れの恐れがあり土砂災害警戒区域に指定されていることを是非覚えておいてください。
- ・（2）の項目の中に、規約の印刷、差替えの件も忘れずに入れて下さい。
→規約の印刷は、一部の差替え方式でなく、表紙から一式取替えの方式で印刷を
します。新管理規約・細則集の中に新たに防災の規約も組み込み、8月頃に各
家庭に配布することを考えています。尚、古い規約については回収方法も合わ
せて検討します。

[7] 委員会報告

1) 緑花委員会4月活動報告

- ・4月の活動回数 : 4回
- ・参加延べ人数 : 97人
- ・剪定 : 56本
- ・園芸 22棟北側花壇の竹の土留を花壇用ブロックに更新

4棟バラ花壇消毒。パンジー、ヒマラヤユキノシタ等の花柄摘み、花壇の除草

- ・その他

4月は椿の剪定を集中的に行いました。参加者が先月比20人程増えました。
20棟から2名の新規加入がありました。

- ・処理数 : 85束、31袋

[8] 次回理事会の開催

- ・平成30年度 第2回定例理事会

日 時：平成30年6月16日（土）10：00～

以上