

2019 (R1) 年度 第 3 回定例理事会議事録

[開催日] 2019 年 7 月 20 日 (土)

[1] 2019(R1)年度 第 2 回定例理事会議事録は、承認されました。

[2] 理事長挨拶

おはようございます。まだ梅雨が明けず、うっとうしい日が続いております。アルミサッシの補助金交付の結果を前に、現在の心境は合格発表を待つ受験生のようなようです。本日は補助金交付を前提として、後程アルミサッシ工事で審議事項がありますのでご意見をお願いします。

[3] アルミサッシ工事関係報告

アルミサッシ更新工事に向けて、各住戸が速やかに工事に着工できるよう準備中です。補助金交付は楽観はできませんが、当落線上にあるので引き続き前向きに準備は進めていきます。

[4] 若葉台まちづくりセンター報告

定例理事会報告に基づき報告がありました。詳細については資料参照。

1) 事故・故障等：

① 自動扉センサー不良 1 件

6 月 15 日、26 棟エントランス南側の自動ドアが作動しないと連絡がありました。6 月 20 日、点検業者が現地確認し、センサー不良によるものと判断し、即日センサーの取り替えを実施しました。

② 自動扉異音 1 件

6 月 22 日、25 棟、26 棟エントランス北側自動ドア開閉時に異音があると連絡がありました。6 月 26 日、点検業者が現地確認しました。25 棟はベルト劣化による異音のためベルト清掃・調整・注油を実施しました。ベルト取り替えの提案が出ています。26 棟は異音は確認出来なかったがベルト清掃・調整を実施し正常稼働を確認しました。

③ 自火報受信機基板不良 1 件

7 月/2 日、26 棟エントランス内自火報受信機からブザー音が出ていると連絡があり、受信機予備の回路のランプ点灯、ブザー音を確認しました。点検業者が現地確認し地区回路基板不良のため基板を取り外して復旧しました。不良基板は予備の回路で火報警戒には支障がないため、基板取り外しで対応しました。本受信機は 2003 年製で基板の取り替えや修理が不可能なため、火災警戒回路部分の基板が不良になった際は受信機の取り替え対応になります。

④ エレベーター内ファン不良

7 月 5 日、9 日、16 日、エレベーター点検時に 22 棟 1 号機、5 棟 1 号機、21 棟 2 号機のカゴ内ファンの不具合が確認され、現在部品を取り寄せ中です。フ

ルメンテナンス契約内での作業となるため費用はかかりません。

2) 共益作業

- ① 清掃業務
- ② エレベーター保守点検(7月点検、8月・9月は遠隔点検)
- ③ 消防用設備保守点検：機器点検・外観目視点検 (7月5日～16日)
- ④ 排水管清掃
- ⑤ 植栽管理：高木剪定(常緑樹のみ) (7月16日～18日)

3) 工事関係：小口修繕工事

- ① 4棟13階、14階のベランダ雨水管支持金物取り替え工事 7月8日完了
- ② くぬぎ集会室エアコン用ブレーカー増設工事
*予算を上回るため、配線工事と別々にすることを提案しました。
- ③ 26棟南側自動ドアの緊急修理(センサー取り替え) 6月20日完了
《質疑応答》
 - ・自動ドアセンサー不良があるが、センサーの寿命はどのくらいですか。
→耐用年数については、メーカーに確認し次回報告します。
- ④ 25棟北側、26棟北側自動ドア緊急修理(異音対応) 6月26日完了
- ⑤ 5棟北側自動ドア修理(タイミングベルト取り替え) 見積書提出しました。
- ⑥ 26棟自火報受信機緊急対応(基板不良) 5月22日完了

[5] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。詳細については資料参照。

[6] 理事長報告

理事長報告に基づき報告されました。詳細については資料参照。

1) 協議会役員会

7月5日(金)20:00～22:00 4-21棟とちのき集会所で開催されました。

- ① 若葉台まちづくりセンター2018年度事業報告及び決算報告がありました。
- ② 各委員会の委員名簿
「くぬぎ」から施設等委員会に1名、管理運営委員会に1名が委員として登録されました。
- ③ 生活ガイドブック2019年改訂版編集委員会について
6月17日、第12回編集委員会を以って検討は終了し、今後は幹部に一任して9月印刷完了を目指し、10月配布予定です。
- ④ 協議会会費納入の件
基本分担金を納入しました。

- ⑤ 若葉台未来づくり協議会 6月15日開催
- ⑥ 都市計画市素案説明会 6月25日開催
- ⑦ 旭区タウンミーティング IN 若葉台 7月15日開催
- ⑧ 協議会主催の2019年度理事研修会

日 時：8月4日(日) 12:50~16:30

会 場：4-21棟とちのき集会所

テーマ：専用部分の水漏れ事故対応、管理組合としての取り組み事例など。

対 象：新任理事だけでなく、施設担当理事にも参加してもらいたい。

2) 三団体連絡会

- ① 開催日：6月16日(日) 10:00~12:00
- ② 2019年防災避難訓練の実施計画 6月30日(日) 9時半~
当日は雨天のため、ピロティへの避難だけになりました。
- ③ 資源回収時の、業者によるコンテナ使用に関し、環境事業推進委員より実情報告がありました。コンテナの使用継続を認めるか、専用のカゴ台車を業者が購入するか検討することとしました。しばらくはコンテナを使用することもあると思うので了承してください。

《質疑・応答》

- 居住者のための資源回収なのでコンテナの使用は認めてもよいのではないですか。
- 業者が各棟の清掃用具倉庫のカギを所持しているとの話を聞きました。
→ 清掃員がいない場合の効率性のためかもしれません
- 業者と契約を交わすことが必要なのではないですか。
→ 善良な管理のもとに使用するという覚書は必要かもしれません。

[7] 各部門報告

- 1) 会計報告会計報告に基づき報告されました。詳細については資料参照。

【滞納状況】

7月19日現在の滞納額は、28か月です。

長期滞納者に対しては配達証明の督促状を送付しています。過日面談の機会を設けましたが出席しなかったため、当該者の携帯電話に架電しましたが、名乗った途端に切電されました。後日督促、訪問を予定しています。

2) 施設報告

施設報告に基づき報告されました。詳細については資料参照。

① 施設報告事項

(1) 令和元年度積立金会計補修費計上の工事について

工事の進捗について

- アルミサッシ改修他工事：申請結果は7月下旬予定

- 駐車場区画線、区画番号補修
工事予定：8月のお盆休み明け～9月で調整中

(2) 防災訓練時の非常ベルの作動状況について

- ベルが正常音ではない箇所がありました。警報灯のアルミ枠が経年劣化で変形し赤ランプの球切れ交換ができませんでした。今後、自主防災本部と相談の上対応を検討します。

② 施設審議事項

(1) 集会室冷暖房機取り替え【審議事項】

3社に見積りを依頼しましたが、いずれも予算を超過するため、ブレーカー増設工事を小口工事扱いとし冷暖房機取り替え工事と別々にします。

工事予定：7月下旬～お盆休み前

《ブレーカー増設工事と切り分けての、冷暖房機取替工事について、出席理事全員の賛成で承認されました。》

(2) 23棟駐車場脇陥没発生

7月14日、施設担当理事数名で確認したところ、漏水による陥没ではなく建物構造自体に影響を与えるおそれもないため、経過観察としました。
《質疑・応答》

- 震災後も陥没があったと聞き、また陥没部分が大きくなっているようで棟の居住者は不安を感じています。
- 棟理事と居住者で話し合いの場を持ち、その結果を報告してください。

(3) 小口修繕：6件

- ① 4棟13階、14階 雨水管支持金物取り替え 見積もり承認済
- ② 22棟くぬぎ集会室エアコン用ブレーカー増設工事 【審議事項】
- ③ 26棟、南側自動ドア緊急修理見積もり(事後承認) 【審議事項】
- ④ 25棟北側、26棟北側自動ドア緊急修理見積もり(事後承認) 【審議事項】
- ⑤ 25棟北側自動ドア修理見積もり 【審議事項】
- ⑥ 26棟、自火報受信機緊急対応見積もり(事後承認) 【審議事項】

《小口修繕工事②～⑥について、

出席理事全員の賛成で承認されました。》

3) 広報報告

広報資料に基づき報告されました。詳細については資料参照。

- 広報誌「くぬぎ」8月号： 8月10日発行予定。
- ホームページ「くぬぎ」： 7月31日更新予定。
- 広報誌「くぬぎ」7月号の記事内容誤りについて

6月30日の防災訓練に関する記事で、当日雨天のため訓練は中止となった結果、記事は誤報になり居住者からクレームがありました。8月号にお詫びを掲載します。広報誌の発注日から発行日までの期間が約1週間あり、その間は見込み記事になるため、今後「広報誌の発注日～発行日」までの行事については掲載しないこととします。

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。詳細については資料参照。

① アルミサッシ更新工事関連

《質疑応答》

- 補助金交付の結果を居住者にはどのように伝えるのですか。
→ 可否に関わらず、号外の形で各棟へ掲示と回覧で周知します。

② 若葉台二丁目南地区自主防災本部関連

会計報告がありました。昨年度に引き続き今年度も「きらっとあさひ補助金」の申請が承認されました。

③ AED設置について

- 警備会社担当者と打ち合わせをしました。8月設置予定で準備を進めています。
- 4棟、6棟、20棟、22棟B、23棟、24棟及び26棟に計7台を設置します。
- 最新の機種ではなく、第5管理組合と同機種のものを設置します。
- AEDの扉を開けると警報音が鳴りますが、警備会社には通報されることはありません。
- 5年契約でその後1年ごとの更新があり、最長8年まで契約できます。当初5年契約で契約予定です。
- メンテナンス、電池交換、盗難保険が付随します。
- 回覧等でも告知しますが、9月8日のクリーンデーで周知してください。
- 警備会社より、AED機器はそれぞれが登録されている為、一台ごとに担当者をつけてほしいと要望がありました。各棟の理事にお願いしようと思います。
- 設置後理事会でAED使用法の講習を行う予定です。
- AEDの設置については、まちづくりセンターを通さず、警備会社と直接取り引きをしています。

《質疑・応答》

- AEDの担当者は、棟長にすることは考えられませんか。
- 居住者は何かあれば、棟長に相談するのではないですか。
→ AEDは誰でも使用できなければ意味がありません。これは使用に関する担当者ではなく警備会社に登録するための機器担当者だと考えてください。

④ 緊急車両・福祉車両駐車スペースについて

- まちづくりセンターで、第5管理組合の状況をヒアリングしました。第5管理組合では、各棟の前に、幅2.5m、縦10mの駐車スペースを設け、黄色い線で枠を作り「緊急車両」の文字がありました。前後に注意書きの自立看板を立てていました。
- くぬぎ管理組合としての取組み **【審議事項】**
第5管理組合と同等の緊急車両・福祉車両駐車スペースを設置します。費用もかかり、居住者の意向を確認することも考慮し、次期定期総会の議案とし承認を得ます。自治会とまちづくりセンターに協力をお願いし、検討を進めます。

《緊急車両・福祉車両駐車スペースの設置について、
出席理事全員の賛成で承認されました》

⑤ その他

- 都市計画市素案説明会 6月25日 19:00~20:30
横浜市による5回目の若葉台団地の都市計画変更案の説明会がありました。

[8] 委員会報告

1) 緑花委員会

内容については、「令和元年度理事会活動計画状況表」をご覧ください。

2) 第10回くぬぎ財政健全化委員会報告

健全化委員会報告に基づき報告されました。詳細については資料参照。

- 7月9日 10時より開催
- 主要議題「答申内容とその書式について」
前回委員長から提示された「答申修正案」について精査・修正を加えました。
- 次回8月13日に3回目の精査を行い、9月に報告する方向で、完成度を高めることとしました。

3) 第1回管理運営委員会報告

管理運営委員会報告に基づき報告されました。詳細については資料参照。

[9] エアコンスリーブ用穿孔に関する確認事項について

添付資料に基づき報告されました。詳細については資料参照。

1) 管理組合用負担分

穿孔前提条件

- 柱、梁、耐震壁等への穿孔は行いません。
- 穿孔は開放廊下、ベランダ側から作業可能な、管理組合が指定する個所とします。

2) 個人負担分

個人負担での穿孔工事は個々に協議の上決定します。

3) エアコン穿孔位置についての協議項目

【審議事項】

- ① 1階地面への室外機設置→ 【管理規約細則集にて理事長承認で可能】
- ② 庇(開放廊下上)への屋外機設置→ 【管理規約細則集にて理事長承認で可能】
- ③ 庇、開放廊下の無い住戸について→ 【バルコニー設置とする(庇のある住戸も選択可)】
- ④ 各タイプ共、管理組合指定の穿孔可能位置を区分所有者が選択することとします。
- ⑤ 穿孔及び換気框取り付けに伴う既設エアコン配管の盛り返工事については区分所有者から要請があれば、サッシ工事と併せて工事を行うこととします。
*工事費用は区分所有者と工事業者の直清算とし工事日は話し合いで調整します。
- ⑥ 新設エアコン工事については原則行いません。区分所有者が手配してください。

《エアコン穿孔位置についての協議項目について、

出席理事全員の賛成で承認されました。》

4) アルミサッシの色について

アルミサッシの色については、色サンプルで確認し理事全員の賛成で、ステンカラー(少し黄色がかった色)に決定しました。

[10] 次回理事会の開催予定

- 2019(R1)年度 第4回定例理事会
日時：2019年8月17日(土) 10:00～
場所：くぬぎ集会所洋室1

※参照資料については、事務所にお問い合わせください。

以上