

## 2019（R1）年度 第4回定例理事会議事録

[開催日] 2019年8月17日（土）

[1] 2019（R1）年度 第3回定例理事会議事録は承認されました。

[2] 理事長挨拶

本日は工事業者が11時頃に出席して、アルミサッシ更新についての説明をして頂くことになっていきますので、定例議事は速やかに済ませるようご協力をお願い致します。

[3] 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 逆止弁不良

7月22日 点検業者から23棟屋上消防補給水槽よりオーバーフローありと連絡がありました。業者に見積依頼しました。

② 天井ボード補修

7月5日 21棟エントランス天井に穴があると連絡がありました。7月23日に補修工事（保険適用）を実施しました。

③ 自動扉の不具合：3件

7月29日6棟北側、7月31日22A棟東側、22B棟西側、8月8日5棟東側の自動扉がいずれも閉まり切らない不具合が報告されました。点検業者が異物除去を行い、業者に対策を依頼しました。

2) 共益作業

① 清掃業務

② エレベーター保守点検（8月、9月は遠隔点検）

③ 排水管清掃（8月15日～31日）

④ 自動扉点検（8月23日）

3) 工事関係：小口修繕工事：5件

①くぬぎ集会室エアコン用ブレーカー増設工事、工事日程について調整中です。

②25棟北側自動扉修理、駆動タイニングベルトを交換しました。8月2日完了。

《質疑・応答》

→ タイニングベルトの推奨交換年数は7年です。

③21棟エントランス天井ボード補修、7月23日完了。

④23棟屋上補給水槽側逆止弁不良による交換、工事金額を提案しました。

⑤消防点検時不良個所改修、8月3日完了。

- 小口修繕工事④について、逆止弁の交換の見積書を去年の見積りと比較した結果、仕切弁と逆止弁が去年は青銅製だが、今回はアルミ製、鋳鉄製になって値

段が高くなっています。これを去年と同じ青銅製にして頂きたい。

- 材料等の単価を確認、調整してご連絡します。
- 小口修繕工事⑤について、消防点検時不良個所改修の見積書の工事場所が2丁目4棟～16棟になっているが26棟の間違いではないでしょうか。
- 記載ミスです。指摘の通り26棟です。

#### [4] 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。

#### [5] 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。

##### ① 滞納状況

8月10日現在の滞納額は34か月です。

内訳：15か月1人、3か月1人、2か月2人、1か月12人。

長期滞納者に督促状の送付、面談の申入れ、自宅訪問等を実施しましたが進展していません。

##### ②アルミサッシ更新工事代金の支払い

##### 【審議事項】

アルミサッシ更新工事に係る契約締結に伴う工事代金を以下の通り支払いをしたいので審議をお願いします。

- 支払金額 本体工事費、工事管理費
- 支払先
- 支払方法 第1回 2019年9月25日 着手金30%  
第2回 2019年12月25日 工事残金  
第3回 2020年2月25日 工事管理費
- 財源 積立金会計の定期預金（満期到来分）及び修繕積立繰入金

〈〈アルミサッシ更新工事代金の支払いについて、  
出席理事全員の賛成で承認 されました〉〉

##### 《質疑・応答》

- 一般会計の雑収入のアンテナ設置料とは何ですか。
- 5棟に設置されているソフトバンクのアンテナ設置料です。
- 予算実績対比表の支出の管理・通信事務費内に支払手数料と切手の予算額が0円なのに実績で実費が計上されていますが何故ですか。
- 管理・通信事務費の中に合算されているため0円となっています。

##### 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) 施設審議事項

- ・ 21 棟 1 階エントランスホール天井ボード補修（事後承認） 【審議事項】  
工事 7 月 23 日完了 保険適用
- ・ 消防点検時不良箇所改修（事後承認） 【審議事項】  
工事 8 月 3 日完了

〈〈エントランスホール天井ボード補修工事及び消防点検時不良箇所改修について、出席理事全員の賛成で承認されました〉〉

## (2) アルミサッシ更新工事関連

- ・ VE 提案について  
施設部内でシール工法とノンシール工法の比較検討を行いました。
- ・ エアコン用穿孔工事に関する事項 【審議事項】  
8 月 10 日開催の臨時理事会で議論された「エアコン用穿孔工事に関する事項」の 7 項目について施設部内で確認しました。
- ・ エアコン用スリーブ穿孔工事の案内について 【審議事項】  
「エアコン用スリーブ穿孔工事のご案内(案)」、「エアコン用スリーブ穿孔申込用紙」、及び「住戸タイプ別エアコン用スリーブ穿孔箇所」の 3 枚セットで住戸に配布します。  
1 階地面への室外機設置、及び庇（開放廊下上）への室外機設置希望者は「エアコン室外機設置承認申請書(案)」を提出してもらいます。

〈〈エアコン用穿孔工事に関する事項、及びエアコン用スリーブ穿孔工事の案内について、出席理事全員の賛成で承認されました〉〉

- ・ エアコン用スリーブ穿孔申込用紙の配布時期について  
9 月 2 日頃配布予定で、提出期限は 2 週間とします。
- ・ 仮設事務所について  
仮設事務所の設置に伴う住民対応（業者用駐車場等）についてまちづくりセンターに申し入れ了解を得ました。説明会の開催を予定しています。（未調整）
- ・ カバー工法について  
住民にカバー工法を理解していただくため、くぬぎ管理事務所に模型を展示します。

## 《理事長意見》

- ・ 9 月 8 日のクリーンデーでアルミサッシ更新工事とエアコン穿孔工事について説明して頂きますが、管理組合の統一回答として Q&A 集を準備したいので、施設で作成をお願いします。

## 《質疑・応答》

- ・ 添付資料 5-1 の 1 ページの「また、工事費・・・」は全て居住者負担となる誤

解を与えるので修正して頂きたい。

- 「追加の穿孔については・・・」に修正します。
- ベランダが無い部屋には穿孔は出来ないのですか。
- ベランダが無い部屋には穿孔は出来ません。
- 穿孔申し込みをしなかった場合は穿孔工事を行わないのですか。
- 穿孔申し込みをしなかった場合は穿孔工事を行いません。

### 3) 広報報告

広報報告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」9月号は9月7日発行予定です。

ホームページ「くぬぎ」は8月29日更新予定です。

### 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

- 更新工事反対者、未同意者の対応状況。

#### ② 若葉台二丁目南地区自主防災本部関連

#### ③ AED設置について

- AED担当理事は9月3日(火)の設置工事時に立ち合いをお願いします。
- 次回の定例理事会前の9時30分から警備会社にAED使用講習会を実施してもらいます。

#### 《質疑・応答》

- AED設置について、22A棟より22B棟に設置するほうが利便性からもいいのではないですか。
- 自主防災本部に差し戻して、改めて22A棟か22B棟にするか議論します。

## [6] 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11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。

#### 《質疑・応答》

- 第3回大規模修繕計画(2020年)の工事委員会の設置はいつになりますか。
- 来年5月、総会で決定し6月から活動開始のイメージです。10月の答申を受けて検討します。

## [7] その他報告

### 1) ゴミコンテナの古紙回収業者への使用許可について

- 古紙回収時に回収業者がゴミコンテナを利用しているが、破損時の修繕、補修費について何らかの対応策を盛り込んだ覚書を交わし、回収業者にゴミコンテナの使用を許可したい。

→ 出席理事全員が承諾しました。

2) ピロティー、廊下の養生テープ貼り跡について

- 引っ越し棟のピロティー、廊下に養生テープの貼り跡が残っており、清掃員が困っています。貼り跡が残らない養生テープを利用するか、貼り跡を清掃するよう業者に徹底して頂きたい。

→ 引っ越し業者に養生テープの使用方法について注意喚起することで対応します。

[8] 次回理事会の開催予定

- 2019（R1）年度第5回定例理事会

日 時：2019年9月21日（土）10:30～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1

※)AED利用説明会 9:30～

※参照資料については、事務局にお問い合わせください。

以上