

2019（R1）年度第5回定例理事会議事録

[開催日時] 2019年9月21日（土）

定例理事会の前にAED実習を行いました。

警備会社社員より使い方の説明があり、模擬機器による使用実習を行いました。

（資料）心肺蘇生の流れ（ガイドライン 2015 準拠）

<ポイント>

- ・機器のふたを開けると電源が入り、指示はAEDが行ってくれます。
- ・大人対応も子供対応も切り替えひとつで使えるようになっています。
- ・少しでも早くAEDを持ってくるのが大事です。

「10分未満」が生への境界線です。

- ・倒れている人を発見したら、意識の確認を行い、反応なければ大声で人を呼び「119番」通報し、「AEDを持ってきてもらう」ことが大事です。AEDが到着するまで「心臓マッサージ、人工呼吸」を行います。
- ・水気は感電するので、雨の中では使用出来ません。水滴は拭きます。（取扱説明書はくぬぎ管理事務所にあります。ビデオ貸出（くぬぎ管理事務所）出来ません。）

[1] 2019（R1）年度第2回臨時理事会議事録は承認されました。

2019（R1）年度第4回定例理事会議事録は承認されました。

[2] 理事長挨拶

本日は警備会社の方に9時半よりAEDの使い方について説明をして頂きました。AEDが設置されると何となく安心感があります。先日の台風15号で大きな被害がありました。いつ何時どんな災害が起きるかわかりません。今後ますます皆さんと力を合わせて防災への取り組みをしっかりとやっていかななくてはならないと思っております。

[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 エレベーター故障

- ・9月5日、20棟1号機籠内ファンより異音ありと調査依頼がありました。調査の結果、ファン故障（ファン停止）が判明しました。部品調達中。
- ・9月9日、台風15号による被害がありました。
6棟1号機、22A棟1号機、22B棟1号機、26棟1号機、2号機のエレベーターが停止しました。エレベーターホールからの雨水の侵入により籠上の点検用スイッチが冠水しました。業者により順次対応しました。（22棟は、センサー不具合で9月30日対応予定です。時間がかかるのは、部品がないためです。）

② テラスでの小便跡

- ・8月2日、20棟3階テラスに小便跡があり清掃員が清掃しました。

- ・8月9日、5棟7階テラスに小便跡があり清掃員が清掃しました。
- ③雨水管支持金物腐食
 - ・8月27日、24棟の組合員より南側ベランダ雨水管支持金物腐食との報告があり8月31日に現地確認し、支持金物腐食を確認しました。
- ④雨水管ドレインからの漏水
 - ・8月30日、くぬぎ管理員より25棟11階南側雨水管より漏水報告がありました。9月2日、現場確認し同日12階のドレインから洗面器2杯の水を流した結果、11階の樋沿いに漏水を確認しました。ウレタン防水の亀裂等と推測され3年後の大規模修繕で対応する予定です。まちづくりセンターより11階居住者に説明します。
- ⑤台風による倒木
 - ・9月9日、台風15号による施設巡回により23棟北側歩道沿いに倒木（ユリノキ）を発見しました。同日、くぬぎ管理員より倒木処理見積依頼がありました。
- ⑥26棟火災発報
 - ・9月16日、5時23分火災発報があり、確認したところ1階火報盤よりブザー音がありましたが表示はなく、非火災を確認しました。原因は特定できず、老朽化によるのかわかりません。来年度予算化して対応します。

2) 共益作業

- ① 清掃業務
- ② エレベーター保守点検（9月は遠隔監視）
 - 10月8日：5棟、6棟
 - 10月10日：22棟
 - 10月21日：20号棟、21棟
 - 10月29日：25棟、26棟
 - 10月30日：4棟、23棟、24棟

3) 工事関係

- ①小口修繕工事：5件
 - ・くぬぎ集会室エアコン用ブレーカー増設工事は9月6日完了しました。
 - ・23棟屋上補給水槽側逆止弁不良による交換は、前回と同じ仕様でやってほしいと再提案しました。
 - ・4棟10階の雨水管支持金物取り替えを提案しました。
 - ・25棟11階ベランダドレイン補修は3年後の大規模修繕時に行います。
 - ・23棟北側の台風15号による倒木処理2本を提案しました。

[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] 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) 管理組合協議会役員会 9月6日開催

- ① 若葉台まちづくりセンター：昨年度（2018年度）の事業報告及び決算報告の補足説明がありました。
- ② 各委員会の報告：施設等委員会 7月11日開催、次回9月12日開催予定
管理運営委員会 7月12日開催、次回9月13日開催予定
- ③ 生活ガイドブック 2019改訂版：9月末に印刷完了予定です。頁数減じることが出来ました。
- ④ 若葉台未来づくり協議会：8月18日開催、8月4日開催した理事研修会の報告をしました。
- ⑤ 管理組合協議会設立30周年記念祝賀会の実施概要：
10月6日(日)17:00～19:00 3-7棟 しらかし集会所 参加者；招待者を含めて約70名。各管理組合からは理事長+1名。くぬぎからは理事長、総務副理事長が出席します。
- ⑥ イッツコムの若葉台相談窓口が10月末で閉店。南町田グランベリーパークに移転します。サービスは、若葉台団地の者と伝えるところまで通り対応してくれます。

2) 三団体連絡会の報告

- ① 連絡会開催日 8月25日
- ② 2019年合同防災避難訓練 9月22日開催予定でしたが、台風接近のため合同訓練は中止し、くぬぎ集会所にて防災用品の展示会を開催します。
- ③ 資源回収時のゴミコンテナ使用に関し回収業者と覚書を締結し、ゴミコンテナの使用を許可しました。

[6] 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 8月度収支会計報告の一般会計・積立金会計の予算実績対比表を基に報告がありました。
- ② 積立金会計
当月末積立金残高の報告がありました。
- ③ 管理費滞納状況
9月11日現在の滞納額は29か月です。
内訳：16か月1人、3か月1人、2か月2人、1か月6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。
- ④ 預金の変動
 - ・積立金会計の普通預金額の報告がありました。
 - 定期預金、有価証券及び総合保険の残高は、前月に同じです。
 - ・一般会計預金残高は、記載のとおりです。

- ・預金総額の報告がありました。
- ・9月29日満期の定期預金（横浜銀行）を解約し、利息と合わせ普通預金に振り替えます。
- ・アルミサッシ改修工事契約締結後、工事着手金30%相当額の支払いが9月下旬頃発生します。

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) 積立金会計 補修費計上工事の進捗について

① アルミサッシ更新他工事

- ・VE提案の採用について

ノンシール工法については、ゴンドラ作業が不要となる「すべり出し窓」のみ採用します。

- ・エアコン用スリーブ穿孔工事のご案内について

9月14日を締め切り期限として回収しました。

組合負担：対象戸数797→申込戸数585

個人負担：対象戸数630→申込戸数158（穿孔数200）

23棟前仮設事務所設置の件について、9月8日クリーンデーにて23棟理事より23棟住民へ説明を行いました。

- ・工事工程について

クリーンデー前日、住民説明用に各理事へ配布した工程表に基づき詳細スケジュールを現在検討中です。

- ・工事管理会議の開催について

工程管理及び諸問題調整のため、工事終了までの毎週火曜日17:00～としました。

出席者：まちづくりセンター課長、施工会社所長 主事 他

くぬぎ管理組合 理事長 施設副理事長 施設理事

② 駐車場区画線、区画番号補修（承認済）

- ・8月29日工事完了しました。

③ 集会室 冷暖房機取り替え（承認済）

- ・9月6日工事完了しました。

④ AED収納ボックス取り付け工事（承認済）

- ・9月3日工事完了しました。

(2) 23棟駐車場脇の陥没について

- ・8月18日現地にて23棟棟長、発見者へ状況を説明し、建物への影響のないことを説明しました。（管理組合立会者：施設副理事長, 23棟理事, 施設理事）

- ・陥没箇所の穴埋めについて緑花ボランティアで行うとの提案がありましたが、9月8日のクリーンデー作業後に23棟住民が穴埋めを行い、現在修復されています。

(3) 施設審議事項

- ① 逆止弁交換：8月の理事会提案、仕様変更により再提案。 【審議事項】

〈〈逆止弁交換について、出席理事全員の賛成で承認されました〉〉

- ② 24棟10階 雨水管支持金物腐食 【審議事項】

〈〈雨水管支持金物交換について、出席理事全員の賛成で承認されました〉〉

- ③ 5棟9階 防鳥対策（提案）

《理事長意見》

防鳥対策のような建物施設に直接関わりのない問題について管理組合は関与するべきではありません。こうした問題は「住民の間で話し合ってください」と住民間で解決してもらいます。まちづくりセンターにも申し入れてあります。

- ④ 25棟12階 ベランダ雨水管ドレイン防水工事（提案）

→9月14日開催の施設理事会にて、現状下階の11階宅ベランダ雨水管の表面が少量漏れている程度なので経過観察とし、大規模修繕工事と併せて補修することを居住者に伝えるよう指示しました。

- ⑤ 23棟北側倒木処理（提案）

→緑花委員からの提案で、後日他の伐採処分と一緒にすることとします。

- ⑥ 集会室 配線工事（承認済）

9月6日工事完了しました。

(4) 補修費残高

- ① 一般会計：予算額、執行額の報告がありました。

- ② 積立会計：予算額、執行額の報告がありました。

《理事長意見》

アルミサッシ工事に關し、工事を希望しない人へ『同意書』を作成して同意をもらうことにしました。各棟理事は、工事反対者などへの対応で『同意書』をもらっていただきたい。工事反対者対応のレアケースについては、理事長、施設副理事長、施設理事で対応します。

参考：「同意書」アルミサッシ更新工事について

本年1月に總會で了承されたアルミサッシ更新工事における、私のアルミサッシ工事に関してはもっぱら私の事情により、工事を実施いたしません。については、今後いかなる事情の変化があつたとしても管理組合に対してアルミサッシ更新にかかる要求は一切いたしませんこと、ここに同意いたします。

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」10月号：10月12日発行予定です。

ホームページ「くぬぎ」：10月1日更新予定です。

〈〈総務副理事長より〉〉

広報副理事長より原稿等の依頼をされた際、出来る限り、確定している原稿の提出をお願いします。広報誌に見込記事の掲載がないように協力していただきたい。

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 若葉台二丁目南地区自主防災本部関連

- ・第3回防災本部事務局会議が8月10日開催されました。
- ・第3回防災本部会議が8月25日開催されました。
- ・若葉台合同防災訓練／防災拠点運営委員会9月22日は中止になりました。
- ・二丁目南地区自主防災本部訓練：非常ベル、安否確認シートは9月22日実施しました。
- ・防災備品の展示、災害時非常食試食会を9月22日くぬぎ集会室で実施しました。

② AED設置について

- ・AED設置場所の変更：6棟→5棟に変更しました。
- ・AED機種変更（再契約）：新機種で再契約しました。
- ・AEDの管理：設置棟の理事が行います。

③ くぬぎ事務所コピー機の更新 【審議事項】（事後承認）

FUJI XEROX DocuCentre-VII C4473PFS（既存機と同じ機能）
5年リース契約（9月～）
9月20日（金）搬入予定です。

〈〈くぬぎ事務所コピー機の更新について、
出席理事全員の賛成で承認されました。〉〉

④ その他

- ・ゴミコンテナ使用覚書を回収業者と9月19日契約しました。
- ・引越し業者への注意喚起の確認をしました。

[7] 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12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。

《理事長意見》

10月の定例理事会にて、「答申書」の内容について委員長から説明を受けます。理事会として、その内容について検討します。

3) 管理運営委員会報告

① 2019年度第2回管理運営委員会

9月13日開催しました。

参加者：委員長、事務局、まちづくりセンター

専門委員、まちづくりセンター、14管理組合委員

今後の主要議題（第1回管理運営委員会7月12日）

- ・団地共益費の現状と今後について
- ・防災組織の現況調査

② 管理運営委員会議題

- ・団地共益業務の概要説明（まちづくりセンター）

団地共益業務とは

2019年度収支計画書

- ・防災対策に関するアンケート内容の説明

[8] 次回理事会の開催予定

- ・2019（R1）年度第6回定例理事会

日時：2019年10月19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