

## 2019（R1）年度第6回定例理事会議事録

[開催日時] 2019年10月19日（土）

[1] 2019(R1)年度第5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。本日は理事会の冒頭に、財政健全化委員会の委員長より、答申書についての説明をしていただきます。財政健全化委員会は昨年10月に発足し、本年9月まで一年間活動していただきました。9月末、委員長より答申書を受け取りました。今後は、理事会でこの答申書の内容をふまえて、どのように対応していくかが課題になります。まずは理事のみなさんに答申書の内容を理解していただく為に委員長にお越しいただきました。よろしくお願いいたします。

[3] 「財政の健全化について（答申書）」の説明

財政の健全化について(答申書)に基づき、説明がありました。

外壁既存塗料の全面除去工事はどこかの時期で行わなければなりません。その為に費用が必要で、費用削減検討結果を参照すると、2041年度末の残高では費用削減策は不確定要素があるので、費用が不足する懸念があります。

よって良好な住環境を維持する為に管理費の値上げを検討する必要があります。

〈(理事長より)〉

いくつかの提言がありますが、時間軸で整理すると次のようになります。

- 1) ただちにできる。
- 2) 検討を重ねて来年行う。
- 3) さらに2～3年後、大規模修繕工事を見据えて、種々な調査結果をふまえて行う。

これらの仕分けのたたき台を、会計担当理事に作成してもらい、次回の定例理事会で提案していただきます。それを基に検討し答申書を受けて理事会として、今後どのように進むか、12月を目途に結論を出し、来年1月以降の総会準備に繋がっていきたいと思います。組合員の立場に立って考えたときに、これで大丈夫かという議論まで踏み込まなければならないので、まずはその整備をします。その上で時間を重ねて、理事会としての対応を決定していきます。

[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されました。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30日に、5棟1号機、20棟1号機、21棟1号機、22棟1号機のかご内

換気ファンの交換、22棟2号機の多光軸ドアセイフティの交換が完了したと報告がありました。

- ・10月7日、24棟で13階から12階に通過時に異音がすると居住者から通報がありました。同日点検業者に依頼し、即日に修理は完了しました。

②台風による破損

- ・9月26日、くぬぎ管理員より、23棟屋上出入口の電灯ブラケットの破損報告がありました。保険の対象となる可能性があるため、見積りを依頼しました。

③台風による倒木

- ・9月26日、23棟北側ユリノキ倒木処理の件を上記②電灯ブラケット破損と同一建物の付随事故として、保険適用の可能性があるので、苗木補植を加えて倒木処理の見積りも依頼しました。

2) 共益作業

①清掃業務

②エレベーター保守点検(11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棟、21棟

10月29日:25棟、26棟

10月30日:4棟、23棟、24棟

③給水施設保守点検

11月7日、8日

3) 工事関係

① 小口修繕工事:5件

- ・23棟屋上補給水槽側逆止弁交換は10月19日実施予定です。

- ・24棟10階の雨水管支持金物取り換えは10月5日完了しました。

- ・台風による破損

23棟屋上出入口の電灯ブラケット本体交換の再提案がありました。

(保険適用申請中)

- ・台風による倒木処理

23棟北側ユリノキ1本、補植の再提案がありました。

(保険適用申請中)

- ・自動ドア緊急修理(事後報告)

6棟北側:7月29日完了しました。

22A棟東側、B棟西側:7月31日完了しました。

5棟東側:8月8日完了しました。

[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) 管理組合協議会役員会 10月4日開催

① 各委員会の報告(9月理事会にて報告済)

第2回施設等委員会 9月12日開催

第2回管理運営委員会 9月13日開催

② こどもみらいづくりプロジェクトの多世代交流行事

11月17日 19棟ピロティ、けやき集会所等で実施予定です。

③ 損害保険の集団扱い事務費還元の件

保険代理店よりくぬぎ分の振込みがありました。

④ 若葉台団地における台風15号の被害について

倒木15本、隔壁板損傷3件、ガラス破損2件、エレベーター故障20件等

⑤ 若葉台小学校の縦割り活動

11月1日実施、外付けトイレの利用について協力要請があり、了承しました。

⑥ 協議会設立30周年記念式典・祝賀会

10月6日、約70名の出席で開催されました。くぬぎより、理事長、総務副理事長が出席しました。

⑦ 生活ガイドブックが完成

10月7日の週に各組合に配布後、全住戸に配布しました。

[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。

① 9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 管理費延滞状況

10月17日現在の滞納額は31か月です。

④ 預金の変動

・積立金会計普通預金残高の報告がありました。

・積立金会計定期預金残高の報告がありました。

・一般会計残高:記載通り

・10月29日満期の定期預金は解約し積立金普通預金に振り替えます。

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

- ・5棟より工事を開始。  
5棟工事期間 10月14日～10月26日の予定。
- ・全体工期 10月14日～12月20日
- ・サッシ枠回りの寸法取り、訪問調査未実施住戸は4戸。

(2) 施設審議事項

① 22棟エキスパンション屋根について

- ・10月7日、11階居住者より台風の時、音がして外れないかと調査依頼がありました。現地確認したところ、クッション材が無い為に音はするが、ボルトに緩みはなく影響無し、と判断しました。3年後の大規模修繕で対応できるようにしたいと回答し、居住者の了承を得ました。

② 小口修繕 7件

- ・23棟屋上補給水槽側逆止弁機能不良による交換（承認済）  
10月19日工事完了しました。
- ・24棟10階雨水管支持金物腐食による取り換え（承認済）  
10月5日工事完了しました。
- ・6棟1階北側自動ドア緊急修理(事後承認)  
7月29日修理完了しました。
- ・22A棟1階東側及び22B棟1階西側自動ドア緊急修理（事後承認）  
7月31日完了しました。扉吊具の調整をしました。
- ・5棟1階東側自動ドア緊急修理(事後承認)  
8月8日完了しました。異物処理をしました。
- ・23棟屋上ブラケット破損に伴う交換(保険請求申請中)
- ・23棟北側倒木処理(保険請求申請中)

《質疑・応答》

- ・塔状棟において、アルミサッシ更新工事前に、エアコンのホースを外すようにとの案内が入りました。ガラスの窓についているホースの取り外しの申請は必要ですか。  
→ 塔状棟では元々サッシにスリーブがあったのでスリーブと同様の居住者者には案内を配布しますが、今回の工事では取り外しの申請は必要ありません。

《理事長より》

アルミサッシ更新工事が始まっていますが、毎週1回、理事長、施設副理事長、施設理事の3名で、業者及びまちづくりセンター工事課の担当者とミーティングの場を設けています。さまざまな問題に対してその都度話し合っって対応していますので任せていただきたいと思います。モデルルーム的に集会所の窓を工事してもらうよう依頼していましたが、製作が間に合わず、集会所下駄箱横の通路側のサッシ1か所を10月中

に工事するとの事でした。

各棟のホワイトボードに、工事日程の予定を拡大したものや案内を貼りだして居住者に周知するように指示をしています。

《施設担当理事より》

現在5棟の工事を行っていますが、開放廊下より工事内容などを見る事が出来ますので、時間があれば見て頂きたい。

《質疑・応答》

- ・ エアコンホースの取り外しについて、板状棟に関しては案内に同封されていた申込書を提出すればよいですか。

→板状棟は取り外しは有料になります。塔状棟は、購入したとき、エアコンを設置できるという条件で、設置用の穴が付いています。一方板状棟では北側窓はエアコンを取り付けない構造になっています。また、板状棟はコンクリートの壁に穴を開けていますが、塔状棟は固定のガラスに穴が開いていて管を通す仕組みになっています。そのガラスごと取り替える必要がある為、管理費で負担します。

### 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」11月号は11月9日発行予定です。
- ・ ホームページ「くぬぎ」は10月31日更新予定です。

《副理事長より》

- ・ 広報誌にスペースの余裕があるときには、自主防災関連の記事を掲載してもらおうをお願いします。

《質疑・応答》

- ・ 広報誌「くぬぎ」をホームページ上に掲載し、データ保存することはできませんか。インターネットで見ることができれば、冊子を保管するよりも便利なのではないでしょうか。

→ 現状では、プロバイダーと契約している容量が足りないのでホームページでの掲載は難しいと思います。容量を増やした場合の費用等を精査し前向きに検討します。

### 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 若葉台二丁目南地区自主防災本部関連

- ・ 第4回事務局会議 9月21日開催しました。
- ・ 第4回全体会議 9月29日開催しました。
- ・ 若葉台合同訓練 9月22日

二丁目南地区自主防災本部訓練

参加者：391名

安全確認シート貼り率：39.0%(360/924)

防災備品の展示、災害時非常食試食会(11時～13時 くぬぎ集会所)

参加者：118名(104世帯)

最も売れた備品は非常用トイレ、用意した非常食は完売しました。

- ・災害時緊急対応情報提供票の配布

配布日：9月29日～ 提出締切日：10月14日

提供票の集計：12月完了目標

提出締切日は過ぎていますが、引き続き受付けています。

②その他

- ・自治会へ緊急車両用駐車スペース設置の協力要請（三団体連絡会10月27日）

[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。

[9] 次回理事会の開催予定

- ・2019(R1)年度第7回定例理事会

日時：2019年11月16日(土) 10:00～

場所：くぬぎ集会所 洋室1

※参照資料については、事務局にお問い合わせください。

以上