

2019 (R1) 年度第 7 回定例理事会議事録

[開催日時] 2019 年 11 月 16 日 (土)

[1] 2019(R1)年度第 6 回定例理事会議事録は承認されました。

[2] アルミサッシ更新工事遅れの説明と工程修正(案)について施設副理事長から報告がありました。

突然の話ですが、今週の火曜日の進捗工程会議において施工業者から工期延長の話がありました。管理組合としては到底受け入れ難い話しではありますが、台風の影響でガラスの納入が遅れたとのことから、拒否していても話が進まないため、最短の工程表を作成してもらいました。その工程表についてまちづくりセンターと施工業者から説明してもらいます。

〈〈まちづくりセンター・施工業者より〉〉

22 棟、20 棟が 12 月以降に着手、26 棟は来年 1 月 8 日から着手とさせていただきます。共用部、診療所も 1 月から着手とさせていただきます。

補助金交付に関し、当初 1 月中旬に工事完了の書類を提出する予定でしたが、台風の影響による建材、資材、人手の不足があることから、期間延長を認めて頂けることになりました。

工事遅れとなった 22 棟、20 棟、26 棟の皆様には大変申し訳ありません。新しい工程表は関係棟には既に張り出してあります。

〈〈理事長コメント〉〉

不承不承ではあるが受け入れるので工程の見直しを厳守してください。契約書第 7 条に則して、工程見直しの理由等を書面にて提出するようにお願いします。工程見直しとなる 22 棟、20 棟、26 棟の理事の方については、12 月のクリーンデーでその旨を説明して、ご理解して頂けるようにしてください。

〈〈質疑・応答〉〉

・ 新しい工程表はいつ張り出したのですか。

→ 昨日(15日)の夕方に張り出しました。

・ 新しい工程表と共に遅延理由などの説明書は張り出してないのですか。

→ 一緒に張り出しておきます。

・ 工事日程の変更は各棟の工程期間内でないとダメなのですか。

→ 基本は各棟の工程期間内をお願いします。但し、どうしても都合がつかない場合は、個別に対応させていただきます。

コメント) 予め、工程期間外への変更対応を可能にすると、そういうお宅が増えてしまうので、工程期間内をお願いすることにします。

[3] 理事長挨拶

現役の理事がお亡くなりになりました。後任の理事については 5 棟の選挙管理

委員と葬儀等が終わった後に落ち着いてから奥様と話し合い、奥様が引き継ぐか後任選挙をおこなうか決めます。(哀悼の意を表し全員黙祷)

アルミサッシ更新工事の件は、冒頭の通りで残念ではあるが、請負契約に基づいて業者に責任があるので、厳しく対応して最短のスケジュールで工事を進めて頂くことで承諾しました。

[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 エレベーター関係

- ・ 11月1日 22棟2号機故障したと連絡がありました。
原因は7階エレベーター扉に異物が挟まっていたためです。
- ・ 11月8日 26棟2号機で開閉不具合の連絡がありました。
原因は7階エレベーター扉にゴミが挟まっていたためです。

② 台風による被害

- ・ 10月17日くぬぎ管理員より21棟の14階の隔壁板破損の報告がありました。
原因は強風時に隔壁板が破損したところを住人が目撃していました。

③ 雨水管支持金物腐食

- ・ 10月26日くぬぎ管理員より4棟7階で雨水管支持金物腐食による破断の報告がありました。見積書を提出しました。

④ 火災報知器受信機発報。

- ・ 10月19日 25棟1階火災報知器受信機で発報がありました。
受信機よりブザーが鳴動し、地区表示点灯はありませんでした。現在は針金により強制的にブザーを停止している状態で、見積書を提出しました。
原因は基盤不良です。

共益作業

- ① 清掃業務
- ② エレベーター保守点検(11月、12月は遠隔監視)
- ③ 12月20日エントランス高所ガラス清掃
- ④ 12月20日自動扉点検

2) 工事関係

- ① 計画修繕工事
- ② 小口修繕工事：4件
 - ・ 23棟屋上補給水槽側逆止弁不良による交換は10月19日完了しました。
 - ・ 23棟屋上ブラケット交換(保険適用有)は、10月28日完了しました。
 - ・ 21棟 14階隔壁板補修(保険適用有)は、11月14日完了しました。

- ・4棟 雨水管支持金物交換の見積もりを作成しました。

《〈質疑・応答〉》

- ・雨水管支持金物交換費用が資料に記載している金額と見積書の金額で異なっていますが。

→ 見積書が正しいと思われるが確認して報告します。

[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 11月1日開催

① 各委員会の報告

第3回施設等委員会 11月7日開催されました。

第3回管理運営委員会 11月8日開催されました。

② 台風15号、19号の被害状況

若葉台全体の被害状況については添付資料の通りです。

台風19号にて第15管理組合(4丁目30棟、31棟、32棟)で約10時間におたる停電が発生しましたが、まちづくりセンター(防災センター)の対応が非常に悪く、居住者からの不満の声が多数寄せられました。台風など予め予想される自然災害に対しては、もっと適切な事前体制を取って貰わないと管理組合として費用を捻出している意味がないと要請しました。

③ 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。

④ 若葉台未来づくり協議会

11月4日に開催。管理組合協議会の30周年記念式典、祝賀会の報告がありました。

⑤ 12月の役員会について

12月6日「住宅管理に関する定期懇談会」として、公社の幹部も出席します。

2) 三団体連絡会 10月27日開催

(自主防災本部)

- ・防災時緊急対応情報提供票の回収率が85.5%でした。

- ・自主防災関係の掲示について管理組合掲示板の空スペース利用の要望があります。

【審議事項】

《自主防災関係の管理組合掲示板スペース利用の要望について、出席理事全員の賛成で承認されました》

(第3管理組合)

- ・樹木委員会を発足させたので、くぬぎの緑花委員会と交流を図りたい。
- ・専有部分の床下配管に関するワーキンググループを発足しました。サンプル住戸を決めて、費用、適用範囲などを調査します。

(くぬぎ管理組合)

- ・アルミサッシ更新工事でご不便をかけていますが、理解と協力をお願いします。
- ・緊急・福祉車両の駐車スペースについて、居住者の意見の集約に協力をお願いします。

(二丁目南自治会)

- ・サッシ更新工事に伴う粗大ごみの増加が予想されますが、それを狙った不法業者の動きが懸念されるので、注意喚起をしてください。

[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 10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されました。
- ② 積立金会計
 - ・積立金残高の報告がありました。
- ③ 管理費延滞状況
 - ・長期滞納者に対して
当事案の時効(事実の発生から60か月)を考慮し、少額訴訟を行うべく作業に取り掛かることとしました。
- ④ 預金の変動
- ⑤ 財政健全化委員会提言事項の対応について

財政健全化委員会提言事項の対応について資料に基づき報告されました。

<<質問・意見>>

訂正) 所管列の2項目(中段あたり)の「総務」は「施設」の誤りです。

<<理事長コメント>>

今回は会計部門で本件について整理してもらいました。来月の理事会で本件の各項目について一つずつ諮っていきますので、各理事はそれぞれ意見をまとめておいてください。

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

- ・冒頭で説明した通りで、今後はしっかりと管理していきます。

(2) 施設審議事項

① 25 棟、26 棟の自動火災報知機受信機交換

まちづくりセンターから報告があった通り、基盤が既に生産中止になっているため、来年度の積立金会計に組み入れて修理したいと思います。

【審議事項】

《自動火災警報器受信機交換を来年度予算で実施することについて
出席理事全員の賛成で承認されました》

② 小口修繕 4 件(報告)

- ・ 23 棟屋上補給水槽側逆止弁機能不良による交換(9 月承認済)
10 月 19 日工事完了しました。
- ・ 23 棟屋上ブラケット破損に伴う交換
10 月 28 日工事完了しました。
- ・ 21 棟 14 階隔壁板補修工事
工事日程調整中です。(保険適用有)
- ・ 4 棟 7 階 雨水管支持金物交換

【審議事項】

《4 棟 7 階 雨水管支持金具交換について、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 月号に「若葉台二丁目南地区自主防災本部コーナー」を設けました。
- ・ 広報誌「くぬぎ」12 月号：12 月 7 日発行予定です。
- ・ ホームページ「くぬぎ」：11 月 30 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 若葉台二丁目南地区自主防災本部関連

- ・ 第 5 回事務局会議 10 月 19 日開催されました。
- ・ 第 5 回全体会議 10 月 27 日開催されました。

② 緊急車両及び福祉車両用駐車スペースの整備

自治会へ緊急車両用駐車スペース設置の協力を要請しましたが、自治会から 12 月 1 日のクリーンデーの時に居住者から意見を伺ってはどうかと逆提案されましたので、管理組合が居住者に意見聴取をすることを願います。

《質問・意見》

意見) 居住者に意見聴取をすると云ってもどのようにヒヤリングすればい

いのかわかりません。

意見) 現在の困り具合を聞く程度でいいのでは無いですか。

意見) 23 棟では敷地内にスペースをそもそも設けられません。

意見) クリーンデーでヒヤリングできるレベルの話では無いのではないですか。

<<理事長意見>>

これまでの経緯はそのまま継続審議とする方向にして、今回のクリーンデーでヒヤリングするのは中止とします。

③ 第3管理組合との AED 利用に関する共用負担について

リース料金をくぬぎ管理組合と第3管理組合の全戸数割りして、第3管理組合の戸数分の費用を負担してもらいます。AED の利用は4棟の AED とします。

[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] 専門委員会報告

1) 施設等委員会報告

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。

2) 管理運営委員会報告

団地共益業務に関し、まちづくりセンターから共益費値上げのアナウンスがされましたが、具体的な提案はまだありません。

[10] 次回理事会の開催予定

・2019(R1)年度第8回定例理事会

日 時：2019年12月21日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1

※) 理事会後に懇親会の予定です。

※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