

2019（R1）年度第8回定例理事会議事録

[開催日時] 2019年12月21日（土）

[1] 2019(R1)年度第7回定例理事会議事録は承認されました。

[2] 理事長挨拶

11月半ばに亡くなられた5棟理事宅に弔問に行きました。後任の理事については、ご主人の代わりに奥様が引き継ぐ事を了承していただきました。手続きとしては、1月の理事会で補欠理事の承認をし、2月の理事会から出席いただく予定です。アルミサッシ更新工事の件は、年内に20棟そして1月にも26棟がありますが、なんとか予定通りに完了させたいと思います。

[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 エレベーター関係

- ・11月17日24棟1号機で異音が発生しました。
原因は特定できず。異物混入と推定されました。
- ・11月22日25棟2号機で起動不能信号が感知されました。
原因は3階の扉で異物混入と推定されました。
- ・11月26日6棟2号機で開閉の不具合がありました。
原因は4階の扉がねじれたためでした。

<<意見>>

- ・何でねじれたのか、点検業者に原因を推定してもらい、その対応として注意喚起をしてもらうことにします。
- ・12月2日24棟1号機が13階で異音がすると居住者より連絡がありました。原因は13階付近レールの油不足による摩擦音でした。

② 自動ドア緊急修理

11月19日くぬぎ管理員より23棟1階南側自動ドアの開閉不具合の報告がありました。同日、ビームスイッチの感度アップ調整の修理依頼をしました。

③ 玄関前床水溜り

11月24日21棟の居住者が来訪され、玄関前床が水溜りになるので改善要望がありました。とりあえず、前床を切って溝を作り、水を流す。そして大規模修繕時に直すという案も出ましたが、他の事例がないのか継続審議を行うことにしました。

④ 排水管通気管腐食

11月29日くぬぎ管理員より23棟リフォーム中の住宅より通気管腐食と

の報告があり早急に対応する必要があり、工事実施依頼がありました。
小口修繕工事として12月5日に修理工事を実施しました。

- ⑤ 22棟エキスパンション天井板撤去
12月6日くぬぎ管理員より14階外部分で、エキスパンションの天井板が外れているとの報告がありました。早急に対応する必要があると応急処理実施依頼がありました。小口修繕工事として12月9日に天井板を撤去しました。
- ⑥ 24棟外灯不点灯
12月14日24棟居住者より、24棟前外灯が不点灯との報告がありました。小口修繕工事として12月15日に対応しました。
- ⑦ 12月15日26棟バイク置場のシャッター開閉が不可との連絡がありました。現地確認の上、早急に対応が必要なので応急処置の実施依頼をしました。25棟バイク置き場も同様な状況が判明し26棟、25棟外置、内置、計3ヶ所の応急処理を実施しました。25棟置き場のシャッターリモコン受信機不良もあり受信機を交換しました。

共益作業：

- ① 清掃業務（年末年始休み：12月31日～1月3日）
- ② エレベーター保守点検
 - ・12月：遠隔監視
 - ・1月8日：5、6棟
 - 17日：22棟
 - 22日：20、21棟
 - 29日：4、23、24棟
 - 31日：25、26棟
- ③ 消防設備点検
1月7日～1月18日 詳細は各棟1階エレベーターホールに掲示済です。
- ④ 高木剪定
1月22日～24日に実施予定です。

2) 工事関係

- ①小口修繕工事：7件
 - ・4棟7階の雨水管支持金物交換 12月16日完了。
 - ・21棟12階玄関前水溜り改善は継続審議です。
 - ・23棟通気管腐食に伴う修理 12月5日完了。
 - ・22棟エキスパンション天井板撤去 12月9日完了。
 - ・24棟外灯の不点灯 12月15日修理完了。
 - 【審議事項】
 - ・25棟(2ヶ所)、26棟シャッター開閉不良 12月15日修理完了。

【審議事項】

- ・バイク置場シャッターリモコン受信機設置

【審議事項】

《24棟外灯自動点滅器不良交換、25棟(2か所)26棟バイク置場シャッター修理、25棟バイク置場シャッターリモコン受信機交換について、出席理事全員の賛成で承認されました》

[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) 協議会役員会 12月6日開催

① 各委員会の報告

第4回施設等委員会：1月11日開催予定

第4回管理運営委員会：1月10日開催予定

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、なのはな公園等で実施されました。参加者は子供、保護者など総勢164名で過去最高でした。

③ 駐車場に関するアンケートの件

1～2丁目は2019年の改選時に実施しました。3～4丁目は同様のアンケートを2019年12月に実施する予定です。

1～2丁目だけの結果では、60%以上が今まで通りの改選を要望しています。理由は公平性を保つため、3年毎の改選、を要望しています。

3～4丁目の結果と合わせて全体の結果報告を行う予定です。

④ 台風19号による停電被害について

1月の協議委員会に電力会社の担当者へ出席を願い、原因と対策について説明を受ける予定です。

⑤ 社協からの「のぼり旗設置依頼」の件

挨拶運動に関する「のぼり旗」を各管理組合にて設置願いたいとの要請がありました。集会所前に立てることを検討したいと思います。

⑥ 「住宅管理に関する定期懇親会」として意見交換を行いました

公社、まちづくりセンターからは、若葉台未来づくりプラン推進会議の進捗状況、団地共益費の現状等について報告がありました。

[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。

管理費延滞状況

11月30日現在の滞納額は、42ヶ月です。

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

修正工程からの遅れはありません。年内は20棟まで完了の予定で進んでいます。

② 増圧ポンプ整備工事

11月7日～8日に年1回の定期点検を実施しました。特に異常は無いと報告を受けています。

(2) 施設審議事項

① 積立金会計 補修費

特になし。

② 小口修繕 3件の報告がありました。

- ・21棟 12階玄関前床水溜りは【継続審議】とします。
- ・23棟 14階通気管腐食修理 12月5日修理完了（事後報告）【審議事項】
- ・22棟 14階のエキスパンション天井鉄板撤去
12月9日撤去（事後報告）【審議事項】

《23棟 14階 通気管腐食と22棟エキスパンション天井板撤去について、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」1月号：1月17日発行予定。
- ・ホームページ「くぬぎ」：12月28日更新予定。

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6回事務局会議 11月16日開催されました。
- ・災害時緊急対応情報提供票

情報提供票の集計は1回目88%回収、2回目94.3%の回収でした。

② 令和2年度選挙管理委員会

第1回選挙管理委員会 12月7日開催されました。

委員長、副委員長の選出、選挙日程が決まりました。

③ 財政健全化委員会提言事項の対応について 【審議事項】

《財政健全化委員会提言事項の対応について、理事会として前向きに検討していくことが、出席理事全員の賛成で承認されました。》

- ・大規模修繕工事(2022年)工事検討委員会の設置を急ぎます。
- ・アスベスト含有量調査は2020年1月～2月に検討します。
- ・エレベーター保守管理会社の見直しを2020年総会で行います。
- ・LED化導入(施設整備)は2021年総会で行います。

[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。

[8] 次回理事会の開催予定

- ・2019(R1)年度第9回定例理事会
日 時：2020年1月18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