

2019 (R1) 年度第 9 回定例理事会議事録

[開催日] 2020 年 1 月 18 日 (土)

[1] 2019(R1)年度第 8 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。新しい年が始まり初めての理事会です。今年もよろしく  
お願いいたします。

26 棟のアルミサッシ更新工事が無事に完了しました。あとは共用部分、各エレベ  
ーターホールからトランクルームに続く扉のアルミサッシ、くぬぎ集会所、22 棟  
下の診療所を残しておりますが、26 日には完了予定とのことで、ほぼ目途がたっ  
たという状況です。

これからは新年度の体制に向けて、選挙管理委員会によって新理事の選任が進  
められます。また理事会では予算の策定をふまえて、総会の議案書作りを行って  
いくこととなります。ご協力をよろしくお願い致します。

[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

- ・12月24日22B棟2号機で異常信号を受信し、7階で停止状態となりました。原因は乗り場側扉にゴミが挟まっていたためです。
- ・12月25日22B棟2号機で4階、7階で扉が開閉を繰り返しました。原因は本体側扉への異物混入と推定されました。
- ・12月29日21棟2号機で故障発報があり、1階にて停止状態となりました。原因は乗り場側扉にゴミが挟まっていたためです。

※11月26日6棟2号機、4階扉のねじれによる開閉不具合について

扉のねじれの原因として、台車が扉にぶつかり、レールの溝から扉がずれたことが原因だと推測されると点検業者より回答がありました。

《理事長より》

防犯カメラを確認すれば、早く原因がわかったのではないですか。何らかの

力が

加わったと思われる故障の時は早めに知らせるように業者に指示してください。

→今後、故意を疑われる故障に関しては速やかに報告するよう指示します。

《質疑・応答》

- ・エレベーターのゴミによる故障が何件かあります。清掃業者に掃除器具を貸与して常時掃除をすることになっていますが、行われていますか？

→アルミサッシの工事が行われている為に、清掃員が工事業者に遠慮して思

うように動けないという話は聞いています。

② 屋上扉調整

- ・12月26日屋上巡回時、24棟屋上扉が閉まらない事を発見し、翌日修理しました。

③ 火災発報(26棟7階廊下東)

- ・1月10日26棟7階で火災発報信号がありました。  
原因はエアコン用の穿孔時、消防の発信機につながるケーブルを穿孔機で断線したためで、同日、応急処理をしました。後日復旧工事を予定しています。配管で線を引き出すのは不可能と思われる為、露出配管で受信機までもっていくことで手配をしています。

《施設副理事長より》

アルミサッシ更新工事の際に発生したことなので、工事の方で処理したい。

《理事長より》

業者の不注意なので、費用負担については、管理組合か業者の過失による責任かの話し合いを進めていくつもりです。

2) 共益作業

① 清掃業務

② エレベーター保守点検

- ・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
- ・2月：遠隔監視

③ 消防設備点検

- ・1月7日～18日

④ 高木剪定

- ・1月22日～24日

⑤ シャッター点検

- ・1月24日

3) 工事関係

小口修繕工事：2件

① 24棟屋上出入口扉調整 12月27日完了。

② 21棟12階玄関前水溜り改善（継続審議）

- ・ハード面についてはまちづくりセンターの工事課で検討中です。ソフト面に関しては、大雨直後は清掃員が除去することで対応します。許容範囲を超える場合は、当該居住者に生活支援サービスに加入してもらい、連絡

を受けた時にセンターの職員が除去するという提案を検討しています。

《質疑・応答》

・生活支援サービスというのは、当該のお宅が費用を負担するという事なのですか。

→その通りです。生活支援サービスに加入すれば、無制限でサービスが受けられます。他のお宅でも同様の事象が生じている例もあるので、当該のお宅だけ特別にするわけにはいきません。生活支援サービスに加入してもらえばいつでも職員が対応します。

#### [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] 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 1月10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

第4回管理運営委員会：1月10日開催

###### ② 若葉台未来づくり協議会

12月14日開催

・役員会及び定期懇談会の報告

・台風19号による停電問題

・防災センターの在り方と団地共益費の問題、など

###### ③ こどもみらいづくりプロジェクトの多世代交流イベントについて

次回(第6回)は、4月頃、東マンション管理組合「ゆずりは集会所」、1丁目10棟ピロティーなどで実施予定です。

###### ④ 台風19号による4丁目30棟～32棟の停電事故について

電力会社より事故発生の状況、停電が長時間に及んだ理由等について説明がありました。また、利用者への情報発信の在り方についても、電力会社で検証、検討している旨の説明がありました。

###### ⑤ 若葉台公園のアスレチック広場(遊具広場)は台風15号・19号による倒木等の影響で使用禁止になっていましたが、12月半ばに復旧、全面開放されました。

##### 2) 三団体連絡会

12月22日開催

##### 3) その他

1月10日付朝日新聞に、米軍施設跡地と瀬谷駅間の新交通システム開通計画の記事が掲載されました。記事によりますと、将来的には若葉台団地を經由して十日市場駅などに延伸する構想もあるとの事です。もし実現すれば、若葉台

の未来に明るい話題になると思います。

## [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

1月17日現在の滞納額は34ヶ月です。

#### 《質疑・応答》

・20ヶ月の長期滞納者は内容証明を受け取らなかったのですか。

→受取りを拒否されました。

### 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

##### 【審議事項】

1月16日26棟工事完了し、共用部・診療所は1月16日開始～26日完了予定です。1月28日迄に、契約金額からの増減金の確定を行い、1月31日残金を支払う予定です。

《契約金額からの増減の確定は、理事長・施設副理事長・施設理事に一任することが、出席理事全員の賛成で承認されました》

##### ②外壁面塗膜調査

4棟、22棟の検体を送付し検査した結果、両方ともアスベストが含有している事が判明しました。まちづくりセンターによると、アスベストが下地調整材かトップコートどちらに含有しているかで処理方法に違いがあるとの事です。下地調整材の場合は簡単に処理できるということなので、今後検討していきます。

#### (2) 住宅用火災警報器の対応について

消防法改正により管理組合で対象住戸に火災警報器を設置してから10年を経過しています。電池寿命及び機器交換の目安も購入後約10年と取扱説明書に記載されています。中長期修繕計画において、2020年度に交換が予定されているので、総会で承認いただき、交換ができるよう見積りを取り進めていきます。

##### ①積立金会計 補修費

・外壁面塗膜調査費

##### 【審議事項】

《外壁面塗膜調査費について、出席理事全員の賛成で承認されました》

②小口修繕 補修費

- ・24棟屋上出入口扉調整(事後報告)

【審議事項】

《24棟屋上出入口扉調整について、出席理事全員の賛成で承認されました》

《質疑・応答》

- ・アルミサッシ更新工事について、後日、業者から不具合の有無の確認など  
はありますか。  
→業者から各住戸への確認はありませんが、2年間の保証期間があります。  
もし、不具合に気づいたら積極的に申し出てください。

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」2月号：2月8日発行予定。
- ・ホームページ「くぬぎ」：1月31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7回事務局会議 12月14日開催されました。
- ・第7回本部会議 12月22日開催されました。
- ・災害時緊急対応情報提供票のお礼と報告を広報くぬぎ1月号に掲載しました。  
現在は情報を集計し、要支援者・支援可能者のリストを作成中です。  
個人情報の取り扱いには細心の注意が必要であり、今後誰がどのような形  
で保管し、緊急時にどう活用するか議論が必要です。

《質疑・応答》

- ・災害時緊急マニュアルは封をして提出したが、開封して集計したということ  
ですか。  
→限られたメンバーで開封・集計し、緊急時に対応できるフォーマットに  
まとめています。作成されたものは、自主防災本部に1部、現場に1部置  
く事を検討しています。保管管理者については今後の課題になります。
- ・防災ニュース特集号の発行(2月予定)

② 補欠役員の選任

【審議事項】

- ・理由：理事死亡による
- ・補欠理事：奥さん
- ・任期：前任者の残任期間(2020年2月～2021年5月総会)

《補欠役員の選任について、出席理事全員の賛成で承認されました》

③ 三団体連絡会 12月22日開催されました。

(自主防災本部)

- ・自治会、管理組合間の個人情報の共有について
- ・AED棟別訓練を計画
- ・消防車の進入テスト(3月予定)

(第3管理組合)

- ・樹木委員会発足(40周年委員会)
- ・大規模修繕工事の見直し委員会発足
- ・理事会業務のアウトソーシング検討

(くぬぎ)

- ・アルミサッシ更新工事進捗状況
- ・緊急・福祉車両の駐車スペース設置の見直し  
〈要望〉棟前車止め柵の撤去→22棟前撤去済み  
《質問・意見》
  - ・22棟前車止め柵は、いつ撤去されたのですか。撤去するには許可を取る必要があるのではないですか。《理事長より》
  - ・各理事が棟前の車止めを確認し、撤去をした方がいいと思われる車止めがあれば、2月第一土曜日迄に、くぬぎ事務長へ報告してください。

(自治会)

- ・もちつき大会の中止
- ・自治会役員を選出
- ・40周年記念行事について
- ・玄関前共用部の私物置き(障害物)  
〈要望〉注意喚起→広報くぬぎ
- ・バイク置場故障時の休日対応(防災センター)  
〈要望〉利用者への周知→バイク置場に張り紙
- ・廃品の無料回収、粗大ごみの出し方  
〈要望〉注意喚起→自治会の回覧板

[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) 施設等委員会

施設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。

3) 管理運営委員会

1月10日開催予定でしたが、中止となりました。

[8] 次回理事会の開催予定

・2019(R1)年度第10回定例理事会

日 時：2020年2月15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