

2020 (R2) 年度第 3 回定例理事会議事録

[開催日] 2020 年 7 月 18 日 (土)

[1] 2020 (R2) 年度第 2 回定例理事会議事録は承認されました。

[2] 理事長挨拶

火災警報器を配布して頂きました。一部遅れているところがあります。外壁塗装の調査が具体的に動き出します。後ほど施設担当より詳細について報告がありますが、審議の後に承認をお願いします。

三団体連絡会において、自治会より再来年 40 周年記念行事を計画し 8 月に提案されますが、このご時世なので前回に比べると規模縮小になると思います。26 棟前の粗大ごみ置き場に不法投棄があつて、自治会より管理組合用地に変更ができないかとの提案がありましたが、市と回収業者との話もあり粗大ごみ置き場については情勢をみることとなりました。来年度自転車置き場の改選がありますが、子供用自転車など不要自転車が山積みとなっている棟もあり、自治会と共同で秋位に一挙に整理したいと思っています。

管理組合協議会において、2019 年活動報告と 2020 年活動計画が承認されました。施設委員会、管理委員会は 9 月スタートの活動となります。

くぬぎ会より囲碁・カラオケ・麻雀のくぬぎ集会所を使用させてほしい旨の要請がありましたが様子見と返事しています。

[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 雨水管脱落

6 月 20 日、5 棟 12 階居住者より、東側ベランダ外の雨水管が外れ掛かっている旨の連絡がありました。原因は樹脂製支持材の断裂で横管が脱落の恐れがあり 21 日緊急補修施工の指示を受けました。

② エレベーター動作不具合

6 月 25 日、22 棟 2 号機で故障が発生しました。原因は昇降路内位置検出用リミットスイッチの接触不良によるものでした。

③ エレベーター動作不具合

7 月 4 日、6 日、26 棟居住者より両方のエレベータードアが度々閉まらなくなり、運行停止が度重なっているとの連絡ありました。業者による点検の結果、扉が閉まったことを認識するセンサーが、風で揺れることで「閉」を認識できず開閉を繰り返した、とのことで故障箇所は発見されませんでした。

④ 台所換気扇用排気フードの網破れ

6 月 30 日、4 棟 12 階の居住者より、ベランダ上部に設置された台所換気扇

排気フードの網破損の連絡がありました。外部足場がないと修理・交換出来ない箇所の為、外壁塗装等工事時の際に対応することにしました。

⑤ 開放廊下手摺壁コンクリート剥離

7月8日、21棟清掃員より、4階開放廊下の手摺に亀裂が生じているとの報告がありました。爆裂ではないと思われるので外壁塗装等工事時の際に対応することにしました。

2) 共益作業

① 清掃業務

② エレベーター保守点検

・6月：遠隔監視

・7月：7日～31日

③ 消防用設備点検：3日～13日

④ 排水管清掃：8月18日～28日

3) 工事関係

(1) 小口修繕工事：1件

① 5棟12階バルコニー雨水管補修

4) その他

① エレベーターに付属の各装置の点検状況について（前月の問合せの回答）

・地震時管制運転装置に於ける点検（動作確認）は年1回実施。

・停電時自動着床装置に於ける点検（動作確認）は3か月に1回実施。

② 棟内のインターネット状況について

施設委員会において、居住者よりインターネットを利用する際の速度が低下しているとの指摘が複数件寄せられていることから、若葉台各住棟のインターネット状況について説明がなされました。

現状設備での速度向上はすぐに解決できない問題です。

この件は、若葉台全体に関わることなので、広報「くぬぎ」に掲載します。

[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] 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。

・長期滞納者に対して

理事長面談結果、本人から9月か10月頃に入金予定がある旨話がなされました。それまで、これまでと同様の対応とします。

[6] 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) 施設報告事項

①家庭用火災警報器の配布状況について

- ・対象 624 戸中 604 戸（7月4日現在）に配布済。残りはくぬぎ事務室で配布を行っています。
- ・警報器設備受信機交換作業（前回理事会で承認済）
25 棟・26 棟の火災警報器設備受信機交換は、委託業者へ発注済み。

2) 施設審議事項

① 小口修繕 補修費

- (1) 5 棟 12 階東側バルコニー雨水管補修工事（緊急対応） 【審議事項】

《雨水管補修工事について、出席理事全員の賛成で承認されました》

- (2) 21 棟 4 階開放廊下手摺補修工事 【審議事項】

- (意見)・写真を見ると爆裂ではない、落ちるものは落ち切ったと思われる。
- ・さわってもポロポロ落ちる程度、安全上は問題なし。
 - ・外壁塗装工事の際が良い。

《開放廊下手摺補修工事について、外壁塗装等工事時に実施することにしました》

[7] 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。

1) 実施済み報告

- | | |
|---------------------------|-------|
| ①広報誌「くぬぎ」7月号 | 7月6日 |
| ②ホームページ「くぬぎ」(更新) | 6月30日 |
| 2) 広報誌「くぬぎ」8月号の予定 | |
| 発行予定日 | 8月8日 |
| 3) ホームページ「くぬぎ」8月1日付け更新の予定 | |
| 更新予定日 | 7月30日 |

[8] 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) 理事会運用について

第2回理事会で提案された理事会運用改善提案について継続審議を行い、提案4項目の対案として改善提案総務案が説明されました
(総務案)

i) 理事会資料の事前配布

可能な限り議題資料は事前配布し、理事会での説明は短時間にします。

ii) 修正議事録の再配布

修正議事録を再配布することは経済的に不要と考えます。内容に大幅な修正がある場合は修正版を再配布します。

iii) 電子文書資料の配布

現時点では電子文書資料の配布は不要と考えます。電子文書を希望する理事のみ配布します。

iv) 各理事からの議案提案

議案は原則議題選定会議（第一土曜日）に提案します。理事会で直接提案も構いません。ただし理事会の議案とするかは理事長（議題選定会議）の判断とします。

審議の結果、出席理事の挙手による賛成多数を得て、改善提案総務案を今後の理事会運用のルールとすることです承されました。

2) その他

① 議事提案

理事より 6 件の議事提案がされました。詳細については資料参照。

- i) 団地総会の改訂
- ii) 理事会の資料電子化
- iii) 緑花委員会の今後
- iv) 共有部の蛍光灯 LED 化
- v) 駐車場の多角利用
- vi) バリアフリー化

緊急を要する議事はないので、今後議論を進めることにします。

② 8 月管理組合スケジュール

- ・ 議題選定会議 8 月 8 日(土)
- ・ 定例理事会 8 月 22 日(土)
- ・ 夏季懇親会 中止
- ・ 管理組合事務所 夏休み 8 月 11 日(火)～15 日(土)

[9] 委員会報告

1) 第三次外壁塗装等工事小委員会

第 3 回小委員会議事録に基づき報告されました。詳細については資料参照。

- ・ 開催日：2020 年 6 月 20 日(第 3 回委員会)

- ・ 5 社に建物診断調査の見積依頼を実施しました。
- ・ 2 社より応札があり、見積書を開封、内容確認した結果、1 社は見積設計数量不足のため入札失格と判断し、もう 1 社の見積金額は予算内と確認しました。
- ・ 本小委員会は、今回の建物診断調査の委託先として、予算内業者を理事会に提案します。

【審議事項】

(意見)：今回の建物診断調査の入札は 5 社指名して 3 社が辞退し 1 社が失格、結果 1 社だけが残ったこととなります。まちづくりセンターは業者選定をもう少し厳格にやるべきである。

(意見)：まちづくりセンターに今後業者選定には疑義の生じないよう厳格に実施するよう申し入れます。

《建物診断調査を、予算内業者に委託することについて、出席理事全員の賛成をもって承認されました》

(2) 緑花委員会

今月からは通常の活動に戻りました。新たに男性 3 名が加入しました。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。

[10] 次回理事会の開催予定

2020(R2)年度第 4 回定例理事会

日 時：2020 年 8 月 22 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