

2020 (R2) 年度第 4 回定例理事会議事録
[開催日] 2020 年 8 月 22 日 (土)

[1] 2020(R2)年度第 3 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。今週月曜日より、外壁塗装工事の為の調査が始まっていますので、ご協力よろしくお願いいたします。

[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：5 件

① 階下への漏水

7 月 17 日、21 棟 12 階居住者より階下への漏水の報告がありあした。

② EE スイッチ故障交換

8 月 6 日、4 棟ポンプ室の EE スイッチ故障の連絡がありました。

③ 自転車置場センサースイッチ故障

8 月 7 日、24 棟自転車置場のセンサースイッチ故障の連絡がありました。

④ トイレ内汚水縦管塗装劣化

8 月 17 日、25 棟 2 階居住者よりトイレ内汚水縦管の塗装劣化について連絡がありました。

〈意見〉過去に塗装済み。下半分が表面のみの錆で、縦管内部まで影響がないと思われる。個人で掃除をしてもらい、様子を見たらどうか。

→居住者には、まずは清掃し、様子を見るように伝える。

⑤ ベランダ手摺根元亀裂

8 月 17 日、21 棟 11 階のベランダ手摺根本に亀裂があると連絡がありました。

2) 共益作業

① 清掃業務

② エレベーター保守点検

8 月、9 月：遠隔監視

③ 排水管清掃(年 1 回)

8 月 18 日～28 日

④ 自動ドア保守点検(年 3 回)

8 月 21 日

3) 工事関係

(1) 小口修繕工事：否決を除く

- ① バルコニー雨水管補修
5棟12階：7月21日緊急補修完了
 - ② EEスイッチ交換工事(4棟ポンプ室)
8月11日完了 (施設審議事項)
 - ③ 消防用設備不良箇所改修(定期点検時発見)
8月1日完了 (施設審議事項)
- 4) その他

[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) 管理組合協議会役員会：8月7日開催

- ① 若葉台まちづくりセンターの組織改革及び人事異動報告
- ② 落雷報告

- ・5月6日「星槎中学校前」バス停付近の電柱への落雷により、同じ高圧系統の住棟が約3時間停電しました。
- ・直撃雷サージにより停電発生と同時にエレベーターの電子機器が損傷し、

一日近く動かなくなる事故が発生しました。

- ・これを防ぐにはサージ防護デバイス(SPD)の設置が有効です。
- ・「くぬぎ」のエレベーターには前回の改修工事の際、SPDが装置されているので、落雷によるエレベーターの電子機器の損傷の可能性は低い。

③ 2020年度協議会年会費納入の件

2) 3団体連絡会：開催なし

次回8月30日予定

[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。
長期滞納者の滞納分が回収できました。

承認事項

【審議事項】

- (1) 特別積立金普通預金(横浜銀行)残高の一部を一年定期に振り替える
- (2) 一般会計駐輪場管理口座残高の一部を普通口座に振り替える。

《上記2点について、8月に変更することを
出席理事全員の賛成で承認されました》

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 第三次外壁塗装工事の調査について

8月17日より調査が始まっています。日程等は各棟掲示板及び各住戸に配布してありますので、ご協力をお願いします。

② 施設審議事項

- (1) 4棟ポンプ室 EE スイッチ交換工事 **【事後承認審議事項】**
センサー故障による EE スイッチ交換 8月11日緊急修理済

《4棟ポンプ室 EE スイッチ交換工事について
出席理事全員の賛成で承認されました》

- (2) 消防用設備不良箇所改修(点検時) **【事後承認審議事項】**
7月消防用設備等保守点検において発見された不良箇所のうち即時対応可能な箇所の交換を8月1日実施済

《消防用設備不良箇所改修について
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」9月号：9月12日発行予定
- ・ ホームページ「くぬぎ」：8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 理事交代について

- ・ 5棟： 理事が転居の為8月末で辞任申し出→内諾者あり
- ・ 6棟： 理事辞任申し出があり→選挙管理委員に選出依頼
- ・ 22A棟： 調整中

② 若葉台二丁目南地区自主防災本部関連

- ・ 第2回事務局会議(7月18日開催)
- ・ 第1回本部会議は中止になりました。

③ 事務所 PC 購入

- ・ プリンタードライバーの設定 **【審議事項】**
(購入した PC のプリンターの環境が整っていない為、追加購入が必要)

《事務所の PC へのプリンタードライバーの設定について

出席理事全員の賛成で承認されました》

④ 議事提案一覧

(1) 団地総会の改訂

- ・管理組合の規約は、国が定めた基準に則って作成されています。
緊急事態の場合は、理事会の決議で延期すればよいとの指針がある為、規約改正の必要はありません。

(2) 理事会の資料電子化

- ・本理事会ではニーズが高まっていない為、時期尚早です。

(3) 緑花委員会の今後

- ・業者に依頼すればかかる費用の10分の1くらいの実費で作業していただき助かっています。成果は上がっています。
- ・昨年度の財政健全化委員会で、継続的に強化するという答申が出ているので、理事会で議題に取り上げる事は必要ないと考えています。

(4) 共用部の蛍光灯 LED 化

- ・財政健全化委員会の答申項目であり、第三次外壁塗装等建物修繕工事に対応する事が決定しています。出来る範囲ですでにLED化を進めています。

(5) 駐車場の多角利用

- ・駐車場は基本的に公社の所有物であるが、高齢化に伴い車の台数が少ない駐車場を有効利用するとの考え方は共感できます。
- ・機会があれば、管理組合協議会に議論を委ねることはありますが、くぬぎ管理組合の議題にすることは難しいと考えています。

(6) バリアフリー化

- ・時代のニーズという意味では重要な項目です。数年前にも若葉台全体のバリアフリー化という議論があり、時間をかけて検討する課題です。
- ・自治会等の協力を得て、具体的な内容等を調査するところから始めていかなくてはならない。今後の検討課題にします。

〈意見・提案〉

※(3) 緑花委員会の今後について

- ・将来的に持続可能なのか。
→数年前にアンケートをとったところ、将来緑花委員会に入りたいという意見もありました。また、宣伝活動により新規の入会者もいます。
- ・現在、業者に依頼した時の10分の1の経費で緑花委員の方々には活動していただいています。もし緑花委員会がなくなったら、これだけの費用が必要だと住民に伝え、危機意識を共有するべきではないですか。
→クリーンデーの時、緑花委員会の報告もしているので、それが住民への啓発に繋がっています。

※(5) 駐車場の多角利用について

- ・駐車場は公社の持ち物だという事だが、空きスペースが多い現状で、空いている駐車場を返却して、利用者の駐車料金を減額することを公社に働きかけることも必要ではないですか。
→以前は2台目の車は外部の駐車場を借りていたが、現在は制限がなくなっている。
(まちづくりセンターより)現在若葉台内駐車場は、居住者と旭中央病院の職員が利用している。
- ・シェアカーの導入も一案だと思います。車の使用頻度が少ない人が車を所有しなくてすむように、各棟の前の駐車場に、数台のシェアカーを置いて必要な時に利用できるようにする方法もあります。公社に積極的に提案していくことも管理組合の役割だと思います。

[7] 委員会報告

1) 第三次外壁塗装等建物修繕工事小委員会

第4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。

次回第5回小委員会：9月19日

- ・調査の為、業者が出入りすることになりますが、不都合が生じた場合は管理組合まで連絡してください。
- ・8月末迄は、塗膜調査と中性化調査、8月31日から吊り足場(ブランコ)を使用した調査になる予定です。

2) 緑花委員会

内容については「令和2年度理事会活動計画状況表」をご覧ください。

- ・わかば学園の依頼を受け、週1回わかば学園の木の手入れをしています。
- ・若葉台管理組合協議会より「ナラ枯れ」の調査依頼を受け、8月17日にくぬぎ管内の樹木の調査を行いました。

[8] 次回理事会の開催予定

- ・2020(R2)年度第5回定例理事会

日 時：2020年9月19日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1

※参照資料については、事務所にお問い合わせください。

以上