

2020(R2)年度 第11回定例理事会議事録

[開催日] 2021年3月20日(土)

【管理員交替の紹介】

3月末で退職となる16年間管理員として勤務されたTT管理員の挨拶と4月より新管理員として採用されるTMさんの紹介がありました。

[1]第三次外壁塗装等建物修繕工事小委員会答申書(資料1)

詳細については資料参照

1) 提言

① 外壁塗装等修繕工事に関する提言

- ・工事の実施時期は2023年又は2024年が望ましい。
- ・工期の設定については年度またぎになるが冬春も一考に値します。
- ・一部にコンクリートの欠損箇所が見受けられます。補修の必要がある場合には外壁塗装工事の実施時期を待たずに部分的な補修工事を行います。
- ・工事時期の一年半前に「第三次外壁塗装等修繕工事委員会」(仮称)を立ち上げます。

② LED照明工事に関する提言

- ・LED照明工事については2022年に実施すべきと考えます。
- ・代替案のうち案1を最有力の案として審議されることが望ましい。
- ・今後業者選定や工事仕様の詳細検討を行い、工事予算の節減に努める必要があります。

〈質疑・応答〉

- ・屋上出入り口のLED照明は必要なのですか？

→屋上の出入り口は一般の人は出入りしません。屋上出入り口は施錠されていて出入りできないし、特に夜間は出入りすることはないので必要はありません。

- ・外灯照明が工事対象から除外されていますが、二丁目の外灯は暗くないですか？

→外灯のポールはいじりません。以前LED照明に替えた外灯もありますが今回それを含めてLED照明にします。

→二丁目の外灯の中に市の管理の外灯もあります。混同されているのではないですか。

2) 両工事の工期についての提案(理事長提案)

【審議事項】

答申を受けて、外壁塗装等修繕工事を2024年度(2025年正月から春にかけて)に実施します。LED照明工事は2022年度に実施します。

〈質疑・応答〉

- ・工事を先延ばしせず計画通り実施してはどうですか。その理由として今後

予測される管理費値上げの論議を早くすることができます。

→中長期修繕計画では今の管理費を継続すると2030年くらいに財政破綻することになります。そうならないため大規模修繕工事をできるだけ遅くすることで財政破綻を遅らせようと考えています。

→財政健全化委員会からの答申に対し、理事会は「大規模修繕工事をできる限り先のぼしする」という提言を承認しています。管理費値上げの議論と工期の件は一緒にすべきではないです。

・外壁塗装等修繕工事の工期を二年遅らせるという提案ですが、今回コンクリート剥離など応急処置で修繕を行いました。延ばして大丈夫なのですか？

→応急修理したところは工期が二年シフトしても問題ありません。

《外壁塗装等修繕工事は2024年度に実施、LED照明工事は2022年度に実施する案について、出席理事全員の賛成で承認されました》

[2] 2020年度第10回定例理事会議事録は承認されました。

[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 消火器はずれ：2月19日 22B棟で消火器が架台から外れかかっていたため点検業者による補修を実施しました。
- ② 階下への漏水：2月22日、6棟自転車置場で上階給湯管の劣化穴から漏水があり、修理します。
- ③ 屋上補給水槽フタ破損：3月3日、23棟屋上補給水槽の蓋が破損し補修します。
- ④ 階下への漏水：3月4日、20棟2階洗面台に漏水があり、調査の結果3階洗面室床下給湯管劣化穴が原因で、修理します。
- ⑤ 消火栓ボックス内漏水：3月12日、22A棟で消火栓ボックス内から接続部に異物挟みで漏水があり修理しました。

2) 共益作業

- ① 清掃業務
- ② エレベーター保守点検
3月遠隔監視、4月有人点検
- ③ 避雷針保守点検
- ④ 自動ドア保守点検(年3回)
4月16日

3) 工事関係

(1) 計画修繕工事(施設担当理事より報告)

(2) 小口修繕工事：否決を除く

① 23 棟屋上補給水槽修理 3月29日終了

② 自動ドア部品交換

4) その他

(1) 会計報告、管理費滞納

(2) ELV 呼びボタン、扉閉開時間変更について

・全部のボタンを一律に変更する場合は無償対応可能

・主操作盤、副操作盤を個別に設定した場合は管内 18 基で多額の費用がかかる
ことがわかりました。

(3) アルミサッシ1年点検

・アンケート配布 3月23日(火)

・アンケート期間 3月23日(火)～3月30日(火)

・訪問点検のお知らせ配布 4月12日(月)

※アンケートを投函され、ご指摘があったお宅のみ訪問します。

・訪問点検期間 4月19日(月)～4月28日(木) ※4/25(日)除く

<質疑・応答>

・23 棟の補給水槽のふたが外れた件の原因は？

→ふたが外れた前日配管工事の業者が作業を行っていました。作業後鍵を閉め忘れたのではないかと思われたが現場を確認したら鍵が壊れた状態で蓋のそばに落ちていました。鍵が壊れてなかったら鍵の閉め忘れと思われましたが、鍵が壊れているので風による破損も考えられます。

・重大な事故につながった危険性があります。今後点検をしっかりとってもらいたい。

→今後の再発防止策を施設で考えていきます。

[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。

理事長より、集会所の使用について4月末までは会議の使用に限りたいとの提案がありました。

【審議事項】

《集会所の使用を、4月末まで会議に限ることについて、
出席理事全員の賛成で承認されました》

[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) 三団体連絡会報告

・40周年記念事業

- ・ゴミ集積所のペットボトル用の金網かごとビン、缶用のコンテナを設置し分別収集するルールを告知します。

- ・板状棟トランクルームの各戸トランクの外・上・床の物品整理の徹底

2) 若葉台管理組合協議会

- ・協議会幹事、監事選任について

- ・「若葉台防災センター」の名称が「若葉台警報監視センター」に変更になります。

- ・25棟26棟前公社用地の公募について

- ・地域情報

3) 報告事項

- ・アルミサッシ更新未施工3戸について、施工意思の無い場合は保管サッシを処分するとの通知を出しました。

[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。

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) 施設報告事項

① 第三次外壁塗装等建物修繕工事小委員会最終提言

② エレベーター戸閉時間変更

開閉時間変更には多額の費用がかかることがわかり、開閉時間変更は不可と判断しました。

③ アルミサッシ更新工事1年点検について

④ メーターボックスペンキ剥離箇所補修

23棟11・12階のメーターボックスへの応急補修

(2) 施設審議事項

① 外壁塗装等建物診断調査

② 小口修繕 補修費の確認

- ・外壁塗装等修繕小委員会

第10回小委員会：2月13日

第11回小委員会：3月13日

《質問・応答》

- ・エレベーターの扉の開閉時間について先日の広報で前向きに検討するということでしたが。

→この間の事情を含め広報で告知する。

- ・アルミサッシ更新工事のアンケートの回収について。

→回収期間内に集まった分のみ各棟の理事がくぬぎに持参します。

- ・自動ドア総合的メンテナンスについて。メーカーの予算額の内容は？

→センサー、ドアに内蔵されている部品などです。金額が大きいのので今後管理組合としてドアの維持管理を長期的にどうしていくか施設を中心に検討していきます。

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」3月号：3月13日発行済
- ・ ホームページ「くぬぎ」：2月27日更新済

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) 新役員候補勉強会、役職内定会議報告：2月28日

- ① 新役員候補は4月理事会（4月17日）にオブザーバー参加
- ② 新副理事長候補は4月議題選定会議（4月3日）から参加

(2) 第40回総会スケジュール

① 議案書の作成

- ・ 第1回議案書仮承認 3月定例理事会(3月20日)
- ・ 会計データ埋め込み 4月6日(火)
- ・ 最終議案書承認 臨時理事会 4月3日→変更(4月10日)
- ・ 議案書印刷発注 4月10日
- ・ 議案書の配布 4月17日→変更(4月19日～21日)
- ・ 出欠回収、集計 4月24日→変更(4月26日～28日)

② 通常総会

(3) 駐輪場の整備

① 上段ラックの撤去

- ・ 撤去作業：理事有志
- ・ 撤去台数 約180台（各棟電気室に保管、後日20台残し処分予定）

② 駐輪場の抽選会、更新

- ・ 6月に予定されている抽選会は中止、現区分で更新します。

(4) 若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連

① 第5回本部会議(3月28日)

② 2021年度自主防災本部活動計画 **【審議事項】**

- ・ 来期予算として2021年度運営費協力金の拠出について

《自主防災活動の運営協力金拠出（来期予算）について、出席理事全員の賛成により承認されました》

(5) 1階集合ポストプッシュ錠の交換について **【審議事項】**

- ・ 文字消えによる交換依頼：実費にて交換したい。交換用部品

を 50 台分一括購入したい。(来期予算)

《集合ポストプッシュ錠の一括購入(来期予算)について、
出席理事全員の賛成により承認されました》

5) 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。

6) 第40回通常総会議案書の読み合わせ【仮承認】 【審議事項】

- ・第1号議案 令和2年度 事業報告
- ・第2号議案 令和2年度収支決算報告
- ・第5号議案 令和3年度事業計画ならびに運営方針(案)
- ・第6号議案 令和3年度収支予算(案)

《通常総会議案書(案)について、
出席理事全員の賛成で仮承認されました》

[6] 次回理事会の開催予定

- ・2020(R2)年度第2回臨時理事会
日 時：2021年4月10日(土) 10:00～
場 所：くぬぎ集会所 洋室1
- ・2020(R2)年度第12回定例理事会
日 時：2021年4月17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