

平成30年度 第3回定例理事会議事録
[開催日] 平成30年7月21日(土)

[1] 議事録の確認

平成30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

記録的猛暑が続いていますが体調管理に留意し乗り越えていただきたい。本日の理事会の資料は多いので効率的な進行に協力をお願いします。

[3] 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故・故障等

- ① 4棟前のポンプ棟から故障発報がありました。消火水槽内の水を排出し復旧、原因は不明、しばらく様子を見ることにしました。
- ② 6棟前の汚水桝から溢れた跡があると連絡がありました。木の根が入り込んでいたのを確認、根の除去及び清掃を実施しました。過去に何度も溢れたことがあり根本的な対策が必要です。改修案を次回理事会に提案します。
- ③ 6棟自動扉の開閉不具合の連絡があり、点検業者が扉の脱着・清掃を実施しました。点検業者に点検項目の追加(有償)を依頼するか予算を考慮した上で検討し、次回の理事会に提案します。

2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)

- ① 清掃業務(毎日)
- ② エレベーター保守点検
- ③ 植栽管理 高木剪定(常緑樹)
- ④ 消防用設備保守点検・機器点検・外観目視点検

3) 工事関係

- ・計画修繕工事 特になし
- ・小口修繕工事

- ① 5棟10階～9階ベランダ雨水管ルーフトレン改修
8/17、18に工事实施予定。
- ② 25棟5階ベランダ床防水破断補修
7/27 工事实施予定。
- ③ 5棟エントランス前スロープ 手摺補修工事
7/2 工事完了。
- ④ 連結送水管設備、屋内消火栓設備ホース取替
耐圧試験により、連結送水管ホース15本と屋内消火栓ホース7本に不良を確認しました。ホースの取り替えが必要です。
- ⑤ 6棟連結送水管補修工事
耐圧試験により、4階開放廊下から7階開放廊下までの配管からの漏水を確認しました。配管漏水部の部分取り替えが必要です。

- ⑥ 21棟連結送水管補修工事
耐圧試験により、屋上補給水槽から建物内への導入部の配管に漏水を確認しました。配管の部分取り替えが必要です。
- ⑦ 25棟連結送水管補修工事
点検により、屋上配管部分より漏水を確認しました。配管の部分取り替えが必要です。
- ⑧ 20棟12階ベランダ爆裂補修工事
昨年度ベランダ補修対象住宅でしたが、空き家だったため工事が未実施でした。新入居者が決まったので補修を実施します。

→ ⑤、⑥、⑦の3工事について

- ・金額が大きく一般会計の補修費予算では対応できないので積立金会計の予備費から支出することになります。
- ・他棟でも同様の補修が発生する可能性があります。屋上配管について計画的に実施する必要があります。足場の問題もあります。大規模修繕に合わせて実施することも検討する必要があります。

<<理事長意見>>

消防との兼ね合いもあり、工事は今年度を実施します。費用は積立金会計の予備費から支出します。送水管補修工事について、工事内容、費用を含め更に検討して8月の理事会の審議事項とします。

<<小口修繕工事④、⑧の審議事項について、挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました>>

4) その他

消防設備点検での指摘事項

6号棟10階のエアコン室外機が消防法上の下降障害となっており、居住者に改善を依頼します。管理組合として要請をお願いします。

<<理事長意見>>

管理組合から文書にて通知するので、エアコン室外機設置障害について、まちづくりセンターで原案を作成してください。

5) 共益作業内容について、以下の説明がありました。

・共益作業項目

- ① 給水施設保守点検
- ② 消防用施設保守点検
- ③ 避雷針保守点検
- ④ 排水管清掃
- ⑤ エレベーター保守点検
- ⑥ 屋内外清掃
- ⑦ 植木管理
- ⑧ 自動扉点検

⑨ シャッター点検

<<質疑応答>>

・駐車場の清掃 ・落ち葉の処理 ・病カビ処理 ・カイガラムシ対策 ・自動扉レールの清掃 ・清掃道具の支給 ・自転車置き場の清掃 ・階段清掃を依頼した場合の費用 ・手作業が多いので機械化する 等の質問、意見が多数出ました。

<<理事長意見>>

屋内外清掃について全般的に見直しの時期にきており、くぬぎ管理組合だけの問題でもありません。今後議論していきたい。

上記、質問 意見に対し、若葉台まちづくりセンター、若葉台くぬぎ理事会の総務がそれぞれの部門で改善策を検討することになりました。

[4] 管理員報告

1) 5月度の報告

① 加入脱退届	1件
② オープンルーム申請承認	2件
③ 共用部分一時使用届	1件
④ 模様替え申請	8件

[5] 理事長報告

1) 協議会役員会

- ① まちづくりセンターの平成29年度事業報告及び決算報告がありました。
- ② 各委員会の委員名
「くぬぎ」からは施設委員会に施設副理事長、CATV 等委員会、及び管理運営委員会に総務担当理事の2名が委員として登録されました。
- ③ 管理ガイドブック2019年改訂版編集委員会立上について
「くぬぎ」からは理事長が編集委員として登録されました。
- ④ 今年度の協議会年会費として、分担金を納入しました。
- ⑤ みらいづくりプラン推進会議は7月22日(日)に臨時会議を開催予定
若葉台団地の都市計画の見直しに関する会議が開催されます。
「くぬぎ」関係の見直し案は、三診療所(公社所有)の使用規定の変更及び25～26棟南側空地の利用法についてです。
- ⑥ 協議会主催の2018年度理事会研修 開催日8月5日(日)

2) 三団体連絡会の報告 開催日6月24日(日)

- ① 2018年防災訓練の実施報告
- ② 二丁目南地区自主防災組織発足ミーティング
- ③ AED の各棟への設置について検討
各棟への AED 設置について検討します。現在事務所に設置している AED の設置費用はリース契約です。

→ AED 設置については自主防災組織において、教育、運用などのソフト面、設置

の有無も含め検討することとします。

[6] 各部門報告

1) 会計部門

- ・収支会計報告資料に基づき平成30年6月分の一般会計、積立金会計、預金状況の収支内容、予算実績等の説明がありました。

2) 施設部門

(1) 施設報告事項

① 工事スケジュールについて施設部会を開催し確認しました。

② 工事進捗報告

- ・サッシ更新工事設計業務について

工事仕様、図面、概算数量等の資料を作製しました。

- ・屋上補給水槽補修工事について

部品納入が早まったため、7月6日～17日の点検時にあわせて補修を実施しました。

(2) 施設審議事項

サッシ更新工事設計業務において、まちづくりセンターより以下4件の工事仕様について確認を求められ検討を行いました。

① アルミサッシ及びガラスの仕様

センター提案の先行管理組合と同等の製品による設計で進めます。

② 付帯工事の費用負担

先行管理組合と同様に、室内(専有部)に内窓がある場合の脱着作業、換気小窓にエアコンの冷媒管や電気配線が通っている場合の取り外し作業及び引違窓へのウインドエアコンの脱着作業については個人負担となります。

③ 外壁へのエアコン用スリーブ穿孔

センターより、穿孔箇所は各住戸1ヶ所とし、穿孔箇所の特定は簡易検査機により確認し穿孔するとの提案があり、この提案通りに設計を進めることにします。

④ 診療所サッシの更新について

診療所は補助金対象にならないが、所有者と交渉の上、サッシ更新実施の方向で設計します。

<<理事長補足>>

診療所は法人所有のため補助金の対象外です。しかし診療所は管理組合員(管理費を納めている)であることからサッシ更新費用の管理組合負担額は権利としてあり、サッシ更新の実施対象となります。

④の項目内容の修正版を来月の理事会に施設担当が作成し報告します。

<<上記①、②、③、④の審議事項について、挙手による採決の結果、

出席理事全員の賛成で承認されました>>

→ 補助金の交付は住民100%の賛成が条件です。住民の100%説得は非常に難し

い課題であり、先行管理組合に説得のノウハウをヒアリングする必要があります。

3) 広報部門

- ① 広報誌くぬぎは8月7日発行予定、ホームページくぬぎは7月31日更新予定。
- ② 7月1日付けでホームページの構成の変更を行いました。

4) 総務部門

- ① 保険代理店社長より、過去保険金需給実態について、報告がありました。
平成28年～平成30年に5件の事故に対し保険金が支払われました。
- ② 平成30年度個人情報関連
各棟の掲示板横に「ペット禁止」、「民泊禁止」、「管理組合が取得する個人情報記載書類の取り扱いについて」を並べて掲示しました。
- ③ 若葉台二丁目南地区自主防災本部
6月30日に第1回スタートミーティングが開催されました。
- ④ 駐輪場契約
6月9日、6月24日、7月1日に駐輪場契約が終了しました。
- ⑤ 改正版管理規約・細則集 配布スケジュール
 - ・印刷発注予定日 7月24日(火)
 - ・配布予定日 8月4日(土)
 - ・旧管理規約・細則集回収 8月5日(日)～8月12日(日)事前に、配布・回収方法、スケジュールについて各棟に案内を掲示します。
- ⑥ 講演会開催報告
6月24日開催の講演会「新任理事向け理事会運営のポイント」について、出席された会計担当理事より、報告がありました。
- ⑦ 5棟防犯カメラ設置について
平成29年度第10回定例理事会にて5棟防犯カメラ設置が議論されましたが、最終承認がされておらず、事後承認となりますが審議をお願いします。
見積書の内容が説明され、レンタルでの設置、アナログカメラ1台システム(増設)安心パック6年、6年レンタルで設置したと報告がありました。

＜＜上記 ⑦の審議事項について、挙手による採決の結果、
出席理事全員の賛成で承認されました＞＞

[7] 委員会報告

1) 緑花委員会

内容については「平成30年度理事会活動計画状況表」をご覧ください。

[8] 協議会委員会報告

1) 協議会 施設委員会報告

第1回施設委員会について報告されました。

2) 協議会 管理運営委員会

第1回管理運営委員会について報告されました。

<<理事長意見>>

協議会は管理組合間の情報交換には意味があります。決定機関ではないので機能として不十分。意味ある組織にする必要があると考えています。

[9] 次回理事会の開催

・平成30年度 第4回定例理事会

日 時:平成30年8月18日(土) 10:00～

以上