

## 平成30年度 第4回定例理事会議事録

[開催日] 平成30年8月18日(土)

### [1] 議事録の確認

平成30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

猛暑や台風の発生で相変わらずおかしな天候が続いていますが、昨日から少し涼しくホッとしています。皆様も体調管理に気をつけてください。本日は理事会の後に自治会の皆様、緑花委員の皆様を招待して、夏の懇親会を予定していますので、ご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

##### ・自動火災報知設備異常警報

8月17日 9時46分くぬぎ管理人から異常の連絡がありました。現地到着時、21棟の火災受信機からブザー鳴動、エレベーターシャフトの赤ランプ点滅を確認しましたが、受信機は復旧しており原因不明でした。点検業者に連絡し点検を依頼しましたが復旧している状況での点検のため原因の特定は出来ませんでした。エレベーターシャフト内感知器の終端抵抗器の抵抗値にバラツキが見られ、このため異常警報が発報したものと想定されるので、終端抵抗器を取り替えてしばらく様子を見ることにしました。

#### 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排水管清掃

#### 3) 工事関係

##### ・計画修繕工事

##### ・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

##### ② 25棟5階、ベランダ床防水破断補修

##### ③ 連結送水管設備、屋内消火栓設備ホース取替

##### ④ 20棟12階、ベランダ爆裂補修工事

##### ⑤ 6棟自動扉不具合解消

##### ⑥ 消防用設備不良改修(点検時)

##### ⑦ 20棟12階、防犯ベル赤色灯取替

##### ⑧ 26棟バイク置場照明器具取替

<<小口修繕工事⑥の審議事項(事後承認)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>>

<<小口修繕工事⑤⑦⑧は、工事の進行は承認、来月工事金額が決定した  
ところで理事会で事後承認することで出席理事全員の賛成で承認されました>>

#### 4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納状況
- ② 消防設備点検での指摘事項  
上階からの降下障害の居住者宅エアコン室外機は、8月23日に移設予定です。
- ③ 各棟電気室(貸室)の表記変更について  
電気室管理部所の変更に伴い、扉に貼るシールの社名・連絡先等の表記を変更しました。(費用は先方負担)。

#### [4]管理員報告

##### 7月度報告

- ① 集会室他利用料について
- ② 加入脱退届 なし
- ③ オープンルーム申請承認 2件
- ④ 共用部分一時使用届 なし
- ⑤ その他
  - ・7月23日、集会所の洋室(2)のクーラーが故障、24日に修理を完了しました。
  - ・住民からの苦情について  
リフォーム時の貸出用エレベーター養生シートの臭い、マグネットの剥がれ、圧迫感。集会所トイレの悪臭。これらの改善策を施設副理事長に報告し対応を依頼しました。
- ⑥ 模様替え申請 5件

#### [5]理事長報告

- ・8月は協議会役員会の開催が無く、協議会の報告はありません。
- ・5月の総会での事業方針で述べた中長期修繕計画の結論を踏まえて、今後のくぬぎの財政、収支バランスを健全に維持していくための課題が残っているので、「財政健全化委員会」(仮称)の立上げを、9月の理事会で承認を得て10月から活動を開始したい。その委員の構成は、中長期委員会のメンバーだった方から2名、前の理事経験者(専門委員)から3名、現在の理事の総務、会計、施設から各1名を選任したい。
- ・中長期修繕計画の中で問題提起された、次の中長期委員会立上げ迄の空白期間のデータ整備、工事实績の分析、計画値の内容との差異等のフォローアップの体制作りのため、「計画修繕工事实績フォロー委員」を中長期委員会だった方から1名、まちづくりセンターから1名、現施設担当理事から1名をフォロー委員として、9月の理事会で任命し承認を諮りたい。

#### [6]各部門報告

## 1) 会計部門

遺産相続問題による長期滞納者の処理にあたる弁護士事務所から裁判審判の処理も間近とのことですが、まだ結果を含み今後の日程等について連絡が入っていません。

## 2) 施設部門

### (1) 平成30年7月21日の定例理事会審議事項の変更について

- ・サッシ更新工事仕様について、以下の内容に変更します。  
診療所を含めた883戸で設計することを施設理事会で決定しました。

＜＜上記の変更内容について、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＞＞

#### ＜＜質疑・応答＞＞

- ・サッシ更新工事にもなうエアコン移設に関し、板状タイプ棟において北側廊下に設置したエアコン室外機は何処に置くのですか。  
→通路には置けないので外壁に設置することになります。  
色々なパターンが出てくると思われるので、それらを施設部会で纏めて行きたい。

### (2) 工事進捗報告

#### ① サッシ更新工事設計業務

平成31年度工事実施に向け工事仕様、図面、概算数量等を作業中。

#### ＜＜理事長補足＞＞

アルミサッシの更新工事について、先行実施している東管理組合から苦労話や問題点等のヒヤリングを行うことにしました。  
ヒヤリングは理事長と施設担当副理事長、施設担当理事の3名を考えています。

#### ② 連結送水管設備補修工事

先月理事会にて積立金会計予備費で検討することとなった補修工事については、今後のメンテナンスを考慮し、補修する部材の材質、施工方法の検討をまちづくりセンターに検討依頼しました。まちづくりセンターからの提案を待ち、施設部会にて検討した上で理事会に提案します。

### (3) 施設審議事項

#### ・屋外雨水管部分補修工事

昨年度実施した「屋外雨水管・雨水桝洗浄及び調査」結果に基づき雨水配管、桝の不具合箇所の補修及び先月理事会で報告を受けた6棟前汚水桝改善について、まちづくりセンターより次の通り提案を受けました。  
2つの工事として分離発注します。

- ① 桝入替え等工事は設備業者による見積り合せで発注します。

- ② 雨水管内の根除去、雨水管補修、雨水桝内欠損部補修工事は不具合状況を把握している業者での実施が効率的と考え、昨年度洗浄・調査を実施した業者に発注します。

＜＜上記屋外雨水管部分補修工事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＞＞

### 3) 広報部門

- ① 事務局への広報誌確定データは8月28日(火)提出予定。  
② ホームページくぬぎは8月31日(金)更新予定。  
③ 広報誌くぬぎは9月6日(木)発行予定。

### 4) 総務部門

- ① 平成30年度「管理組合が取得する個人情報記載書類の取扱いについて」を各棟へ掲示しました。  
棟掲示板は棟の顔です。掲示方法にアイデアがあれば提案して下さい。
- ② 改訂版管理規約・細則集配布スケジュール  
8月16日納品、本日8月18日(土)より配布可能ですが、資料ファイルが重いのでリヤカーを利用して各棟へ運ぶ作業を理事の皆様に協力お願いします。  
配布資料の運び出しのため、8月19日(土)9時に事務所を開けます。  
各棟の理事さんは回収した部数を報告願います。
- ③ 若葉台二丁目南地区自主防災組織報告  
防災備品保管場所として、21棟のポンプ室を使用したい。  
尚、防災備品の収納用棚などの備品購入費用は別途理事会に申請します。

＜＜上記 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＞＞

### ＜＜質疑・応答＞＞

- ・防災委員の各委員は毎年メンバーが変わるのですか。  
→基本的にブロック長、副ブロック長は、理事会、自治会から選ばれているので、その任期において交代します。任意で応募された委員は事務局委員として継続をお願いします。継続的な活動には事務局の充実が重要です。

### ④ 2018年度理事研修会報告

- イ、講演『CATV 並びに監視警報の施設について』  
ロ、中央監視施設見学  
ハ、講演『若葉台のフローリング施工基準について』

### ＜＜質疑・応答＞＞

- ・くぬぎのフローリング基準の見直し検討、細則の変更等必要性について施設担当で、来年度に向け検討をお願いします。

・他の組合では、騒音問題で訴訟も起きているとの情報があります。  
→ スラブ厚により、施工基準も違って来るかと思います。  
くぬぎにおいて現在の基準を緩和するようなことは無いと思いますがこれ以上厳しくすることも無いと思います。又、現在の床防音建材は良くなっているので、それらを踏まえ検討します。

・防犯カメラのモニター、ハードデスクは何処にあるのですか。  
→ ハードデスクは各棟の電気室にあります。但しモニターは置いてありません。  
日常的には誰も見ることは出来ず、見る時は細則の定めに従うこととなります。

・個人で玄関の前に防犯カメラを付けている方がいるが、これは問題にならないのですか。  
→ 管理規約、法律的な問題等を含め、調査してみます。

⑤ 「財政健全化委員会」(仮称)9月立上げに対する専門委員選任  
外部から3名、理事会からの3名は会計、施設、総務の各副理事長とします。

⑥ 共用施設清掃業務改善策  
検討が終了しておらず9月度の理事会で報告します。

#### [7]委員会報告

##### ・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]その他

「若葉台団地における今後の土地利用の考え方」説明会について(理事長補足)

若葉台団地及び周辺地域の皆様への説明会が8月16日(済)、8月19日、8月26日に開催されます。(各回とも同じ内容です)

8月16日に行われた説明会に出席した理事から感想が述べられました。

#### [9]次回定例理事会の開催

##### ・平成30年 第5回定例理事会

日 時:平成30年9月15日(土) 10:00～

以上