

平成30年度 第6回定例理事会議事録
[開催日] 平成30年10月20日(土)

[1] 議事録の確認

平成30年度 第5回定例理事会議事録は承認されました。

[2] 理事長挨拶

急に気候が寒くなって秋本番となりました。先月、承認を頂いた財政健全化委員会の第1回の会合を開き、熱心な討議を始めていただきました。また、アルミサッシ更新工事の住民説明会を12月16日に開催します。全住戸に関係する重要な取り組みとなります。ますます管理組合の理事会活動も忙しくなりますので皆様のご協力をお願いいたします。

[3] 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故、故障等

- ・ 台風後の巡回で23棟北側斜面の樹木が倒れていました。緑花委員会で撤去作業をしました。
- ・ 居住者から22B棟のエレベーター2号機が7階で停止したままとの連絡を受けましたので、防災センターで確認した後、点検業者が敷居を清掃し、正常運転することを確認しました。

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) 工事関係

・ 小口修繕工事

- ① 22棟共同便所の防犯灯の取り替え 10月16日完了
- ② 21棟前ポンプ棟の電灯ブレーカーの交換工事 10月3日完了
- ③ 4棟12階のベランダ側サッシガラスが破損(台風被害) 10月6日完了
- ④ 5棟7階のベランダ雨水管支持金物の腐食及び漏水
- ⑤ 4棟4階のベランダ雨水管支持金物の腐食
- ⑥ 26棟4階開放廊下の雨水管から漏水
- ⑦ 4棟増圧ポンプ格納箱が破損(台風被害)
- ⑧ 25棟、26棟間の歩道のモルタルが破損(台風被害)
- ⑨ 26棟4階エレベーターホールのサッシ戸車不良(台風被害)
- ⑩ 26棟10階のベランダ爆裂
- ⑪ 23棟10階のトイレ污水管発錆
- ⑫ 22棟7階のトイレ污水管発錆
- ⑬ 6棟4階のベランダ手摺りの化粧ゴムが伸び、挿入溝から外れ垂れ下がる。

⑭ 20棟屋上柵扉の蝶番腐食

<<質疑・応答>>

- ・ ⑨について、現在使われている戸車の材質がプラスチックであれば、金属製のより強度のあるものを使用して欲しい。
→レールがアルミ製なので樹脂を加工製作し強いものにします。
- ・ ⑬について、シーリング補修の素材は何ですか。
→柔軟性を保つ硬化型シーリング材です。
- ・ 共用部分（エレベーターホール、エントランス等）のアルミサッシは交換しないのですか。仮にアルミサッシ交換工事に含めるとしたら費用はどれほどになるか見積りして欲しい。
→共用部分のアルミサッシ交換工事は、現在の工事計画には含まれていません。
全体で相当数（約50か所）あります。見積りをしてみます。
- ・ ⑪⑫について、トイレ汚水管発錆の補修費用が高いですね。どこの住戸でも発錆しているのではないのでしょうか。今後の負担を考慮する必要があります。
過去2度のアンケート調査を実施して補修対応してきました。記録があるのではないのでしょうか。補修実績は把握できます。
- ・ ⑧について、台風被害となっていますが、モルタル剥離の原因を検討する必要があります。モルタル工事の実施内容、剥離経過を報告してください。
→水溜まりをモルタルで盛っただけだったので、今回工事方法を検討します。
- ・ 若葉台団地において台風の被害状況はどの様なものだったのですか。
→倒木が数か所、ガラス破損が2か所、隔壁板破損が約60か所。倒木以外は、風によるものもありますが、ベランダに置いてある物が暴れて破損が起きたと考えられます。

<<小口修繕工事①～⑭の14件の審議事項について、

出席理事全員の賛成で承認されました。>>

（ただし、③、⑦、⑧については、保険の適用対象となります。）

4) その他

- ① まちづくりセンター主催第2回セミナー
テーマ「管理費滞納問題」
11月25日（日）10：00開催。

[4] 管理員報告

9月度の報告

① 集会室他使用料について	
② 加入、脱退届	0件
③ オープンルーム申請承認	3件
④ 共用部分一時使用届	1件
⑤ その他報告	8件
⑥ 模様替え申請	16件
⑦ フローリング施行確認	2件

[5] 理事長報告

1) 10月5日に協議会役員会が開催されました。

- ・各委員会（施設等、管理運営、CATV等）の報告がありました。
- ・管理ガイドブック2019年改訂版編集委員会の第1回会議を9月18日に開催しました。「管理ガイドブック」を「生活ガイドブック」にタイトルを変更しました。

次回開催は11月13日（火）

- ・こどもみらいづくりプロジェクトの一環で「ピロティーで交流」行事が、10月20日に25、26棟ピロティーで実施予定です。
- ・損害保険の集団扱い事務費の還元が、保険代理店よりくぬぎ管理組合へ振り込まれました。
- ・「みんなの若葉台」に掲載される管理組合を紹介する12月号の記事は、くぬぎ管理組合が担当となりました。原稿締め切りは10月25日、広報部門が対応しました。
- ・台風被害について、まちづくりセンターから詳細な報告がありました。
- ・管理組合間の情報交換がありました。

[6] 各部門報告

1) 会計部門

一番金額の多かった長期滞納者の問題が解決し、入金されました。

2) 施設部門

【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た設計資料を作成中です。

設計期間：平成30年8月～10月予定です。

② 屋外雨水管部分補修工事

工事期間：平成30年10月～12月予定で進行中。

【工事検討進捗報告】

① 連結送水管設備補修工事

費用削減の検討を行った結果、一部配管の保温工事を止めて塗装仕上げのみと

しました。

② 増圧ポンプ整備工事

保守点検を11月7日、8日で実施します。

この点検結果を受け、整備範囲を確定し提案します。

<<理事長補足>>

12月16日のサッシ更新工事の住民説明会に向けて準備を進めていますが、11月の定例理事会で住民説明会用の資料が最終的なものとして審議承認することができるか危惧しています。そのため11月末～12月初めに臨時理事会を開催する可能性があることをご承知置き願います

3) 広報部門

- ① 事務局への広報誌確定データの提出は10月30日予定。
- ② ホームページくぬぎは10月31日更新予定。
- ③ 広報誌くぬぎ11月号は11月8日発行予定。
- ④ その他：各部門、事務局からの掲載要望原稿があれば提出してください。緑花委員会から広報誌へ掲載する写真はデータで10月20日までに提出してください。

4) 総務部門

① アルミサッシ住民説明会、臨時総会（案）

12月16日住民説明会、1月27日臨時総会に向けてスケジュールを作成しました。住民説明会の出欠集計は各棟新理事が担当します。住民説明会は午前・午後の二部制とし、棟別及び住戸数でグループ分けします。ただし、各住民の都合によって午前・午後の変更は可能とします。

<<質疑・応答>>

・説明会会場は200人が収容限度と考えられます。参加人数が不明ですが、最初から二部制に固定してよいのでしょうか。

→出欠集計後の変更は混乱するので参加人数にかかわらず二部制とします。

・家族が複数人で出席するケースもあるのではないですか。

→出欠表に参加人数の記入欄を設けることで対応します。

・住民の関心度はどのようなものですか。

→クリーンデーでの説明には興味がある人が多いようです。特にエアコン穴あけ工事について関心があるようです。

・棟のタイプでグループ分けしたほうが説明がし易いでしょうか。

→棟タイプは多数あります。今回のアルミサッシ更新工事ということでは特に棟タ

イプに分ける必要はないと考えています。

<<上記アルミサッシ交換等に関する説明会スケジュール（案）について、
出席理事全員の賛成で承認されました>>

- ② 若葉台二丁目南地区自主防災組織関連
第4回本部委員会全体会議を9月23日に開催しました。
防災マニュアル（本部用、居住者用）の作成、防災備品購入の精査、確認を行いました。
- ③ くぬぎ財政健全化委員会報告
第1回くぬぎ財政健全化委員会を10月13日に開催しました。
第2回以降は1回/月（第2火曜日）開催し、議事録作成をする予定です。
- ④ 屋内外清掃作業改善提案について
まちづくりセンターと10月13日に検討会を実施しました。さらに課題について打ち合わせを実施し、11月の定例理事会に最終報告をする予定です。
- ⑤ 事務所パソコンの購入について「審議事項」
事務所パソコンが故障し、修理費用も高額であり、購入後10年を経過しており新規に購入したい。購入費用は備品費の予算から支出します。
購入パソコン：デスクトップパソコン（税込み、初期設定、設置料を含みます。）

<<上記事務所パソコン購入について、
出席理事全員の賛成で承認されました>>

- ⑥ 理事役員長期欠席者の対応について
22棟理事の理事会への長期欠席について、22棟前理事、理事長及び総務副理事長でその対応について打合せを行いました。近日中に、理事長が長期欠席理事と面談する予定です。

<<理事長補足>>

理事会出欠の確認について、各理事に理事会開催の案内を出していますがそれに理事会出欠の回答票を付けることを考えています。事前に参加者、欠席者の人数、欠席の理由など把握でき、監事にも理事の実務執行状況を観てもらおう上で必要なことと考えています。11月度理事会から実施したいと考えていますので了解してください。

[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] 協議会報告

1) CATV等委員会の報告

新4K・8K衛星放送を若葉台では概ね受信できるとの報告がありました。

[9] 次回定例理事会の開催

平成30年 第7回定例理事会

日時：平成30年11月17日（土）10:00～

以上