

平成30年度 第7回定例理事会議事録  
[開催日] 平成30年11月17日(土)

[1] 議事録の確認

平成30年度 第6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。めっきり朝晩冷え込むようになってきました。今年もあと1ヶ月あまりと押し迫って参りました。くぬぎ管理組合としては、これからが大きなイベントを抱え、それを乗り越えていかなければならない重大な時期に差しかかって参りました。のちほど出てくる住民説明会、1月には臨時総会と行事を予定しております。皆さんの協力を得て滞りなく消化していきたいと、よろしくお願い致します。

[3] 若葉台まちづくりセンター報告

1) 事故、故障等

特になし

2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)

① 清掃業務(毎日)

- ・作業内容:敷地内共用部分清掃(掃き・拭き作業)  
ゴミコンテナ清掃(収集日)

・エントランス高所ガラス清掃 12月14日予定

② エレベーター保守点検

③ 自動扉定期点検 全棟 12月21日予定

3) 工事関係

① 5棟7階ベランダ雨水管支持金物腐食及び漏水

② 4棟4階ベランダ雨水管支持金物腐食

③ 26棟4階開放廊下の雨水管漏水

④ 4棟9階ベランダ雨水管支持金物腐食(追加金額見積中)

上記の①②③④は、11月28日に同日施工予定です。

⑤ 4棟増圧ポンプ格納箱破損(台風被害、保険対象) 12月4日予定

⑥ 25棟、26棟間歩道モルタル破損(台風被害、保険対象)  
11月19日予定

⑦ 26棟4階エレベーターホールのサッシ戸車不良 11月20日予定

⑧ 26棟10階ベランダ爆裂 11月2日完了

⑨ 23棟10階トイレ污水管発錆

⑩ 22棟7階トイレ污水管発錆

⑨⑩は同日施工予定。工事作業日は居住者からの連絡待ちです。

- |                     |          |
|---------------------|----------|
| ⑪ 6棟4階ベランダ手摺化粧ゴム不具合 | 11月1日完了  |
| ⑫ 20棟屋上柵扉蝶番の腐食      | 11月20日予定 |

当月の審議事項は、④の1件のみ（①②③の同日施行追加工事、追加金額見積中）  
 <<小口修繕工事④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。>>

#### 4) 屋内外清掃作業改善提案

- ・ まちづくりセンターとの打ち合わせ会議（第1回10月12日、第2回11月6日）で検討した内容を中間報告としてまとめました。各棟の平面図を参考に個々の作業内容を具体的に理解した上で今後さらに検討します。
- ・ 屋内清掃作業報告が毎月報告されているので、報告内容を確認します。（総務担当）
- ・ 毎年、清掃設備管理業務仕様書、予算書（案）が提出されるので、内容を精査確認する必要があります。（理事長、各副理事長、会計担当）
- ・ 備品購入の提案：充電式ハンディークリーナーを購入し清掃の効率化と自動ドアー、エレベーター、レール溝の清掃に使用したい。管理組合の費用負担となります。（来月審議提案予定）

<<質疑応答>>

→資料に草取りは、今まで通りクリーンデー、緑花委員会にお願いするとありますが、緑花委員会では行なっていないので、緑花委員会は削除訂正します。

<<理事長補足>>

共益作業を良く細かく分析し、まとめていただきうれしく思います。清掃作業は毎日のことですので急激な変更は出来ないと思いますが、できることを確認しながら生活に支障が起きないように取り組んでいかなければならないと思います。最終的には少ない費用で快適な生活環境が維持できればベストであり、必要な器具等は管理組合で用意するのもやぶさかではありません。是非、この検討を進めていただき来年の予算計画、あるいは財政健全化検討委員会の経費節減のアイテムにも採用していただきたい。

#### [4] 管理員報告

##### 10月度の報告

- ① 集会室他使用料について
- ・ 集会室他利用料
  - ・ コピー利用料
  - ・ エレベーター養生シート
  - ・ 駐輪場契約料
  - ・ 駐輪場解約料返金
- ② 加入、脱退届 脱退 2件
- ③ オープンルーム申請承認 2件

- ④ 共用部分一時使用届 1 件
- ⑤ 模様替え申請 6 件
- ⑥ フローリング施行確認 1 件
- ⑦ その他報告

- ・ 10月25日、25棟1階でリフォーム業者による床材切り込み事故の報告がありました。現場確認により専門業者による補修が必要と判断しました。11月22日に補修の予定です。

- ・ 10月30日、4棟9階の雨水管支持金物腐食の報告があり、現場を確認しました。小口修繕工事④の工事で対応します。

## [5] 理事長報告

11月2日に協議会役員会が開催されました。

- ・ 各委員会の報告（施設等、管理運営、CAVT等）の報告  
10月の理事会で、CATV委員から報告済ですが、新4K、8Kの放送は受信可能です。
- ・ 生活ガイドブック2019年改訂版編集委員会  
11月13日（火）に第2回会議が開催されました。
- ・ 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」という行事が10月20日（土）に25、26棟のピロティーで実施されました。参加者は約150人、居住者約30人の協力もあり、概ね成功裏に終了しました。今後も継続したいとの報告がありました。  
→今後の課題
  - ① 通路をふさぎ住民に支障が生じました。
  - ② イベント形式でまとまりがなかった。
  - ③ 25、26棟には共同トイレが無いことが問題になりました。
- ・ 「みんなの若葉台」12月号に、くぬぎ管理組合の記事が掲載される予定。
- ・ まちづくりセンター主催の第2回セミナー開催  
開催日：11月25日（日）10時～12時  
テーマ：管理費滞納者への対応について  
講師：弁護士 土屋賢司氏  
→大口の滞納者は解決しましたが、遅延損害金だけが宙に浮いている問題もあり、会計担当者はセミナーに参加し参考にしていきたい。
- ・ 管理組合間の情報交換  
（6管） バイク置き場の不足について、（5管）が貸与できる。

- (5管) 消防車の進入障害について、駐車場が邪魔している。  
→くぬぎ管理組合においても検討する必要があります。防災本部  
委員会に於いて消防署の協力を得て確認します。
- (くぬぎ) アルミサッシ更新、防災への取り組み、財政健全化委員会につ  
いて概要を報告しました。
- (東) アルミサッシ更新工事について (進行中)

## [6] 各部門報告

### 1) 会計部門

#### 【滞納状況】

11月13日現在での滞納額は、23ヶ月となっております。

### 2) 施設部門

#### (1) 工事進捗報告

##### ① サッシ更新工事設計業務

まちづくりセンターから工事仕様書、図面、概算数量、住民説明会資料等の提出、説明を受けました。資料について、各棟の建設事業者名や既存サッシメーカー名を追記する等の指示をし、修正を依頼し完了しました。全て予算内に収まりました。

##### ② 屋外雨水管部分補修工事

工事1→平成30年11月19日から12月15日予定

工事2→平成30年11月27日から11月30日予定

##### ③ 連結送水管設備補修工事

平成30年12月10日から12月20日予定

#### (2) 工事検討進捗報告

##### ① 増圧ポンプ整備工事

保守点検を11月7日、8日で実施しました。この点検結果を踏まえた提案を12月に受ける予定です。

#### (3) 「審議事項」

サッシ更新工事の住民説明会資料について審議します。

##### ① 「住民説明会」資料について

###### • 補助金制度について

補助金申請は3月までに行い、認可は6月末か7月初めの予定。

補助金申請が認可されない場合は計画を見送ります。来年以降に再度申請をします。補助金の対象外住戸(22棟の病院3戸、共用部の集会所、法人が所有する貸部屋)は管理組合の費用で行います。補助金は1戸あたり最大で15万円位であり、管理組合の負担分は臨時総会で承認を取り付けることにします。

- 工事完了までの予定
- サッシ更新工事の工法  
今回の工法は「カバー工法」  
高性能エコガラス（複層Low-Eガラス）を使用します。更新工事について、既に工事済の一丁目の評判は良いです。
- 付帯工事について  
今回の住民説明会は主に工事の内容、工事を進めるにあたっての質疑が中心になりますが、エアコンの穴あけ工事、脱着費用等についても説明します。エアコンの穴は基本的に1住戸あたり1箇所です。
- Q&A集
- アルミサッシ更新工事説明会参加申込書  
参加申込書のタイトルを「アルミサッシ更新工事住民説明会」とします。下段の不参加の項目を削除し、参加者のみ回収することにします。参加申込書「アルミサッシ更新工事他住民説明会」の他を削除します。

<<上記の住民説明会資料について、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の提出は11月29日予定。
- ② ホームページくぬぎは11月30日更新予定。
- ③ 広報誌くぬぎ12月号は12月7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

- スケジュールの再確認、説明  
担当役割、回収用封筒。
- アルミサッシ更新工事説明会案内  
12月2日（日）のクリーンデーで説明会への参加を呼び掛けてください。
- 臨時理事会は開催しません。

#### <<質疑応答>>

- クリーンデーで当日出られない人から質問があったときは。  
→書面にて提出していただく様お願いしてください。内容の説明はしなくて良いです。
- 一戸あたりの作業時間は。  
→工事は半日で済むが、前後の段取り最終検査等で1日掛かる。工事に足場は組みません。  
→エアコンの穴はベランダがある側に限ります。

- 5月の総会までに、エアコン室外機の設置要領を決めておく必要があります。消防法を考慮した簡単な細則が必要です。同時にフローリング基準の見直し細則を総会に諮る準備をしたい。

(2) 若葉台二丁目南地区自主防災組織関連

第5回南地区防災本部委員会報告（10月28日開催）

市から補助金を受けている関係上、マニュアルは3月迄に完成したい。

(3) 屋内外清掃作業改善提案について中間報告

まちづくりセンターと2回の検討会を実施しました。

(4) 定例理事会出欠票提出について（今月より実施済み）。

(5) 2019年度役員選出について準備

- 1月12日（土）選挙管理委員会開催（案）

その他スケジュールは12月定例理事会にて案内。

- 12月2日（日）のクリーンデーで、理事会への協力と立候補について案内してください。

(6) 理事役員長期欠席対応について

今月より出欠票を提出していただいています。事前準備もあり協力をお願いします。理事は各棟の代表として理事会に出席する役割があるので、できる限り出席願います。規約改正して理事の選出方法を緩和したので、新しいルールを活用して理事の選出をお願いします。1月の選挙管理委員会では、新しいルールを説明したい。

(7) 第9回三団体連絡会報告

- 第3管理組合は規約改正を準備中

民泊禁止（但し、将来学生等に部屋を貸す余地を残す）、専有部分の横配管（生活排水）の修繕を管理組合の費用で行う等の規約改正を考えています。

- 運動会の参加人員は約200人、順位は第2位でした。

[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] 協議会報告

1) 施設委員会の報告

- 大規模修繕工事の周期延長について。

- 若葉台管理組合が定めている基準とマンション床防音の概要。
- 修繕履歴情報システムの紹介と活用。

2) 管理運営委員会の報告

- 11月9日開催資料に基づき報告されました。

3) C A T V等委員会の報告

- 10月度定例理事会において担当理事より報告がありました。  
今回は「新4K・8K衛星放送の若葉台での受信について」の資料の配布がありました。

[9] その他

年末年始の事務所取り扱いについて

- 年末は12月28日（金）迄とし、年始は1月7日（月）からとなります。
- 副理事長以上の議題選定会議を1月12日（土）とします。
- 定例理事会は1月19日（土）に、臨時総会は1月27日（日）に開催します。

[10] 次回定例理事会の開催

平成30年 第8回定例理事会

日時：平成30年12月15日（土）10：00～

以上