

# 理事会だより

2006年11月18日  
若葉台第一住宅  
管理組合理事会

## 第7回理事会報告

11月11日(土)開催の第7回定例理事会では、理事18名、監事2名の出席のもと、以下の案件が審議され、出席理事全員の賛成で承認されました。

### 審議事項

#### 1. 屋上消火水槽等配管修繕工事に関する件

D・Eブロックの各棟には、消防法で屋上消火水槽及びそれに通ずる給水用配管等に支障のないよう、日頃からの整備が義務づけられています。先の計画修繕工事の際にDブロック(17～19号棟)及びEブロック(26・28・29号棟)の屋上消火水槽の配管(保温材に覆われて見えない部分)を調べたところ、腐食が予想以上に激しく進行していることが判明していました。その為、配管の修繕費用として本年度予算(修繕費特別会計)の特定修繕費として消火設備改修費××××××××が計上されていました。しかし配管だけではなく屋上消火水槽自体の老朽化も進行していることから、管理組合としては住民の生活の安全を確保するために、本年度予算に××××××××を追加して6棟の屋上消火水槽全体の完全な修繕を実施することにしました。工事は凍結による破裂などが心配される冬を前に行ないます。また6棟一斉での改修費は××××××××(税込み)で、1棟のみを改修する場合の工事費は××××××××になります。



### 報告事項

#### 1. 各種損害保険の更新について

10/14付「理事会だより」の審議事項で報告の通り、管理組合の危険を伴う業務に携わる機会が多い方々を対象にした傷害保険や組合備品収納倉庫の火災保険等の毎年10月に更新している各種損害保険について三井住友保険から見積額提示が遅れ更新締切日に間に合わなかったため、三井住友保険との契約は取りやめました。代わりに損保ジャパンと去る10/26に無事契約を完了し10/30の更新に間に合いました。更新した各種保険料額は××××××です。ちなみに、昨年度見積額は××××××です。

#### 2. 雑・排水管及び受水槽清掃作業について

すでに各棟の掲示板に案内の通り、毎年1回行われている雑・排水管清掃作業は12/5(火)～12/14(木)の予定で実施されます。毎年80戸ほどがこの清掃作業が未実施となっています。広報「わかば」123号(11/7付)の掲載記事のように先に実施された排水管の内視鏡調査では、この年1回の清掃作業の効果が高く評価されて、これを欠かさず実施している排水管の汚れや腐食の進行は、それほどではないということです。清掃は各戸の住居内(専用部分)に立ち入る作業ですが、きわめて短時間の作業ですので全戸漏れなく作業を受け入れてくださるようお願いいたします。関連して、平成18年度の受水槽清掃作業は11/24(金)に実施の予定です。

#### 3. バルコニー手摺の補修工事について

県の要請によるバルコニー危険箇所・アンケート調査で把握した箇所について確認したところ、現時点では危険性はありません。ただしサビの進行が顕著な4箇所のバルコニーについては部分補修を行うことにしました。

#### 4. 防犯灯器具交換工事について

3ヶ年計画で進めてきた防犯灯器具交換工事は、11/18(土)に完了予定です。工事費は××××××うち××××××は市からの補助です。

#### 5. 住・快・環プロジェクト夜間照度調査について

団地内の道路を5m毎に測る夜間の照度調査は10/28(土)と11/4(土)の午後6:30～午後9:00にかけて2回実施し、各日32名・31名の組合員の参加を得て実施されました。11/25(土)には、その分析結果が芝浦工大から提出される予定です。

#### 6. 消防訓練・防火講習会の実施について

毎年恒例の消防訓練と防火講習会が、今年も来る11/26(日)午前9:00～10:30に28号棟前で開かれます(小雨決行)。救出・放水・消火訓練が行われる予定です。雨がひどい場合は集会室(5)にてビデオ講習となります。万が一の時は体験が役立ちます。皆様の多数の参加をお願いいたします。

#### 7. 年末大掃除について

恒例の年末大掃除は12/3(日)に実施します。例年、各棟の共用の蛍光灯を全数交換していますが、今年は5月までに計画修繕工事で交換済みなので不良品のみを交換とし、全数交換は行いません。代わりに新設した各階段フロアのシーツの清掃をお願いいたします。

#### 8. 駐車場回り生垣剪定作業について

毎年、秋に実施する作業で、今年は10/12(木)～10/16(月)に実施しました。これまでは生垣の高さを1.2mに揃えて剪定してきましたが、防犯上、今年からは80cm～1mに低く揃えて剪定しました。

#### 9. 「若葉寄席」開催について

新しくなった集会所の有効利用方法の開拓を任された修繕委員会の外構部会では、試みに「若葉寄席」と銘打って初めての落語会を実施することにしました。すでに各棟の掲示板にお知らせの通り、来る11/19(日)午後2時から集会室(5)で開催します。出演の落語家は三遊亭志ん公さん(二つ目)で、亡くなった名高い志ん生や志ん朝の薫陶を受けたお弟子さんの一人です。参加費は一人×××と格安、50人で締め切りです。これが成功すれば、定期化の方向が検討されそうです。



#### 10. 鳩のフン害について

ひとところに比べ、鳩の姿も数少なくなったとは言え、高層棟の屋上近くや長い期間の留守宅などをねらってベランダなどに糞をする事は依然無くなってはいません。共有部分については管理組合でも鳩が巣作りしそうな場所の穴を塞いだり、長期留守宅のベランダには、要請して網を張ってもらうなど、糞害を少なくする努力は続けています。しかし専有部分のベランダなどには管理組合としては打つ手がありません。そういった場所については棟のお隣同士や近所付き合いの誼(よしみ)を活かして鳩撃退のアイデアを出し合ったりして、協力して撃退する工夫をお願いします。特に糞害については、糞の除去を含め、みんなで工夫しあってやらないと、鳩はとことろ嫌わず場所を見つけて糞をします。「隣の糞の処理が悪いから、こちらは迷惑している」などと、隣同士でいがみ合いになっては互いに得ることはありません。そうなる前にご近所同士で掃除方法なども教え合って、仲良く対処して頂きたいと思えます。もし感情的な対立になったとしても管理組合としては仲直りして出直す仲介役ぐらいは出来るかもしれません。それ以上は出来かねますのでよろしくご理解のほどお願いします。以上は、最近の申請書や要望書にみられた内容について、理事会で討議し



た結果の報告です。

#### これからの予定

|      |           |         |
|------|-----------|---------|
| 調整会議 | 12月2日(土)  | 19時～20時 |
| 理事会  | 12月9日(土)  | 19時～21時 |
| 棟長会  | 12月10日(日) | 10時～11時 |