

# 理事会だより

2008年4月18日  
若葉台第一住宅  
管理組合理事会

## 第12回理事会報告

4月12日(土)第12回定例理事会が開催され、理事20名、監事2名による審議の結果、以下の案件が可決・承認されました。

### 主な審議事項

#### 1. 2008年度 第29回通常総会議案書承認に関する件

かねてより準備が進められてきた第29回通常総会向け議案書が、この程まとまり、総務部より提案され、審議の結果、出席理事全員の賛成で承認されました。議案書の内容は、2007年度事業及び会計決算報告と2008年度事業計画及びその予算(案)を骨子に、準特別議決第一号議案を含む計10にわたる議案とその審議に必要な資料をまとめたもので、そのうち、2007年度会計決算報告については、4月20日(日)予定の監査の承認を経て決算総括表として審議資料に追加される予定です。

### 主な報告事項

#### 1. 第29回通常総会までのスケジュールについて

来る5月25日(日)開催予定の第29回通常総会までのスケジュールの詳細については、「理事会だより」の3月号に紹介の通りで、そのうち4月13日現在、新年度役員候補者の担務内定及び新旧引継ぎ、議案書印刷、配布、総会告示などを残すだけとなっています。

#### 2. 中・高層棟エレベーター更新工事について

およそ3ヶ月、3期にわたって続けられてきました工事は3月28日(金)に19号棟・29号棟の工事を終えて無事竣工し、竣工検査も終わりました。長い間のみなさんのご協力に改めて感謝申し上げます。来る4月19日(土)に竣工図書引渡しを予定しています。

#### 3. 28号棟携帯電話中継局設置工事について

大幅に遅れていた工事は、予定通り、3月28日(木)に終わりました。工事終了後、エレベーター更新工事部分の塗装が剥がれていたり、工事後のゴミがそのままだったりなど、工事の後始末が不十分だったことから、NITドコモ側に厳重に抗議して4月12日までに後始

末を付けさせたほか、竣工図書もきちんと出させることにし、厳しく申し入れました。

#### 4. 2008年度給排水設備改修工事の施工業者選定について

「理事会だより」3月号で既報の通り、2月23日(土)に、見積参加業者9社を迎え、現場説明会を実施した修繕委員会は、その後、各社から提出された見積書を3月20日(木)に公開開封、その見積額と、その見積額を導いた根拠の専門的分析、現場説明会への取り組み姿勢などから面接先業者を4社に絞り込み、3月29日(土)委員会メンバー17名出席のもとに、面接(ヒアリング)を実施しました。絞られた4社は、会社の規模、実績から見て、いずれが選ばれても遜色ない業者でしたが、面接では、業者プレゼンテーション後、修繕委員会側から、現場説明会後の現場調査状況、現場代理人の有資格状況や工事への熱意等、各社共通に質疑を行い、コンサルタントの先生方からは、工事資材の見積単価にまで細かく立ち入った見積額の根拠に対する質疑や工事下請業者の決定状況、工事従事者の規模、現場責任者の取り組み姿勢、それに、工事補償や工事完了後のメンテナンスなどにわたる専門的質疑がありました。面接後、修繕委員会では、先ず、高い見積額(××××円を超えた)を提示した1社を、はずすことにしました。残りは、見積額がほぼ同額(××××万円)という2社と××××万円をオーバーするやや高い見積額の1社になりましたが、このやや高い見積額の1社が、さらなる値引きは出来ないことから、これもはずすことにしました。こうして最終的に、見積額同額の2社に絞りこまれました。検討した結果、コンサルタントの先生方のオブザーバーとしての客観的意見も参考にして、修繕委員の挙手による採決となり、その結果、出席メンバー全員一致の賛成で、建装工業株式会社に決まりました。以上の選考過程については、間もなく発行予定の「理事会広報」でもお伝えする予定です。

なお、建装工業株式会社とは、その後の交渉で、当初見積額からさらに、×××万円を引いた出精値引きの提示を受けたことを付け加えておきます。また、この工事の概要については、4月27日(日)10時から12時に、工事の内容別に2回に分けた住民説明会を予定しています。

#### 5. 全棟手抜き除草作業について

本格的な春を迎え、毎年恒例の全棟・手抜き除草作業を、今年も、4月20日(日)の午前中(9時~11時30分)に実施します。この日は除草の他、低木の剪定作業も行います。小雨決行で、雨天順延は

ありません。

#### 6. 平成20年度有料駐車場契約及び自動二輪契約について

例年の通り今年も第1次(3月2日(日)実施)第2次(3月16日(日)実施)にわたり、実施した結果、自動車契約台数は694台(空6台)自動二輪契約台数は18台となりました。

#### 7. 最近の要望書・申請書の処理状況から

##### 間伐材による飛び木遊び場の設置について

組合員より要望の提出があった表記については、植栽協力員の皆さんの協力により間伐材(ユリの木やシラカシ)を利用した子どもの遊び用飛び木が、プリン山公園の土中に10箇所あまり埋め込まれ、早くも人気を呼んでいます。折角の木が腐蝕してケガの原因とならないよう組合で管理していく予定です。

##### 19号棟の破損集合ポストの修理について

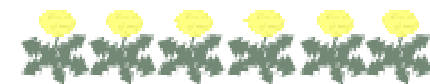
3月24日(月)に、表記集合ポスト扉の破損が発見され、修理の申請が出されていましたが、幸い、予備が管理組合にあったためすぐ対応出来ました。これには施設協力委員の協力を得ました。

##### 27号棟1階ベランダ排水溝の詰まりについて

これも3月に申請された件で、雨天には雨水がベランダに溢れて難儀しているとのこと、調査結果によれば、ベランダの排水管が土中で途切れてU字溝に繋がっていないことが判明、この件については、早急に手当てすることとし、他の棟の状況も調べて、最終的には、2011年度の大規模修繕工事時に対処することにしていきます。

#### 8. 春休みバスハイキングについて

今年も、恒例の春のバスハイキングが3月29日(土)にむさしの村で実施されました。参加者は大人28名、小人25名で、折からの春らしい天気の中、桜と遊具と温泉で楽しみました。



### これからの予定

|      |                  |
|------|------------------|
| 調整会議 | 5月 3日(土) 19時~20時 |
| 理事会  | 5月10日(土) 19時~21時 |
| 棟長会  | 5月11日(日) 10時~11時 |