

団地管理組合法人若葉台くぬぎ  
2021(R3)年度第3回定例理事会議事録

[開催日時] 2021年7月17日(土) 10:00~11:25

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

[1] 2021(R3)年度第2回定例理事会議事録の確認  
正式議事録として承認されました。

[2] 若葉台まちづくりセンター報告  
定例理事会報告に基づき報告されました。

1) 事故・故障等: 1件

① 23棟エレベータ動作不良(7/10)

1階で動作不良。東芝エレベータ技術員が点検しましたが、再発が見られず原因の特定に至りませんでした。様子見となりました。念のため赤外線センサーの清掃点検を実施しました。

2) 共益作業

① 清掃業務…敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃

② 排水管清掃

8/16~8/27に実施します。(予備日 8/28, 8/29, 9/4)

③ ELV保守点検

7/9~30に実施します。8月は遠隔監視になります

④ 植木管理

高木剪定: 8/2~3に実施します。

⑤ 自動ドア保守点検(2回目/年3回)

8/20に実施します。

3) 工事関係

① 計画修繕工事

(1) 屋外污水管清掃及び調査を実施します。

② 小口修繕工事

(1) 26棟南側の庇笠木改修工事は保険適用確認済みです。7/29~8/4に実施します。

(2) 6棟の避雷針設置支持金物工事は工法変更による見積再提出されました。保険適用確認済みです。

(3) 5棟他のPS扉錠取替を実施しました。

4) その他

① 会計報告、管理費滞納状況

《質問、意見》

① ナラガレ樹木の処分はどうなりますか。

→1本は幼稚園に依頼、2本は処分先が9月まで受け入れ不可ですので秋以降の作業になります。

② 避雷針工事について、1回目の見積もりに対し管理組合から指摘がなければ、高額の見積もりが通ってしまったのではないのでしょうか。信頼関係に係わるので、十分な検討に基づいて提案をお願いしたい。

→相見積もりを取る前に一次報告をしてしまいました。提出が早すぎました。

③ PS錠の取り替えですが、カギも変わりますか。

→カギは変わりません。

④ 共益作業において定期検査、点検等の報告は口頭だけではなく報告書等（書面）により、詳細を報告していただきたい。

→承知しました。

[3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

[4] 理事長報告

理事長報告に基づき報告されました。

1) 入居40周年記念品について

記念品：スマホ充電対応ダイナモライト

配付：9月のクリーンデーに配布します、欠席者は各戸のドアに掛けるようにします。

2) 郵便ポストのプッシュ錠追加施工について

30個追加購入し、7/9に18個交換終了しました。追加申込も頂いています。

3) 25棟26棟前 老人ホームについて

事業者要望を出すために25棟、26棟と老人ホームの高さ関係が判断できるイメージ図を作成しました。

4) 階段段差認識テープの追加施工について

5棟、6棟、20棟、21棟、22棟の階段室前、5棟西側公園と自転車置場西側出入口付近、4棟ポンプ室横、6棟西側から4棟方面の階段に緑花ボランティアの皆さんの協力で7/12に施工完了しました。

5棟から3棟、4棟方面への階段は第3管理組合が施工します。

5) 管理組合協議会

・マンション売却トラブル（国民生活センター）ポスターを各棟の掲示板に掲示済みです。

・マンション標準管理規約 改正について（国土交通省）

- ・入居 40 周年記念事業の費用は二丁目南自治会、第三管理組合及びくぬぎ管理組合で費用を負担することになります。

## [5] 各部門報告

### 1) 会計報告

会計報告に基づき報告されました。

- ・管理費長期滞納者への対応をしています。

### 2) 施設報告

施設報告に基づき報告されました。

#### (1) 施設報告事項

##### ① 避雷針保守点検

強風による事故と認定され保険適用されます。補修日程は未定です。

##### ② 屋外污水管清掃及び調査【審議事項】

高圧洗浄及びファイバースコープによる破損等調査について、8月後半～9月初旬に実施されます。まちづくりセンターへ依頼し、専門業者への見積もり依頼と選定準備をしています。屋外污水管清掃及び調査の実施について出席理事全員の賛成で承認されました。

##### ③ 26 棟南側玄関前テラス庇先カバー（笠木）剝離の補修を 7/19～8/4 に実施します。

##### ④ パイプスペース扉ロックハンドル錠の不具合をまちづくりセンターの協力にて全棟の追加調査を実施しました。5 棟(2)、6 棟(1)、25 棟(2)の計 5 カ所に不具合確認されました。

#### (2) 施設審議事項

##### ① 積立金会計 特記事項ありません

##### ② 小口修繕補修費

パイプスペース扉ロックハンドル錠取替作業追加費用について出席理事全員の賛成で承認されました。

#### (3) 『LED 照明工事委員会』

第 1 回委員会が 6/12 に実施されました。

審議内容は工事範囲の検討です。

資料、見積り書がまちづくりセンターより提示されました。

次回は 9/11 の予定です。

### 3) 広報報告

広報報告に基づき報告されました。

- ・広報誌「くぬぎ」7月号：7/10 に発行しました。
- ・ホームページ「くぬぎ」：6/30 に更新しました。
- ・広報誌「くぬぎ」8月号：8/7 に発行予定です。
- ・ホームページ「くぬぎ」：7/31 に更新予定です。

掲載要望原稿があれば7/23までに提出してください。

《質問、意見》

広報誌「くぬぎ」に近隣トラブル、マナーについて注意喚起の記事を掲載してください

#### 4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

##### (1) 若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連

- ・2021年度第1回事務局会議が6/19に開催されました。  
2021年度活動（防災訓練、広報活動、他）について議論されました。
- ・事務局シミュレーション防災訓練が6/27に実施されました。  
災害発生時の防災本部立ち上げ手順、防災機器の作動を確認しました。

##### (2) 特別養護老人ホーム・グループホームの整備計画について

6月17日に説明を受けました（管理組合、自治会）。くぬぎ管理組合として社会福祉法人「旭会」へ要望書を提出したいのでそれまでにご意見をいただきたい。公社にも伝えておいてほしい（まちづくりセンターに依頼）。

→ 第4回理事会（8月度）で審議予定です。

##### (3) くぬぎ集会所の利用について【審議事項】

住民から、いつから集会所が利用できるかという問い合わせがあります。「くぬぎ集会所 新型コロナ感染防止対策基本方針」を定め集会所の使用基準とします。体温計、消毒器、換気用の扇風機を設置します。  
くぬぎ集会所の使用基準について、出席理事全員の賛成で承認されました。

##### (4) 近隣トラブル対応について

住民から騒音、喫煙等の苦情が多く寄せられています。

対応について下記のように確認します。

- ・明らかな管理規約違反行為については管理組合として対応しますが、マナー違反のトラブルには個別対応はしません。
- ・マナー喚起の注意書きを掲示板と広報誌に掲載します。

##### (5) その他

①駐輪場、オートバイ置き場の契約更新を6月末で完了しました。

②管理組合8月予定

- ・議題選定会議：8/7（土）
- ・定例理事会：8/21（土）
- ・夏休み（管理組合、集会所）：8/13（金）～16（月）
- ・夏季懇親会：中止

#### [5] 緑花委員会

2021年度6月活動報告に基づき報告されました。

今月は第4土曜日が雨のため活動できませんでした。

[6] 協議会報告

役員会 理事長報告で報告されました。

施設等委員会 コロナのため中止になりました。

管理運営委員会 コロナのため中止になりました。

[7] 監事意見

漏水について調べて頂けないか。

→現状では事前チェックは難しいです、点検口からの確認程度になります。

(まちづくりセンター)

[8] 次回理事会の開催予定

・2021(R3)年度第3回定例理事会

日 時：2021年8月21日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所