

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2021(R3)年度第5回定例理事会議事録

[開催日時] 2021年9月18日(土) 10:00~11:15

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

[1] 2021(R3)年度第4回定例理事会議事録(案)の確認

議事録は出席理事全員の賛成で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: 3件

① 階下への漏水(22B棟 8/21)

廊下、トイレ天井から漏水滴下がありました。上階の内装を一部解体し洗濯機水栓へ向かう給湯管からの漏水と判明しました。8/24修理完了。修理費用は個人負担となります。(調査費用は組合加入保険が適用されます)

② 雨水管からの漏水(6棟 8/28)

電気室前の雨水管が一部破損し少量の水漏れがありました。特段の補修は不要です。

③ タイル剥離(22B棟 集会室前、8月)

8月より集会室、自治会扉前のタイル敷部分がモルタルごと剥離しています。補修見積を依頼中です。

2-1) 共益作業報告

① 清掃業務…(毎日、日・祝・年末年始を除く)

・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)
特段の異常報告はありません。

前回理事会で居住者より清掃作業のモップ掛け直後に汚水の臭いがするとのクレームは8/23清掃業者への指導を実施しました。

② 排水管清掃(年1回)

8/16(月)~9/4(金)に実施しました。報告書は追って提出されます。

③ エレベータ保守点検

8月: 遠隔監視 (異常報告ありません)

24棟かご内ファンについて9/6に交換済みです。費用発生はありません。

④ 自動ドア点検

8/20(金)に実施しました: 報告書は追って提出されます。

2-2) 共益作業予定

① 清掃業務(毎日、日・祝・年末年始を除く)

・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)

②エレベータ保守点検

- ・9月：遠隔操作
- ・10月：日程調整中

3) 工事関係

① 計画修繕工事(施設担当理事より報告されました)

② 小口修繕工事

- (1) 5棟 ベランダ手摺根本応急処置 (施設理事会承認)
カチオンフィルター塗布による応急処置を予定しています。
- (2) 4棟屋上補給水槽逆止弁交換 (施設理事会承認)
消防設備点検で指摘された不良箇所の交換です。
- (3) ナラ枯れ樹木伐採作業→9/16完了
緑花委員会指定の2本を伐採しました。
- (4) 消防ホース交換工事 (見積り依頼中)
消防設備点検で指摘された不良ホース34本の交換の件です。
- (5) 集会室前タイル修理 (見積り依頼中)

4) その他

① 会計報告、管理費滞納状況報告

《質問、意見》

- ・事故、故障等における階下への漏水は上階から漏水したのですか。修理費用は上階室の負担ですか。まちづくりセンター：そうです。
- ・ナラ枯れ樹木の伐採作業は若葉台全体の問題です。まちづくりセンターで取り纏めをしていただけないものでしょうか。今後も発生する可能性があります。まちづくりセンターが音頭をとってもらえるとありがたいのですが。
まちづくりセンター：各組合によって考えが違いますので各組合の判断に任せられます。今のところ取り纏めの計画はありません。協議会、役員会等で要望を出していただきたいです。

[3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

《管理組合補足》

住民からの陳情書に関して、住民のマナー違反については管理組合として掲示板や広報誌くぬぎ等で対応しています。またバイク置き場の問題に関して、管理規約細則の禁止事例として注意喚起の記事を広報誌に掲載しています。

[4] 理事長報告

①まちづくりセンターとの懇談会：9月13日(月)10:00～

他の管理組合では管理費の値上げが続いています。くぬぎ管理組合は中長期計画で現在の管理費を維持する計画となっていますが、近々のLED照明工事や2024年度の

大規模修繕工事を控え、今後の工事計画について意見交換を行いました。今のところ2024年度の大規模修繕まではこの管理費を維持していきたいです。

②40周年の記念品配布について

9/26に棟毎にピロティで配布予定です。取りに来られない人にはドアノブに配布します。管理組合理事に棟長から要請があった場合はお手伝いをお願いします。

③インターネットの高速化について

管理組合協議会において、光ファイバー回線の建物内配線の検討が始まる予定です。できれば年度内にも方針を決めたいです。

[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。

8月分収支会計報告に基づき報告されました。

- ① 一般会計
- ② 積立金会計
- ③ 管理費滞納状況
- ④ 預金残高状況

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 消防用設備不良個所改修（点検時）

- ・4棟屋上補給水槽逆止弁を交換予定です。
- ・ホース34本交換について

屋内消火栓、消防隊専用ホース等交換は3年ごとの消防用検査に併せて予算化の必要があります。

② 5棟 バルコニー手摺根本破損

防水材塗布にて応急処置しました。

③ 污水管清掃及び点検調査

④ 6棟電気室前雨水管から水漏れ事故

⑤ ナラ枯れ樹木の伐採 9/16, 17, 実施済みです。

⑥ 管理組合協議会施設委員会の開催

9/9 20:00～21:15 コロナの影響で今年度初開催となっています。

(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

・【審議事項】5棟バルコニー手摺根本破損、防水材塗布にて応急処置9月審議後作業予定の件

バルコニー手摺根本破損について、採決の結果、出席者全員の賛成で承認されました

・【審議事項】4棟屋上補給水槽逆止弁交換の件
屋上補給水槽逆止弁交換について、出席者全員の賛成で承認されました。

・【事後承認審議事項】ナラ枯れ樹木伐採の件
ナラ枯れ樹木伐採について出席者全員の賛成で承認されました

(3) LED 照明工事委員会報告

第2回委員会 9/11（土）10:00～ 実施済

検討課題

- 1, 照明器具の選定
- 2, 使い勝手、適材適所で使っているか
- 3, 既に終了した他の管理組合との情報共有
- 4, 半導体が高騰している中、値上げの懸念があり発注時期の検討

次回部会は 11/13（土）10:00～

《まちづくりセンターへのお願い》

5棟バルコニー手摺根本破損について、同じような事がまた起きるので他と一緒に大規模修繕でやらなくてはならない事を一覧表にしてまとめておいて頂きたい。

《承認審議依頼》

集会室前タイル剥離の件、8月よりタイル敷部分が剥がれていて張り替えが必要ですが見積りは高額です。安価で良いものがあれば次回の理事会で承認審議事項とするのではなく、議題選定会議で諮りたいです。時間がかかるのでいつまでもこのままというわけにはいきません。

→集会室前タイル剥離の修繕方法について議題選定委員会で諮る事について出席者全員の賛成で承認されました。

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」9月号：9月11日に発行しました。
10月号：10月9日に発行予定です。
- ・ ホームページ「くぬぎ」：9月29日に更新予定です。

《意見》

駐輪場利用の契約更新をされた方で契約シールを張り替えされていない方がいますので広報誌で注意喚起をお願いします。

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

(1) 若葉台2丁目南地区自主防災本部活動関連

臨時事務局会議 8/21 (土) 14:00～15:30

合同防災訓練中止 9/23→自主防災企画も中止

防災訓練がコロナ禍で中止になりこれに変えて防災意識の喚起啓蒙になる企画を計画しています。

(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

2丁目南自治会と連名にて要望書を提出しました。

(3) 管理組合協議会管理運営委員会報告

2021年度第1回委員会 9/10 (金) 19:00～20:00

検討課題 1) 役員のなり手不足に対応する具体策について

2) 国交省の「マンション標準管理規約」の1部改正について

インターネットを使った理事会等が出来ないか国交省から標準管理規約の改正指針が出ています。若葉台管理組合としての対応を検討することになります。

[6] 緑花委員会

2021年度8月活動報告に基づき報告されました。

7月は暑さのため剪定作業は行っていません。園芸は除草に追われました。

[7] 理事からの意見、質問

1) 一階ピロティ照明の人感センサーは何時から作動するのでしょうか。曇った日など暗い日は早く点灯するようにならないのでしょうか。センサーの作動時間等設定がどうなっているか確認して報告をお願いしたいです。

まちづくりセンター：わかりました。何時に点灯するかの各棟の設定は把握していませんが、設定時間に関係なく点灯させる事や解除することもできます。

管理組合：LED照明工事委員会でもセンサーをどうするか検討しています。対応できるようなら対応していきたいです。

2) ゴミ置き場にカラスが入りゴミ箱の下から潜り込んでゴミを撒き散らしています。何か対策はありませんか。

管理組合：各棟で同様のカラス被害が起こっているなら全体でどうするか検討していきます。

[8] 監事意見

管理人報告にある住民の方からの陳情について、実は監事にも同じ陳情書が来ています。管理組合として対応しているという事でいいでしょう。

管理組合：一般論としての対応はしていますが、個別には対応はできませんと当事

者ご本人に回答しています。

[8] 次回理事会の開催予定

2021(R3)年度第6回定例理事会

日 時：2021年10月16日（土）10：00～