

団地管理組合法人若葉台くぬぎ  
2021(R3)年度第7回定例理事会議事録

[開催日時] 2021年11月20日(土)

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

[1] 2021(R3)年度第6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 パイプスペースからの漏水 (25棟 10/19)

13階PS。給水管エア抜き弁に配管切屑の挟み込みがあり、内部洗浄の結果正常化しました

② ELV操作盤一部破損 (20棟 11/11)

エレベータ会社に手配中。費用は発生しない見込みです。

③ ELV案内アナウンスが作動しない (26棟 11/11)

操作盤の基盤故障と判明、交換修理し正常化しました。

費用の発生はありませんでした。

・故障を2週間位どなたも気付かなかったようです。異常は速やかにセンターまでご連絡ください

2-1) 共益作業報告

① 清掃業務(毎日、日・祝日年末年始を除く)

② 給水設備保守点検(年1回)

11月11日・12日実施 結果は後日報告されます

③ エレベータ保守点検

10月は有人点検 結果は後日報告。遠隔監視では異常報告ありません。

2-2) 共益作業予定

① 清掃業務(毎日、日・祝日年末年始を除く)

② エントランス高所ガラス清掃(年1回)

③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

④ 自動ドア点検(年3回の3回目)

3) 工事関係

① 計画修繕工事(施設担当理事より報告がありました)

② 小口修繕工事： 3件

(1)ELV かが内副操作盤交換(24棟) 検討中です

(2)バルコニールーフトレイン流入口工事(22棟)

→第3期外壁塗装工事まで見送ります。

(3)放水口格納箱内漏水補修（24棟）→施設理事会承認しました

4) その他

① 会計報告、管理費滞納（会計担当理事より報告）

[3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

- ・10月16日24棟、及び11月6日20棟の住人からの通報について：  
24棟20棟1階エレベータ操作盤下の淵が変形している。  
→24棟については新しい物に交換済。20棟はセンターに業者対応を依頼しました。
- ・10月18日、25棟住人よりの通報について：  
火災警報装置の誤作動について → 新しい物と交換しました。  
故障ではありませんか → 誤作動と思われます。
- ・11月1日、25棟住人よりの通報について：  
駐輪場に登録シールの無い自転車があり、他の契約区域に止めている。  
→ 自転車持主は契約者と確認。シールを再発行し区画内への駐輪を伝えました。
- ・11月2日、22棟住人の方からの苦情について：  
排水管清掃作業以来、風呂の排水が悪くなりました。  
→ センターに業者手配を依頼。翌日対応しました。  
→ 時々ある事象で、排水管清掃作業により剥がれたヘドロ・錆等が流れ切れず排水管内に溜ってしまふことがあります。  
入居時からリフォームしていないお宅に多くみられる現象です。  
尚 排水管清掃業者とは1年保証で契約をしています。

[4] 理事長報告

①三団体連絡会報告

- ・入居40周年「若葉台くぬぎ」分担金の費用が確定しました。
- ・棟内パトロール 具体的な方法等は今後検討致します

②管理組合協議会

- ・3丁目コミュニティバス発着所付近のエレベータ設置について
- ・管理費等徴収に係る銀行の手続き方法変更についての管理組合とまちづくりセンターの対応について  
管理費徴収方法の変更について、銀行とファイナンス会社の事前協議を了承する文書を提出しないと手続きが進捗しませんので、提出の了解をお願いしたい旨提案。協議の了承文書の提出が承認されました。

③エントランス照明について（前月の補足）

[5] 各部門報告

1) 会計報告

10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管理費延滞状況

④承認事項3件

・一般会計駐輪場口座より普通預金への振替について

・前年度一般会計繰越金から積立金会計へ振替について

・住宅金融公庫支援機構発行の債券(全10回の内8回目)購入について

《上記3件の審議事項について、挙手による採決の結果、出席者全員の賛成で承認されました》

2) 施設報告事項

施設報告に基づき報告されました。

(1) 施設報告事項： 8件

① 消防用設備不良個所改修（点検時）

・ホース34本交換 屋内消火栓 消防隊専用ホース等 11/8 実施

② 汚水管清掃及び点検調査

・屋外汚水管洗浄作業 10/25～11/15 実施

③ 22棟前集会室前タイル浮きの補修工事

・モルタル塗り緑色塗装工事 11/1～11/5 実施

④ 24棟4階連結送水管、放水口格納箱内漏水補修

・消防隊専用消火栓BOX内、連結送水管の枝支管のBOX貫通部分の劣化腐食による。2社にて見積 正式見積1社

⑤ 25棟ベランダ格子2本外れ

・2018年2月、同室で同様の補修あり人為的に壊された形跡なし。工事等の不備と判断12月の審議事項とします。

⑥ 22棟ルーフドレインの劣化

⑦ 24棟エレベータ操作パネルの塗装剥がれ

・24棟のみではなく全棟に見られることなので対応策を検討中

⑧ 施設委員会 11月11日（木）20時～21時30分 とちのき集会所

(2) 施設審議事項

① 積立金会計

② 小口修繕補修費

・24棟4階連結送水管放水口格納箱内漏水補修 【審議事項】

《24棟連結送水管放水口格納箱内漏水補修について

挙手による採決の結果、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3回委員会 11/13（土）10:00～

LED照明への交換について住民に納得してもらう為の文書は、12月の理事会で報告予定です

第4回 2022年1月予定

3) 広報報告

広報報告に基づき報告されました。

#### 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

② 管理組合 12 月スケジュール

くぬぎ事務所の年末年始休み 12 月 29 日(水)～1 月 3 日(月)

※R4 年 1 月の定例理事会は 1 月 22 日

③第 2 回管理運営委員会報告 (管理組合協議会)

#### [6] 緑花委員会

2021 年度 10 月活動報告に基づき報告されました。

・他管理組合緑花活動での事故について。

《くぬぎ》は高木が多いので注意をはらって活動を行っています。

現在、清掃員の方の好意により歩行者・自転車専用道(契約外)の落ち葉を清掃してもらっていますがこの時期の落ち葉清掃は大変なのでブロアーを購入してはどうですか。

器具を準備すれば清掃員の方に使ってもらえますか。

→清掃会社によると他の組合で貸与している例があるとのこと。

→季節性のもので至急入手する必要があるため、理事長・副理事長の承認のもと、機種等は施設担当理事に一任することを全員が了承しました。

#### [7] 監事意見

監事：特になし

#### [8] 次回理事会の開催予定

2021(R3)年度第 8 回定例理事会

日 時：2021 年 12 月 18 日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所