

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2021 (R3) 年度第 8 回定例理事会議事録

[開催日時] 2021 年 12 月 18 日 (土) 10 : 00 ~ 11 : 20

[開催場所] 22 棟くぬぎ集会所

[1] 2021 (R3) 年度第 7 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 25 棟階段で漏水 12 月 8 日(水)

25 棟の階段上裏に亀裂が生じ、水が滴下。センターによる調査の結果、上階からの漏水ではなく降り続いた雨による、吹き込みまたは結露が、上裏の表面を流れ落ちたと思われます。見積もり準備中。

《意見》階段上裏のコンクリートが落下しませんか。

→ 落下することはありません。

《意見》中途半端な補修は見栄えが悪いのでモルタルで補修すべきではないですか。

→ モルタル補修による工事見積りを予定。

② 24 棟 ELV 異音 12 月 10 日 (金)

昇降時 10 階付近で異音。エレベータ会社による点検実施。ガイドレールの一部で油ののりが悪く異音が発生。給油後、異音が止んだことを確認。費用の発生はありません。

③ 25 棟 ELV 異音 12 月 11 日(土)

上昇時に異音。エレベータ会社による点検実施。異音確認できず、様子見とします

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告 : 5 件

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) 12 月 7 日 (火)

③ エレベータ保守点検 11 月 遠隔監視 異常報告なし。

④ 自動ドア点検 (年 3 回の 3 回目)

12 月 17 日 (金) 本年度の不具合箇所補修見積りを準備中です。

④ 給水設備保守点検 (年 1 回)

11 月 11 日 (木)・12 日 (金) 特段急ぎの補修工事はありません。

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)予定 : 4 件

① 清掃業務 (毎日/日・祝日年末年始を除く)

② 消防設備点検／機能点検（年2回）
2022年1月7日（金）～18日（火） 予備日：1月29日（土）
詳細日程は 各棟にも掲示。

③ エレベータ保守点検（有人点検／年4回）
2022年1月11日（火）～31日（月）

④ 植木管理
高木剪定：年2回 日程調整中（2022年1月中下旬）

⑤ バイク置場シャッター点検（年1回）1月6日（木）

3) 工事関係

① 計画修繕工事(施設担当理事より報告)

② 小口修繕工事： 4件

(1)ELV かご内副操作盤交換（24棟）→第3次外壁塗装等工事まで見送り検討中

(2)放水口格納箱内漏水補修（24棟）→ 12月17日（金）施工

(3)ベランダ手摺補修（25棟） → 施設理事会承認

(4)階段上裏亀裂応急処置（25棟） → 見積取得中

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。

特例事項：8件

① 11月27日 緑花委員メンバー活動中に事故（ケガ）が発生。

→ 軽傷でしたが、保険対象となるので請求手続きを行いました。

② 12月1日 26棟の防犯カメラを警察が確認（理事長・事務長立会い）。

③ 12月4日 20棟住人による保育園に面した植え込みへのゴミポイ捨ての通報がありました。

→ 12月10日 20棟エントランス掲示板に注意喚起を掲示。

《意見》20棟のポイ捨てした可能性ある該当宅へポストティングをしたらどうでしょうか。

④ 12月2日、7日 複数の住人より消火器の旧規格品の取扱について（タウンニュース掲載記事）の問い合わせがありました。

→ まちづくりセンターに調査を依頼。

⑤ 12月8日 くぬぎ会から「くぬぎ集会所の利用制限緩和について～再度のお願い～」が提出されました。

《意見》オミクロン株の蔓延、海外での第6波の状況を考え、飲食を伴う会合及びソーシャルディスタンスの取れない活動の制限は継続すべきと考えます。

→ 理事からの反対意見はなく、現状の利用制限を継続することとしました。

- ⑥ 12月9日 25棟住人より、玄関前の階段天井に亀裂あり、雨天時に漏水したとの通報あり(まちづくりセンター報告1)-①)。
→ まちづくりセンターが確認、補修依頼しました。
- ⑦ 12月11日 26棟住人より、8月24日管理組合に提出された「騒音に関する陳情書」に対する回答について問い合わせがありました
→ 管理組合としては回答する予定はありませんと連絡。
- ⑧ 12月11日 清掃員より、25棟6階のトランクルーム入口付近での排尿について通報がありました。
→現場に注意喚起の掲示をしました。

[4] 理事長報告

- ①「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
 - ・ 社会福祉法人より、来年の住民説明会について事前説明を行いたいと申入れがあったので管理組合及び自治会で受けることとしました。
- 12月23日(木) 13:30～ くぬぎ集会所

[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。

11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(12/17現在)
- ④ 積立残高状況
預金残高総額
- ⑤ その他 管理費の引落業務に係る変更案件は引き続き検討中。

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： 5件

- ① 25棟ベランダ格子が2本外れる。
 - ・ 修理費は管理組合が負担する。
- ② 増圧給水ポンプ設備工事
 - ・ 11月26日(金)業者より点検報告書がセンターに送付。
 - ・ センターより管理組合へ定期点検報告書を提出。大きな不具合はなさそう。
 - ・ 今年度は整備工事を実施せず、次年度へ継続します。
- ③ 24棟エレベータ操作パネルの塗装剥がれ
 - ・ 第3次外壁塗装等工事にて修復を実施することとしました。
- ④ 25棟階段下漏水

・見積もりを依頼し検討します。

⑤ 26 棟外壁線条痕・ひび

・現時点では問題ないので第3次外壁塗装等工事にて修復を検討することとしました。

(2) 施設審議事項

① 積立金会計

② 小口修繕補修費

・25棟ベランダ格子外れの補修費用 【審議事項】

今後 他に不具合が見つかって一連の案件として修繕対応。

《25棟ベランダ格子外れの補修について、

採決の結果、出席者全員の賛成で承認されました》

(3) LED 照明工事委員会報告

第3回委員会 11/13 (土) 10:00~

議事録に基づき報告されました。

第4回 2022年1月15日 (土) 10:00~ 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

・住居災害危険度チェック表の配付。

・防災標語の掲示。

・防災備品 (トランシーバー) の10台購入。

・消防車 (はしご車) 進入試験 1月30日 (日) 10時~12時 全棟巡回

予備日: 2月13日 (日)

② 枯葉清掃用ブロアーの購入 (事後承認) 【審議事項】

Makita 充電式ブロアー (BL1852DZ) + バッテリー + 充電器 2台購入

《枯葉清掃用ブロアーの購入について、

出席者全員の賛成で承認されました》

③ 管理組合管理員就業規則の改訂 【審議事項】

平成20年4月1日制定・施行の就業規則 (内規) について現状に合わせて改訂をしたい。令和3年4月1日施行とします。

《就業規則を令和3年4月1日付けで改訂・施行することについて、

出席者全員の賛成で承認されました》

[6] 緑花委員会

2021年度11月活動報告に基づき報告されました。

- ・先月今月と処理量が150束を超え会員の皆さんの奮闘が伺えます。
- ・11月18日(木)若葉学園の剪定を14名で実施。校長先生から感謝とお礼を頂きました。

[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9回定例理事会

日 時：2022年1月22日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所