

団地管理組合法人若葉台くぬぎ

2021 (R3) 年度第 9 回定例理事会議事録

[開催日時] 2022 年 1 月 22 日 (土) 10 : 00 ~ 11 : 40

[開催場所] 22 棟くぬぎ集会所

[1] 2021 (R3) 年度第 8 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 ELV2 号機停止 12 月 20 日 (月)

1 階で扉が開閉を繰り返している状況。エレベータ会社による点検実施。

ドアレールへの異物付着が原因と判明、清掃後正常化。費用の発生はなし。

② 21 棟 1 階の階段上裏破損 12 月 27 日 (月)

25 棟 8 階に続き 21 棟 1 階の階段 1 ~ 2 階間の同様箇所で破損が発見

されました。25 棟、21 棟合わせた補修見積を作成。

③ 21 棟 PS (清掃具置き場) 他、鉄扉の開閉困難 1 月 4 日 (火)

清掃員より指摘がありました。調査の結果上記を含め下記で開閉施錠困難の症状がありました。

・ 4 棟 PH 出入口、屋上出入口

・ 21 棟 1 階エントランス脇 PS、屋上出入口、ELV 機械室 (PH) 出入口

・ 24 棟 屋上出入口、

修理の可否について専門業者と打ち合わせ中です。

《施設》

鉄扉の開閉困難との報告を受けて確認に行ったところ 4 棟、21 棟は全然動かず、24 棟は何とか動く状態でした。23 棟は 24 棟よりひどい状態でハンマーでたたいてやっと動く状態でした。

《意見》

・ 21 棟については清掃員が常時使う扉なので直ちに対応が必要ですが、それ以外は根本的な修理は 2024 年の外壁塗装工事の時でいいと考えます。

・ 根本的な修繕については予算化して対応すべき、施設と調整して見積りを含め検討して欲しい。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告 : 4 件

① 清掃業務 (毎日 / 日・祝日年末年始を除く)

② エレベータ保守点検

11 月 遠隔監視 異常報告なし。

③ バイク置場シャッター点検

1月6日(木) 異常報告なし

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)
各棟に掲示あり。
- ③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)
2022年1月11日(火)~31日(月)
・2月:遠隔監視点検
- ④ 植木管理
高木剪定:年2回 :1月26日(水)~1月27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:3件
 - (1) 放水口格納箱内漏水補修(24棟) → 12月17日(金)完了
 - (2) ベランダ手摺補修(25棟11階) → 1月14日(金)完了
 - (3) 階段上裏亀裂応急処置(21棟1階・25棟8階) → 施設理事会承認

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納(会計担当理事より報告)

《提案》

自治会から各棟共用部階段、踊り場が非常に汚れているので業者による洗浄清掃を管理組合で実施するよう要望がありました。高齢化により住民による洗浄清掃は無理。(2棟では有志による高压洗浄機洗浄を実施しているが)実施するとすれば、予算化し計画的に行う必要があるのでまちづくりセンターに見積りを依頼したい。

→パターンを分けて値段を提示してみます(センター)

→外壁塗装工事に合わせて実施することも考えられる(意見)

[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:10件

- ① 12月16日 定期宅配業者より、配達時に組合敷地内に駐車させてもらえないかとの相談がありました。
- ② 12月20日 26棟駐輪場に違法駐輪があり注意の掲示をしました。
- ③ 12月23日 4棟ポンプ室横の管理組合用地に「無断駐車禁止」の掲示をしました。
- ④ 12月24日 訪問看護、介護等の来訪者用の駐車に関する問い合わせが増え、まちづくりセンターより短期間の駐車場契約が可能との回答を得て住民に周知しました。

- ⑤ 12月27日 21棟1階の階段上裏亀裂ありの通報ありました。
- ⑥ 12月27日 24棟電気室、26棟電気室（1月11日）より異音が発生しているとの通報ありました。防犯カメラBoxの換気扇故障による異音発生と判明、換気扇の更新が必要です。
- ⑦ 1月11日 5棟より未使用プランターを撤去し、そのスペースに訪問看護や配達車の短時間駐車場に利用できないかとの相談がありました。
- ⑧ 1月13日 26棟住人よりベランダ手摺りパッキンが外れたとの届け出がありました。
- ⑨ 1月14日 24棟北側一階庇上の排水口が詰まっているとの通報がありました。
- ⑩ 1月21日 20棟住人より漏水の通報がありました。

《質問・意見》

- ・①、④、⑦は住棟周辺の一時駐車の問題で、今後管理組合として取り組んでいかなければならない課題です。これらの課題を総務で検討してもらいたい。
 - 3年ほど前に介護用の駐車スペースを確保しようと検討しましたが実施にはいたらなかった経緯があります。一時駐車は別として、原則はセンターの駐車場を利用することで対応することになります。最近住棟周りの駐車場も空いているので、一時利用ができるようにまちづくりセンターにも検討してほしい。直ぐには解決できないので今後議論させていただきたい。
- ・センターの時間貸しの駐車場から車椅子で坂道を移動するのは大変です。
 - 棟前に停めて乗り降りをし、その後センターの駐車場に停めて欲しい。
- ・⑥の確認ですが更新は必要ですか、いつ頃になりますか。
 - 気温の高くなる夏前に更新すればいいと考えます。
- ・⑧の補修はシーリングで対応可能です。

[4] 理事長報告

1/21（金）旭会による「特別養護老人ホーム・グループホームの整備計画」の説明会が開催される予定でしたが急遽コロナの感染拡大の為、延期となりました。
振替日として3/11地区センターを仮押さえしています。

[5] 各部門報告

1) 会計報告

12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(1/16現在)
- ④ 積立残高状況（普通預金、定期預金、有価証券、保険）
預金残高総額（一般会計預金含む）

その他

- ・12/7付けで第8回「すまい・る債」を購入しました。
- ・一般会計における銀行の駐輪場口座から普通預金口座へ振替えました。

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 25棟8階の階段上裏の亀裂が生じて水が滴下、更に21棟1階の階段上裏も程度の違いがあるが同じ亀裂を確認しました。
21棟、25棟を合わせた補修工事
- ② 21棟PS（清掃具置場）ほか鉄扉開閉困難箇所。清掃員より指摘がありました。まちづくりセンターにて補修見積書請求中です。

(2) 施設審議事項

- ① 積立金会計
- ② 小口修繕補修
21棟1階、25棟8階の階段上裏亀裂の補修工事【審議事項】
軽量モルタル塗り＋平滑り塗装
21棟1階及び25棟8階の階段上裏亀裂の補修工事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4回委員会 1/15（土）10:00~12:00

議事録に基づき報告されました。

今回の会議をもって、本委員会会議は終了とします。

答申書は2/10（木）理事長宛提出予定です。

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 若葉台二丁目自主防災本部活動関連
 - ・1月30日（日）消防車進入試験
 - ・1月23日（日）第5回本部全体会議の中止（新型コロナ蔓延のため）
→ 書面会議
- ② 2022年度新役員候補の選出
 - ・2月27日（日）新役員研修会、役職内定会議
- ③ クリーンデイ主催者について
現在クリーンデイは自治会が主催していますが、高齢者や自治会に加入してい

ない方も増え参加者が減少傾向にあります。自治会より管理組合も参加して共催という形にしたらどうかとの提案がありました。

また、毎週土曜日に行っていた防犯パトロールが中止になった結果、課題がでてきています。クリーンデイに合わせて、自治会と管理組合と一緒にパトロールしたらどうかとの提案がありました。理事の負担が増えるが意見があれば聞かせて欲しい。

→ 理事からの反対意見はなく、今後自治会と調整します。

④ トランクルーム（板状棟）の使用について

一部の棟でトランクルームのトランク上やトランク外に荷物を置いている事例が増えていきます。これら荷物の撤去を住民にお願いしたい。

配布資料について意見があれば修正して先に進めたい。

《意見》

・撤去しない住民の部屋番号と氏名を一階に掲示することは問題ありませんか。

→ 一度 2/13 に締めて、それでもまだ撤去しない場合は個別にポスティングします。

・40年前、入居時配られた「若葉台入居のしおり」の中にトランクルームの使い方等のルールが載っています。啓蒙活動として復刻版を作れば良いと思います。

[6] 緑花委員会

2021年度12月活動報告に基づき報告されました。

・活動回数 4日（12/4、12/11、12/18、12/25）

・実働日数 3日 最終25日は倉庫の整理をしてえびね公園で簡単な忘年会を行いました。

[7] 協議会報告

1) 施設等委員会

・1月8日（土）大規模修繕工事現場見学（欠席）

2) 管理運営委員会報告

・1月14日（金）第3回委員会

①「役員のみ手不足」に関する意見交換

②「マンション標準管理規約」の改定について

[8] その他

1) 理事より提案

くぬぎ管理組合の範囲ではないが地区センターバスターミナルから滝の広場に降りる階段が夜間や雨の日など特に見えづらく危険です。目立ちやすいテープをつけてもらえないでしょうか。

→ 住民からの要望ありということでまちづくりセンターに伝えます(センター)

[9] 監事意見

監事：特にありません。

[10] 次回理事会の開催予定

2022(R4)年度第10回定例理事会

日 時：2022年2月19日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所