

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2021(R3)年度第12回定例理事会議事録

[開催日時] 2022年4月16日(土) 10:00~11:49

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

[1] 2021(R3)年度第11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：2件

① 26棟階下への漏水 3月19日(土)

26棟で階下に漏水、原因は、給湯器の内部配管(金属管)からの漏水でした。

② 23棟ELV動作不良 3月26日(土)

13:30ごろ、動作不良発生。午後、エレベータ会社による調査と緊急作業を実施。原因は、カゴ側扉の多光軸(赤外線)ドアセンサーの故障によるものと判明。交換手配。費用発生はありません。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告：2件

① 清掃業務(毎日/日・祝日年末年始を除く)

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(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

3月：遠隔監視点検 異常報告はありません。

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)

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。

② 避雷針保守点検(年1回)

4月18日(月)・25日(月)

③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

4月：有人点検 日程調整中

5月：遠隔監視点検

④ 自動扉点検(年3回)

4月22日(金)

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：1件

ベランダ雨水管補修 ベランダ貫通雨水管から外面に雨水流出。部分補修。

→ 3月30日(水)完了。

- ③ アルミサッシ更新工事2年点検（施設担当理事より報告）
3月22日（火） アンケート全戸配布。
4月18日（月）～27日（水） 対象住戸への訪問点検。
→ 結果は5月の理事会で報告。

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納（会計担当理事より報告）
② 重要事項説明会（4月24日（日）10：00～ くぬぎ集会室）
若葉台まちづくりセンターと管理組合との間の1年契約（受託契約）に先だって重要事項説明会を毎年開いています。
《質問》雨水管の破損の原因は？ まれなことなのですか？
→ まれなことではありません。年に何件か起きています。
原因としては、地震等で強い力がかかったと考えられます。
《質問》25棟・26棟前の舗装工事が実施されましたが、これに関して、まちづくりセンターさんから管理組合に計画も実施報告もありませんが。
→ まずはお詫びになります。管理組合に届け報告の上、ご了解いただいた上で駐車場の工事をさせていただくべきでした。資料を整えて理事会に報告させていただきます。
《質問》住人の方々には事前に連絡したそうですが、くぬぎ管内の施工については、事前にできる限り管理組合へ連絡をいただきたい。
→ 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。

特例事項：4件

- ① 3月24日 理事長とともに各棟のトランクルームに放置してあったものを集会所へ移動。特に22棟B棟13階にあった銃に関しては 理事長より警察に問い合わせ、翌日 刑事2名が来訪されたので引き取ってもらいました。
3月28日 理事の方々のご協力により、全ての物を処分。その後トランクルーム入口に「私物を置かないで」の掲示をしました。
② 4月2日 25棟駐輪場の契約以外の区画に私物が置かれ、駐車に支障をきたすとの通報。現物に「私物撤去のお願い」の掲示をし、様子見としました。
③ 4月7日 24棟北側エントランス庇上に雨水が溜まっているとの通報（2度目）。根本的な対策を講じて欲しいとの要望で 理事長・施設副理事長と相談。前回同様施設副理事長により、詰まりとゴミの撤去をし、様子見としました。
④ 4月8日 R3年度の会計・業務監査を実施しました。

[4] 理事長報告

- ① トランクルームの整理 6棟、20棟、21棟、22棟 AB

- ・ 掲示板に貼り紙、ポスティング、電話連絡後、3月28日（月）に処分実施。
- ・ 理事の方々にお手伝いいただき、大型リヤカー4台分を22棟に集約しました。
- ・ 金属製品を除いてチェーンソーで分解し、一般ゴミで処分しました。
- ・ 回収した銃様なものは警察が持ち帰り、結果的にはモデルガンと判明。
- ・ 板状タイプのトランクルーム内側に注意喚起の貼り紙。今後は、定期的に自治会と管理組合でパトロールし、その都度対応していく予定です。

②特別養護老人ホーム説明会

4/11（月）地区センター体育館にて実施。

出席者：25棟 15名 26棟 11名 20棟 1名 21棟 1名 22棟B 1名
合計 29名

- ・ 建設反対の意見はありませんでした。
- ・ 質問 高さは？ 緑は？ 風は？ 富士山は見えるのか？ 花火は見えるのか？
- ・ 近隣説明会（条例による）は5月に実施予定。

《質問》トランクルームのドアは開け放しできないので、荷物の出し入れに不便。

ドアクローザーの調整は管理センターにお願いできますか？

→ ドアクローザーの調整については、依頼があれば有料で対応します。

[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。

3月分収支会計報告に基づき報告されました。

① 一般会計 収入

支出

当月収支

2021年度収支（次期繰越金）

② 積立金会計 収入（当月収支）

③ 繰越金

④ 管理費延滞状況（4/15現在）

⑤ 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）

⑥ 【承認事項】

第41回総会付議の令和3年度決算および令和4年度予算について

第41回総会付議の令和3年度決算および令和4年度予算は

出席者全員の賛成で承認されました。

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 「アルミサッシ更新工事2年点検」の実施 ⇒ 進捗状況と今後の予定

- ・アンケート配布 3月22日(火)完了
- ・アンケート期間 3月22日(火)～3月29日(火)完了
- ・アンケート回収 3月30日(水)くぬぎ管理事務所で回収済み
- ・アンケート内容確認 3月31日(木)～4月8日(金)完了
- ・点検日配布(対象住戸) 4月11日(月)完了
- ・点検期間 4月18日(月)～4月27日(火) 9:00～17:00
不具合総数 74件/833件(約8.9%)
- ・点検完了報告 5月28日(土)理事会にて。

② 2-25棟・26棟前平面駐車場アスファルト舗装工事

- ・3月26日(土)～4月11日(月)作業時間AM8:30～PM5:00迄
4/10終了。

※まちづくりセンターからは管理組合へ事前連絡なく、25棟・26棟居住者への「工事のお知らせ」の案内が先行したため、理事長より一言。

③ 2-25棟ベランダ南側雨水管補修

- ・ベランダ南側に貫通する雨水管に亀裂が発生したため、雨水管の部分取替作業を実施しました。

④ 補修費残高(2022年3月31日)

- (1) 一般会計
(小口修繕)
- (2) 積立金会計

(2) 施設審議事項

- ① 積立金会計 特に報告事項なし。
- ② 小口修繕補修 特に報告事項なし。

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) 第41回通常総会

① 第41回通常総会議案書(案)の承認【議事審議事項】

- 1) 2021(R3)年度収支決算書および2022(R4)年度収支予算案(案)
- 2) 第41回通常総会議案書(案) ※最終原稿ではないので訂正箇所あり。
第41回通常総会議案書について、出席者全員の賛成で承認されました。

② 議案書

- ・承認後、訂正して印刷、連休前に完成予定。
- ・議案書の配布 5月6日(金)～7日(土) …… 各棟担当理事

(くぬぎ集会所に取りに来る。配布対象は区分所有者のみ。居住していない方には郵送する。漏れのないように注意、付箋等で工夫する。)

・出席・委任状・議決権書の回収 5月14日(土) …… 各棟担当理事
(くぬぎ集会所に夕方までに集計・報告(提出)。遅れた分は随時提出。)

・未提出者への督促状投函 …… 各棟担当理事

※理事(新理事候補含む)は、委任状または議決権行使書を事前提出し、当日は採決に参加せず。

③総会

・会場準備(地区センター体育館) 5月22日(日) 9:30 現地集合

・総会 5月22日(日) 13:00 会場集合

・役割分担

④総会出席者の承認【審議事項】

まちづくりセンター職員の総会出席について ※組合員以外の参加
第41回通常総会出席者について、出席者全員の賛成で承認されました

⑤臨時理事会 5月22日(日)総会終了後(令和4年度理事)

⑥懇親会 中止

(2) まちづくりセンターによる重要事項説明会

・4月24日(日) 10:00～ くぬぎ集会所

(3) 若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連

・第5回全体会議 3月27日(日)14:00～

(4) その他

① 棟周辺違法駐車、一時駐車問題他

・消防車進入時障害物の撤去 →センターに依頼済。

・26棟前の2台分の駐車区分について、消防車進入試験の際に消防署より駐車区分にしないようにとの要請がありました。

→ 確認します。

② 災害時の居住者情報について第11回理事会で提案あり。

・第5回自主防災全体会議に報告します。

[6] 外壁塗装等工事委員会設置の件

総会で説明、承認後に委員会を発足し、次回理事会に委員会名簿を添えて報告します。令和6年(2024年)に外壁塗装を行うので、それに向けた準備委員会となります。

《質問》総会出席通知書・委任状・議決権行使書の回収について、5/14(土)以降に提出された分はどうなりますか。

→ 遅れても構わないのでその都度報告して下さい。

[7] 委員会報告

緑花委員会

2022年3月度の活動報告に基づき報告されました。

- ・活動回数 3日 3/5 3/12 3/19
(3/26 総会実施 新体制発足)
- ・参加人員 77人

[8] 協議会報告

- ・役員会、施設等委員会、管理運営委員会ともに開催がなかったため、報告なし。

[9] 監事意見

特にありません。

※理事長より 2021年度の理事会は今日で終了します。退任の理事の方々 2年間ご苦労様でした。

[10] 次回理事会の開催予定

2022(R4)年度第1回定例理事会

日 時：2022年5月28日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所