

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2022(R4)年度第1回定例理事会議事録

[開催日時] 2022年5月28日(土) 10:00~11:20

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

議事に先立ち理事長より令和4年度の理事会運営の考え方について説明がありました。

【令和4年度の理事会運営】

[理事構成]

今年度、理事会発足後41年目で初めて女性理事が過半数となりました。

[理事会運営の方針]

: 自分達でできることは極力外注しないで自分達で行います。

: 先に延ばしても良いものは先に延ばします。

: 我慢できることは我慢します。

ただし、居住者の生活に支障が出る案件や美観上問題がある場合は適宜対応します。

[本年度の主な仕事]

: 共用部分のLED化工事。

: 第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会(仮称)設置。

外壁工事は2024年度を予定。

[3丁目EV設置に伴う維持費の負担について]

: 神奈川県住宅供給公社、まちづくりセンターの動きを待ちたい。

今年度も理事の皆様のご協力をお願いします。

[1] 2021(R3)年度第12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 5棟ELV1号機動作不良 4月30日(土)

異常発報を感知、エレベーター会社による点検の結果、1階乗場外扉の溝に異物が挟まっていたためと判明、除去後正常化運転再開費用の発生はありません。

② 20棟裏側の自動ドアのセンサーの故障 5月27日(金)

業者による交換作業終了。

*3月26日に故障した23棟ELVかご側扉ドアセンサーは6月取り付け予定です。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告: 3件

① 清掃業務(毎日/日・祝日・年末年始を除く)

② エレベーター保守点検（エレベーター会社）

5月：遠隔監視点検 異常報告なし。

③ 自動ドア保守点検（年3回）

4月22日（金）実施。年3回の点検終了後にまとめて補修見積を提出予定。

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 エレベーター保守点検

③ エレベーターメインロープ交換作業（エレベーター業者）

5/30（月）6棟 5/31（火）4棟、5棟、23棟 6/1（水）26棟

6/2（木）20棟 6/13（月）21棟 6/14（火）22棟

④ 植木・芝生管理/害虫駆除（年2回）

6月16日（木）、17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： 2件

(1) 6棟12階バルコニー手摺根本応急処置→施設理事会承認事項

(2) 24棟エレベーターかご内副操作盤交換→保険適用確認済み

③ アルミサッシ更新工事2年点検

業者によるアルミサッシ更新工事後2年点検が4/27（水）完了。

84件 内パーツ交換 2件 5/21（土）実施。

今後、不具合が発生した場合は管理組合か個人負担になります。

④ 25棟、26棟前駐車場の舗装工事について 事後報告

プランター3個、コンクリートブロックの撤去は6月実施予定。

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 4/23 25棟棟長より12階のトランクルーム入り口に放尿が度々あり、管理組合で対策をして欲しいとの要望がありました。

② 4/23 20棟住民より広報くぬぎ299号に掲載された漏水に関する記事を見てまちづくりセンターの専有部サービスに問い合わせたところ 目視での点検が作業対象と言われたので、点検よりも全棟の排水管リニューアルを考えた方がいいのではないかと御意見がありました。4/30 理事長より回答を返信済。

③ 4/28 20棟住民より駐輪場の自転車にシールが貼っていないものがあるので

対応して欲しいとの通報あり、該当のお宅に投函、掲示しました。

- ④ 4/28 20棟で備品整理業者が共用廊下やエレベーターホールに大量の荷物を置いて作業しているので通行が危険との苦情ありました。確認後、配慮いただくよう業者にお願いしました。
- ⑤ 5/6 22棟Aエントランスで刈払機のバッテリーが充電されているとの通報あり、充電されていた方に配慮いただくようお願いしました。
- ⑥ 5/6 エアコンスリーブ穿孔についての「注意」を全棟に掲示しました。
- ⑦ 5/17 22棟A住人よりLED照明工事委員会の議事録の閲覧申請あり、理事長了承後、答申書を開示しました。
- ⑧ 5/26 23棟2階のベランダに蜂が大量に飛んでいるとの通報があり、確認後、センター職員と理事長で駆除しました。

《理事長より》⑤の22棟の充電の件はボランティアの樹木伐採用の充電なので、ご理解いただきたい。

[4] 理事長報告

理事長報告に基づき報告されました。

[LED照明工事]

近々、入札を予定しています。7月の理事会で報告いたします。

[第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会(仮称)発足]

2024年度の外壁塗装工事に向けて委員会を設置し工事内容の検討を始めます。

[特別養護老人ホーム住民説明会開催]

1回目 5/30(月) 2回目 6/13(月) 地区センター体育館 19:00~20:30

[備品購入について]

2022年度 購入備品について 【審議事項】

跳ね上げ式会議テーブル 14基

エレベーター操作盤補修シール 18枚

プロジェクター1台

電子レンジ1台

備品購入について、出席者全員の賛成で承認されました。

[自治会との共同パトロール]

クリーンデーの前に自治会と共同で各棟のパトロールを9月から実施予定。

《質問、意見》エレベーターの操作盤のシールは、直してもまたいたずらされる可能性があるのでは操作盤の近くに「防犯カメラ作動中」のステッカーを貼ってはどうか。

→貼るつもりです。

[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。

4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
- ② 積立金会計 振替なしの為、収支はゼロ
- ③ 管理費延滞状況(5/2 現在)
総額 (23ヶ月分)
- 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)

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年目点検」の実施
 - ・点検期間 4/18(月)～4/27(火) 84件
- ② 設備管理業務
 - ・メインロープ交換作業を壁面に掲示 5/31(火)～6/1(水)
停止時間(9:00～18:00) 4, 5, 6, 20, 21, 22, 23, 26棟
 - ・24棟エレベーター内操作パネルに傷
保険適用確認にて修理交換の手配済
ベランダ手摺根元応急処置
6棟12階 応急処置実施までに約2ヶ月の期間にて了承済

(2) 施設審議事項

- ① 積立金会計
- ② 小口修繕補修 **【審議事項】**
 - ・24棟エレベーター内操作パネルの修理費用(保険適用前)
24棟エレベーター内操作パネルの修理費用について出席者全員の賛成で承認されました。
 - ・6棟 バルコニー東面ベランダ手摺壁亀裂の修繕費用
ベランダ手摺壁亀裂の修繕費用について、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」6月号：6/11 発行予定
- ・ホームページ「くぬぎ」：6/4 更新予定

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

①第 41 回通常総会報告

- ・ 5/22 13:30～15:23 地区センター体育館
- ・ 総議決権数 883、出席数 7、委任状数 227、議決権行使書数 523、
合計 757(85.7%)
- 議案 1 号～7 号は全て過半数賛成で承認されました
- ・ 書面による事前質問は、必要と思われる事項については書面で回答
- ・ 総会議事録は第 2 回定例理事会に提出予定

② 2022(R4)年度理事会関連

【審議事項】

(第 1 回臨時理事会議事録)理事長、副理事長、担当部門確認、議事録署名人
指名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。

- ・ 理事役員の個人情報提供のお願い(電話番号、メールアドレス)
- ・ 年間スケジュール

③委員会委員の指名

④理事の交代

⑤若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連

- ・ 2022 年度自主防災委員会ブロック長の指名

⑥委員会委員への謝礼(外部委員)

【審議事項】

LED 工事委員会(5 名)

委員会委員(5 名)に対しての謝礼について 採決の結果、出席者全員の賛成で承認されました。

[6] 委員会報告

緑花委員会

2022 年 4 月度の活動報告に基づき報告されました。

- ・ 活動回数 4 日 4/2 4/9 4/16 4/23
- ・ 参加人員 104 人

今年度より活動時間を 9:00～10:30 を目安に行います。

[7] 監事意見

- ① 本年度の総会の参加率 85.7%とあったが年々参加率が減ってきている。自分達の財産を審議する重要な場なので、減少の分析をする必要がある。
→ 議決票を出さない人が増えている。高齢化?の現象か。
- ② 会議テーブル等備品購入について、その支出の項目は管理組合費の「その他」なのか。

→ 総会議案書管理費内訳の「器具備品費」に入っています。

[8] 次回理事会の開催予定

2022(R4)年度第2回定例理事会

日 時：2022年6月18日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所