

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2022(R4)年度第2回定例理事会議事録概要

[開催日時] 2022年6月18日(土) 10:00~11:34

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

【管理組合総合保険情報提供】 説明者 保険代理店部長 他2人同席
議事に先立ち、「積立管理組合総合保険」について配布資料に基づき説明がなされ、若干の質疑応答がなされました。

- ・積立管理組合総合保険(～2023年8月8日 10年間)は、来年契約切れになります
が、その後どういう保険が可能ですか。
→今年10月に保険料改定があるので、その後にプランをお示しします。
- ・具体的な事故事例について、風雨災害での自動ドアセンサーの故障は保険の対象になりますか。
→保険会社とやりとり、確認しお答えします。
- ・水漏れ事故の際「積立管理組合総合保険」の個人適用は?
→ありません。各個人加入の保険で対応をしていただきます。

※議事に先立ち広報理事の交代を承認:

同人事案件は、挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました。

[1] 議事録の確認

2022(R4)年度 第1回定例理事会議事録(案)の確認

議事録は、採決の結果、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: 4件

① 20棟自動ドアセンサー故障(5/27)

緊急対応で即日交換。原因は上部外側のセンサーの経年劣化
修繕費用は、管理組合保険が適用できればそれを充当します。

② 6棟ベランダ手摺根本破損(6/4)

6/7現地確認。第3次外壁塗装等建物修繕工事に対応予定。それまでは防水
塗装措置。7月に見積書。

③ 21棟ELV機械室換気扇サーモスイッチ故障(6/13)

換気扇2ヶ所中1ヶ所不具合。交換見積手配中です。

④ 23棟ベランダ床面防水塗装劣化破断(6/13)

まちづくりセンターで現地確認。第3次外壁塗装工事で対応予定。

2-1) 共益作業（清掃業務・設備管理業務他）報告

- ① 清掃業務…敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃
- ② ELV 保守点検(遠隔監視毎月/有人点検年4回)
5月・6月遠隔点検 異常報告なし
- ③ ELV メインロープ交換作業
5/31～6/14 完了

④植木・芝生管理/害虫駆除

年2回：6/16、6/17

2-2) 共益作業（清掃業務・設備管理業務他）予定

- ① 清掃業務…敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃
- ② 消防設備点検/機能点検年2回
7/1～7/11 予備日 7/30
- ③ ELV 保守点検(遠隔監視毎月/有人点検年4回)
6月：遠隔監視点検
7月有人点検（19日5棟、20日20棟、21日6棟、25日4棟、22A棟、22B棟、23棟、24棟、27日25棟、26棟）

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) 6棟 12階バルコニー手摺根本応急処置 6/20 実施予定
 - (2) 24棟 ELV かが内副操作盤交換 納期回答待ち
 - (3) 20棟自動ドアセンサー交換 緊急補修 5/27 完了

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納
2022年5月分までの滞納額累計
※6/17時点での累計額

[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〉

- ① 5/28 5棟で申請なくリフォーム相談会→業者に管理組合の承認が必要と注意
- ② 5/30 住民からセンターへ「ペット禁止と聞いて購入したのに飼っている方がいて、アレルギーもあり辛い思いをしているので何か対策をしてほしい。」
→「管理組合同規約に基づきペット禁止」の掲示を行ないました。
- ③ 6/3 小学生から「ペットを飼って良いというルールを作って欲しい」との要望がありました。
- ④ 6/9 20棟6階、21棟13階で放尿被害。「立小便禁止」の掲示をしました。

- ⑤ 6/11 24 棟駐輪場端の違法駐輪には「注意」の張り紙をして、様子見中です。
 - ⑥ 6/13 22 棟駐車場の駐車禁止ポールの残骸につまずき転倒したとの抗議が理事長宛にあったのでセンターに撤去を依頼。16日に撤去されました。
- ※ペットの質問・意見に関しては、今後の理事会で検討していきます。

[4] 理事長報告

理事長報告に基づき報告されました。

① LED 照明工事関連

まちづくりセンターに業務依頼書提出、入札準備に入る（9社への見積依頼）
以下は予定・見通し。入札は7月下旬、見積開封8/7（議題選定会議）、理事会承認8/20（第4回定例理事会）、工事着手10月中旬、工事完了12月末

② 第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会（仮称）について

5月の理事会で提出した委員会名簿の承認を改めて確認
同人事案件は、採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました。

③ 議決権行使書に対する回答

「第41回通常総会 議決権行使書 質問に対する回答（案）」を書面で提案
同提案は、反対意見・異議なく、出席理事の総意で承認されました。

※「集会所の利用」をめぐるっては若干の議論がありました。

具体的な対応については、書面内容の基本を踏まえて行います。

④ 25棟、26棟前駐車場の一部募集停止について

1月30日に実施された「はしご車進入試験」で消防より指摘された、進入時に障害となる駐車スペースの廃止、募集停止がまちづくりセンターより報告され、その際、今後の対処方法について、固定ポールや移動式ポール、黄色字の路面表示や合理的な案内表示の要望など、多数の理事から多様な意見が出され、日常生活、緊急・福祉車両の利用に差し支えのない具体案を検討することになりました。

⑤ 特別養護老人ホームについて

25棟、26棟隣接の特別養護老人ホーム・グループホーム建設のための説明会が開かれ、第1回（5/30）15名、第2回（6/13）8名の会員の出席がありました。

※最大の関心事は、用地内の桜並木が残るかどうかで、枝打ちは行うが基本的に桜樹木は残すとの回答でした。

⑥ 管理組合協議会 6/5に開催、報告事項なし

⑦ 3団体連絡会 6/25に開催予定

[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。

今回から、円単位の表記を変更します。

「千単位」から、理解しやすい「億万単位」とすることにしました。

5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：管理費用

組合費用

修繕費繰入金

合計

当月収支

② 積立金会計

当期剰余金

③ 管理費延滞状況(6/10 現在)

・管理費滞納総額：(16戸、40ヶ月分)

・長期滞納者への対応

長期の滞納者へは、これまでと同様の督促。同時に時効を踏まえ法的措置を検討しています。

他の滞納者には3ヶ月以上で督促状を送付しています。

④ 預金残高状況

・積立金会計残高

・一般会計普通預金残高

・預金残高総額

2) 施設報告

施設報告に基づき報告されました。

まちづくりセンターの報告との重複を避けるなど報告の簡素化をはかります。

(1) 施設報告事項

① 共用部 LED 照明工事

総会の承認に伴い、入札実施の準備をしています。外壁塗装等建物修繕工事を改選委員のもとで検討してゆく予定です。

② 自動火災報知設備受信機交換工事

検討事項（補修費からの支出）

③ 屋外排水管改修

検討事項（補修費からの支出）

④ 増圧給水ポンプ整備工事

毎年11月の点検で不具合があれば、その都度対応します。

⑤ 消防用設備不具合個所改修

7月に点検。不具合があれば、その都度対応します。

①～⑤の提案は、出席理事の総意で承認されました。

⑥ 設備管理業務（書面どおり実施）

(2) 7月の施設審議事項

① バルコニー手摺根本亀裂（まちづくりセンター報告と同様）

② 清掃員控室一部改修工事

前年度実施の清掃員へのヒアリングにもとづいて改修をすすめます。

今理事会へ概要を提案し、さらに7月に再度理事会で検討します。

【事後承認審議事項】

20棟の自動ドアセンサー交換工事（保険適用を追求 保険適用なら差額が戻ります。）

挙手による採決の結果、出席理事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」7月号：7月9日発行予定

・ホームページ「くぬぎ」：7月1日更新予定

各部門、事務局からの掲載要望原稿があれば提出して下さい。

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

(1) 理事交代（2022年度第2回定例理事会～任期末）

新理事1名（広報理事）

(2) 第41回通常総会関連

定例総会議事録は7月の理事会に提案

議案書・総会への質問への回答は、先の理事長報告の通り。承認済み。

(3) 「修繕工事委員会」メンバーの承認は、先の議事で承認済み。

第1回委員会7/2

(4) オートバイ、駐輪場の利用料金の徴収案内の実施

1Fポストに投函します。（契約延長願い）

(5) 購入物品

机、プロジェクター、電子レンジを購入し、すでに使用しています。

(6) 若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連

活動計画、活動報告、会議日程は下記の通りです。

「自主防災本部」第1回事務局会議は6/19

「自主防災本部」第1回全体会議は7/24

[6] 緑花委員会

2022年度5月活動報告に基づき報告されました。

[7] 協議会報告

役員会（特になし）、施設等委員会（開催なし）、管理運営委員会（開催なし）

[8] 監事意見

監事から、LED 工事の入札に関し、若葉台まちづくりセンターなどに「広く応札が実施されるよう要望したい」との意見表明がありました。

※次回理事会の開催予定

- ・ 2022 (R4) 年度第 3 回定例理事会

日 時：2022 年 7 月 16 日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所