

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2022(R4)年度第4回定例理事会議事録

[開催日時] 2022年8月20日(土) 10:00

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所 洋室1

[議 事]

議 長：理事長

議事進行：副理事長

本理事会は管理規約57条1項の要件に基づき成立しました。

[1] 議事録の確認

- ・ 2022(R4)年度 第3回定例理事会議事録は、挙手による採決の結果、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 7/16、5棟雨水管から漏水の報告がありました。8/1に屋上よりルーフドレンに向かって注水テストを実施しましたが、異常はみられず、居住者エアコン運転中、ドレン水排水管から漏水がある事を確認。居住者に配管を修理してもらうよう連絡をしました。
- ② 7/19、5棟 ELV1号機点検時誤操作による各階停止運転となりました。7/20午前8時過ぎボタンを正常に戻し復旧しました。
- ③ 7/22、26棟 ELV1号機停止の報告がありました。点検の結果13階乗り場ドアレールのゴミ付着を確認。除去清掃後正常化しました。
- ④ 8/1、25棟 自動ドア開閉不良の連絡がありました。異常箇所特定できず、現在様子見。点検費用は追って報告します。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告

- 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)
実施日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)
7/19~7/27 有人点検結果特段の異常ありません。
- ④ 植木・芝生管理/高木剪定(年2回、1回目常緑樹)
8/16 作業完了。
- ⑤ 自動扉保守点検(年3回、2回目)
8/19 全棟完了、結果は追って報告します。

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)予定

- ① 清掃業務(毎日/日・祝日・年末年始を除く)
- ② 排水管清掃(年1回)

8/16(火)5棟、20棟、21棟、 8/23(火)4棟、23棟 8/26(金)24棟
8/29(月)22A棟 8/30(火)22B棟 9/5(月)25棟 9/6(火) 6棟
9/16(金)26棟、 9/17(土)、 9/18(日)、9/19(月祝)、予備日

③ ELV 保守点検(遠隔監視毎月/有人点検年4回)

8月 : 遠隔監視点検

9月 : 遠隔監視点検

④ 植木・芝生管理/害虫駆除 (年2回2回目)

9月日程は調整中で後日連絡します。

3) 工事関係

① 計画修繕工事

② 小口修繕工事:4件

(2)7/25(月)、24棟ELVかご内副操作盤交換完了(保険適用確認済)

(4)8/9(火)、6棟バルコニー手摺根本応急処置として防水塗料を塗布、8/9(火)施工完了

(5)7/21、21棟ELV機械室換気扇サーモスイッチ交換工事完了

(7)7/30、消防用設備点検完了

年2回の定期点検において発見された不具合箇所のうち手持ち部品で対応可能な箇所を即時交換しました。

4) その他

① 会計報告、管理費滞納状況

[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6件〉

① 7/16、21棟13階エレベーターホールに不審者、放尿の跡もあり。

トランクルーム出入口扉に「夜間使用禁止」の掲示を行い様子見とします。

② 7/21、26棟に自転車が放置されているとの通報がありました、シールより販売店に連絡、翌日自転車はなくなりました。

③ 8/11、25棟南側自動ドアが開閉不能との連絡あり業者へ修理の手配をしました。

④ 8/2、22棟Bの方よりベランダにアルミ缶の蓋が捨てられているとの通報あり、掲示板に注意の掲示を貼りました。

⑤ 8/2、リフォーム業者よりくぬぎ管理組合のフローリング仕様パターンのうちΔL4基準をとれるメーカーが見つからない、他の業者はどうしているのかとの問い合わせがありました、くぬぎ管理組合独自で作成されたものである為、業者にメーカー推奨の基準方法で行うよう連絡。またフローリング仕様の図の修正を行います。

⑥ 8/17、21棟駐輪場天井から漏水。上階からの漏水と思われるが、漏水箇所が判明できず業者に依頼しました。

[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

8/7 に入札結果開封しました。

《LED 照明工事業者は、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》

2) 管理組合協議会

① 積立型管理組合総合保険満期に伴う対応策

後日、ミルボードが各管理組合個別に説明を行います。

② 5 棟前の平面駐車場に來客用駐車場 [タイムズの B] が導入されました。

③ DVD 配布

今後の管理組合活動の参考にご覧ください

④ 3 丁目 ELV 増設に関する再説明会が 9/2(金)に開催されます。

3) 自治会関連

クリーンデーの前に自治会と共同で棟内パトロールを実施します。

9/25 (日) のクリーンデーでパトロール結果を住民に伝えて頂きます。

《質問、意見》5 棟前のタイムズの駐車場ですが、他のスペースでも今後活用されますか。→ 可能性はあります。

[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。

7 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(8/19 現在)

④ 預金残高状況

2) 施設報告

施設報告に基づき報告されました。

(1) 計画修善工事

① 共用部 LED 照明工事進捗状況

② 自動火災報知設備受信機交換工事

③ 屋外排水管改修

(2) 継続審議事項

① 6 棟消防用連結送水管漏水(6/18 発生)

② 消防点検、即時交換対応→点検報告待ち

③ 25, 26 棟前「緊急・福祉車両専用」区画線焼付塗装→見積書手配中

④ 25 棟(裏側)自動ドア開閉不良(8/1 発生)→見積書手配中

⑤ 清掃員控室一部改修工事→見積書

使用勝手の再確認の為近日中にお知らせします。

⑥ 施工完了(審議済)3 件

(3) 共益作業(清掃設備管理業務等)

① 排水管清掃(8/23～9/16)7/25 掲示及び各戸案内済み

② 高木剪定(8/16)

消防設備点検→報告書待ち

(4) 設備審議事項

① 積立金会計

② 小口修繕補修【審議事項】

・消防設備、即時対応交換

《消防設備即時交換対応補修費用について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》

・6棟7階消防用連結送水管漏水

《6棟7F消防用連結送水管漏水補修工事について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》

《質問、意見》

消防用連結送水管漏水は耐圧検査をしたのですか、その時あがって来なかったのですか。

→あがってきていません。正直この程度の水漏れだとエラーになりません。

火災の時、機能を満たさないかと言われれば使用出来ます。

業者について、相見積もりをとったのですか

→2社に声かけしましたが、正式見積書としては1社だけになりました。

足場は1階から6階下迄ですか

→4階の廊下の天井から組んでいく予定です。

大規模修繕の時の足場を使えませんか。

→各々専門業者でやってもらった方がいい。

今、配管は裸の状態ですか。

→元に戻してあります。

2027年連結送水管の更新を予定しているのでこれはこれで改修して今後また起きた時、より良い方法を業者と考えたいと思います。

3) 広報報告

広報報告にもとづき報告されました。

・広報誌「くぬぎ」9月号：9月10日発行予定

・ホームページ「くぬぎ」：9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ください。

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

① 2022(R4)年度自主防災本部メンバー及び協力隊名簿（一部変更）

② 住居者基本台帳と災害時緊急対応情報提供票(案)及び取扱要領(案)

(2) 今後の予定

まちづくりセンターとの懇談会 8/27(土)

3団体連絡会 8/28(日)

第5回議題選定会議 9/4(日)

[6] 緑花委員会

2022年度7月活動報告に基づき報告されました。

活動回数4日、参加者54人。

わかば学園の除草作業を緑花ボランティアのメンバーが行いました。

[7] 監事意見

- ・LED照明工事について工事発注をする場合、センターで考えている入札の数字というのはありますか。
→LED工事の予算書を作成する段階では、ある程度の予備をみながら予算書を作成しました。
- ・センターの方で工事を発注する時の最低価格などは決まっていますか。
→この工事についてそういう事はありません、金額は入札ではなく見積合わせで提示されました。大変努力されたやる気のある業者だという事です。
- ・見積もりの中でかなり頑張ってもらったと思います。

※次回理事会の開催予定

- ・2022(R4)年度第5回定例理事会

日 時：2022年9月17日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1