

団地管理組合法人若葉台くぬぎ  
2022(R4)年度第5回定例理事会議事録

[開催日時] 2022年9月17日(土)10:00~11:16

[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：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されました。

[1] 議事録の確認

2022(R4)年度第4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

定例理事会報告にもとづき報告されました。

1) 事故・故障等：1件

① 21棟階下への漏水(8/17報告)

キッチン廻りから漏水滴下。8/26キッチン収納底面・床材を切開し、排水管の穴あき箇所が判明し、配管を部分更新しました。

2-1) 共益作業報告

① 清掃業務…(毎日/日・祝・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(収集日) 特段の異常報告ありませんでした。

② 消防設備点検/機能点検(年2回)

7/1(金)~7/30(土)：指摘箇所は4。

③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

8月：遠隔監視点検(特段の異常報告ありません。)

24棟かご内ファンについては9/6交換しました。

④ 自動扉保守点検(年3回 2回目)

8/19(金)動作不具合が実際にあった際に都度対応しています。

2-2) 共益作業予定

① 清掃業務(毎日/日・祝・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(収集日)

② 排水管清掃(年1回)

・9/17(土)、9/18(日)、9/19(月祝)：予備日。

③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

・9月：遠隔監視点検。

・10月：有人点検・法定点検 日程調整中。

- ④ 植木・芝生管理/害虫駆除（年2回 2回目）  
・10/17（月）～18（火）

### 3) 工事関係

#### ① 計画修繕工事

- (1) 共用部照明 LED 工事。

工期：2023年1月～3月を予定。

- (2) 自動火災報知設備受信機交換工事（4・23・24棟）設置20年経過の受信機を交換。10月初めに5者見積もりを実施すべくセンターで準備中。
- (3) 屋外排水管改修 前年度発見された不具合箇所の改修。
- (4) 連結送水管 部分更新工事（6棟） 消防用設備不具合箇所改修工事の一部として漏水箇所付近の配管更新。10月後半に、木曜・金曜の2日間施工として日程調整中。

#### ② 小口修繕工事

- (1) 自動ドア開閉不良対応（25棟裏側）8/1故障分、8/3完了 施設理事会承認されました。
- (2) 公社駐車場 駐停車禁止表示 廃止駐車区画2台分の跡地に、駐禁エリアの斜線表示と、「緊急・福祉車両専用」を塗装。 施設理事会承認。
- (3) PS扉 ロックハンドル錠取替（26棟） 老朽化により破損した階段室パイプスペース鉄扉の錠の交換をしました。

### 4) その他

#### ① 会計報告、管理費滞納状況

#### ② 消防設備等保守点検指摘事項、および旭消防署による査察指摘事項

- ・組合実施の消防設備等保守点検における指摘事項と対処。

6棟 連結送水管漏水 → 修理工事準備中。

22棟 耳鼻咽喉科医院内誘導灯器具不良 → 医院そのもの閉院。対象は撤去しました。

26棟 ポンプ棟消火ポンプ性能試験管穴あき → 微量の漏水。テープ等の応急措置。本格改修は消火ポンプオーバーホール時に実施予定。

- ・旭消防署による査察(8/19(金)立入検査)における指摘事項と対処。

歯科医院と耳鼻咽喉科医院において、防火管理講習受講

- ・防火管理者専任の上、消防計画を作成し消防署に提出を→歯科医院について、消防署およびまちづくりセンターからお願いし実施の約束。耳鼻咽喉科医院は閉院。耳鼻咽喉科医院の誘導灯の器具不良問題も消滅。

#### ③ 警報監視システム更新工事

- ・公社所有、センター管理にかかる警報監視システムの改修工事が実施されました。

作業場所 各棟の開閉器室(作業員が出入り) 切り替え作業中は断続的に警報音が鳴ります。

④ 9月20日(火)にセンター臨時休業のお知らせ

[3] 管理員報告

9月定例理事会への管理員報告に基づき報告されました。

9月16日に20棟の方よりベランダ喫煙の苦情ありました。ポスター掲示で対処します。

[4] 理事長報告

① LED照明工事関連

開放廊下と階段室のLED化を進めるに当たって、9月4日(日)の議題選定会議前に、業者と初打ち合わせ。設置する照明器具について、現物を前に説明を受けました。詳細な工事計画は後日作成。現時点での業者案は2023年1月上旬から3月中旬。機器取替え時に現れる旧塗装部分は、外壁塗装時に対処します。

② 管理組合協議会について

9月2日(金)に開催されました。

1) 3丁目EV増設に関する再説明会、管理組合協議会前に実施。くぬぎ管理組合の立場としては、この件については態度表明しません。

2) CATV機器の更新工事について。

棟内に設置されているCATV機器(増幅器)の更新と同時に、インターネットの高速化にも対応できるように、設備の改修工事を計画中。通信速度は、現在の160Mbpsから600Mbpsにアップします。詳細は9月末までにまとめられます。

③ まちづくりセンター警報監視システムのリニューアルについて

くぬぎの建物内の機器設置工事は9/30(金)~10/4(火)、切替・対向試験は、10/28(金)~11/4(金)に予定(土日祝・水を除く、運用開始は12月中旬を予定監視対象信号は、EVと一部の火災警報器など。

[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。

8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 管理費滞納状況

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) 施設報告事項

## 1 計画修繕工事

- ① 「LED 照明工事」の進捗状況は、業者や採用製品が決まり工事工程検討中。
- ② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」が発足されました
- ③ 自動火災報知器設備受信機交換工事は、「まちづくりセンター」報告にあります。
- ④ 屋外排水管改修も、「まちづくりセンター」報告にあります。

## 2 管理組合協議会

9月8日に、施設委員会が開催された。新委員の紹介 昨年の活動内容と今期の活動方針を協議しました。

### (2) 事故・故障等の経過観察事項、施設審議事項

- ① <経過観察事項> 26棟 消火栓ポンプ試験装置配管より微量漏水
- ② <審議事項> 25・26棟前「緊急・福祉車両専用」区画線焼き付け塗装
- ③ <審議事項> 25棟（裏側）自動ドアの開閉不良（8/1発生）  
<追加の審議事項> 26棟のロックハンドル取替
- ④ <提案 審議事項> 清掃員控室一部改修工事
- ⑥ <報告事項 まちづくりセンター報告参照> 21棟で、流し排水管の経年劣化による階下駐輪場への漏水（8/17発生）
- ⑦ <報告事項 まちづくりセンター報告参照> 消防設備等保守点検指摘事項、及び旭消防署による査察指摘事項（8/19）

### (3) 共益作業（清掃設備管理業務等）

書面のない「自動ドア点検」の報告は「まちづくりセンター」の報告にあります。

### (4) 設備審議事項（積立金会計、小口修繕・補修）

**【審議事項】**《25・26棟前「緊急・福祉車両専用」区画線焼き付け塗装について、挙手による採決の結果、出席者全員の賛成で承認されました。》

**【審議事項】**《25棟（裏側）自動ドアの開閉不良（8/1発生）について、挙手による採決の結果、出席者全員の賛成で承認されました。》

**【追加の審議事項】**《26棟のロックハンドル取替分について、挙手による採決の結果、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」9月号：9月10日発行。  
10月号：10月8日発行予定。掲載予定は書面に記載。
- ・ホームページ「くぬぎ」：8月27日（土）に更新、次回10月1日更新予定。

#### 4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

(1) まちづくりセンターとの懇談会が開催（8/27（土））されました。

(2) 3団体連絡会が開催（8/28（日））されました。

第3管理組合、若葉台二丁目南地区自主防災本部、管理組合くぬぎ、二丁目南自治会から書面にある内容でそれぞれ報告を行い、情報を共有しました。

※合同防災訓練は中止。9/23（金）の防災イベントのみの実施となりました。

(3) 管理組合協議会の第1回管理運営委員会が開催（9/9（金））されました。

(4) その他

自主防災本部第3ブロック長の変更（交代）

#### [6] 委員会報告

##### 1) 緑花委員会

2022年度8月活動報告に基づき報告されました。

##### 2) 第3次外壁塗装等建物工事委員会

施設報告の中で、同委員会の活動や検討事項について補足的に報告しました。

#### [7] 協議会報告

1) 役員会 理事長報告の中で説明しました。

2) 施設等委員会 施設報告の中で説明しました。

##### 3) 管理運営委員会

2022年度第1回委員会9/9（金）に開催されました。委員会での検討事項などについて説明しました。

今期の検討課題

①植栽維持管理の現状と課題について

②マンション管理計画認定制度について

③各管理組合が抱えている課題について検討することになります。

①について、若葉台全体および他組合と対比して、くぬぎは緑花委員会の活動によって、組合会計における植栽対策費用の負担軽減となっています。くぬぎは、予算・決算にしめる植栽対策の費用割合が相対的に小さいことについて紹介しました。

#### [8] 監事意見

特にありません。

[9] 次回理事会の開催予定

2022(R4)年度第6回定例理事会

日 時：2022年10月15日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1