

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2022(R4)年度第6回定例理事会議事録

[開催日時] 2022年10月15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されました。

[1] 議事録の確認

2022(R4)年度第5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 5棟 雨水管詰まり・ベランダ溢水(9/18)

台風14号の影響によりベランダに雨水が溢れていると通報。

3号室系の雨水管出口から水が排出されず、ベランダのルーフドレンがオーバーフローしていることを確認。

雨水管に切り込みを入れ、ベランダ排水完了。

対応工事：雨水管の詰まり解消のための高圧洗浄

切り込みを入れた雨水管復旧工事⇒施設報告で審議。

② 4棟 ベランダ雨水管漏水(9/24)

降雨時に雨水管の表面を雨水がつつたつてくると通報。

上階ルーフドレンか、当該階の雨水管最上部に亀裂があると推測。

居住者に、事故につながる危険がないので修繕は当面お待ちいただくこととしました。

③ 23棟 ELV作動不良(9/26)

台風15号の時期、ELV扉が1階で開閉を繰り返し、閉まるのに時間を要す事態が度々あったと通報。

9/30に点検実施。正常運転中で原因判明せず。現在様子見としています。

④ 26棟 ELV作動不良(9/29)

21時頃1号機が10階と1階到着時に着床位置がずれると通報。

同時に発報あり、警報監視センター警備員により運転を停止。

22時より点検開始。制御盤内基板と速度検出装置の両方を交換。

以後正常化。

- ⑤ ベランダ手摺根元破損 2 か所 (9/30、10/8)
6 棟 (9/30)。26 棟 (10/8)。
第 3 次外壁塗装等建物修繕工事まで応急処置として防水材塗布を実施予定。
- ⑥ 24 棟 階下への漏水 (10/7)
洗面室天井から漏水。上階洗面室内の給湯管分岐部分の穴あき。
原因調査費用は保険適用申請。
- ⑦ 22B 棟 ELV 異音 (10/8)
15 時頃 2 号機が運転中に異音を発していると通報。
19 時 20 分より点検実施。ピット内の調速機ロープ用ガイドとロープの接触が原因と判明。20 時ガイド位置調整し正常化。
- ⑧ 21 棟 階下への漏水 (10/8)
10 階住戸トイレ天井から漏水。上階の温水便座給水接続部故障が原因。
故障修理はメーカー対応。

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)
- ② 排水管清掃 (年 1 回)
・8/16(火)～9/19(月祝) 追って報告書提出。
- 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 (特段の異常報告ありません。)

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 給水ポンプ保守点検 (年 1 回)
・11/17 (木)、11/18 (金)
- ③ エレベータ保守点検 (遠隔監視/毎月 有人点検/年 4 回)
・10 月：有人点検
10/12(水)：5、6、20、21 棟
10/19(水)：23、24 棟
10/20(木)：4、22A、22B 棟
10/26(水)：25、26 棟
・11 月：遠隔監視点検

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。
 - (3) 屋外排水管改修 前年度発見された不具合箇所の改修

発注審議用の資料をセンターで準備中。

- (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
10/27 (木)・28 (金) 施工予定。
(お知らせは掲示と 5・6 号室各戸に配布予定)

② 小口修繕工事

- (1) 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」を塗装します。県公社に対する手続き中。
- (2) 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。9/26 (月) 完了。
- (3) 屋外雨水管詰まり対応 (5 棟) 3 号室系雨水管高圧洗浄・復旧工事。施設理事会承認。※保険適用不可
- (4) 階段下 PS 扉開閉調整 (5 棟) 1 号階段：鉄扉・ロックハンドル錠調整。4 号階段：鉄扉開閉調整。施設理事会承認。
- (5) 清掃員控室改修工事 (22B 棟) トイレ洋式化、畳フローリング化ほか施設理事会承認。
- (6) 22 棟 AB 棟間通路庇 仮固定作業 AB 棟連結部のうち 4、7、10 階の庇が強風で脱落するのを防ぐため、仮固定しました。
仮固定案は脱落防止期間を 2 年間と考えており、容易で安価な方法として、B 棟既設の鋼材を利用して、庇をビス止めする方法で考えています。

4) その他

① 会計報告、管理費滞納

② 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中です。

作業場所 各棟開閉器室

※1F エントランスの受信機周辺等にも作業員が出入り。

切替作業中は、断続的に警報音が鳴ります。

- | | | |
|--|------|-----|
| ・ 9 月 30 日 (金) : 4、5、6 棟 | 機器設置 | ※完了 |
| ・ 10 月 3 日 (月) : 20、21、22A、22B、23、24 棟 | 機器設置 | ※完了 |
| ・ 10 月 4 日 (火) : 25、26 棟 | 機器設置 | ※完了 |
| ・ 10 月 28 日 (金) : 22A、22B 棟 | 切替作業 | |
| ・ 10 月 31 日 (月) : 4、5、6 棟 | 切替作業 | |

- ・ 11月 1日 (火) : 20、21、23 棟 切替作業
- ・ 11月 4日 (金) : 24、25、26 棟 切替作業

[3] 管理員報告

10月定例理事会への管理員報告に基づき報告されました。

[4] 理事長報告

管理組合

① くぬぎ管内の倉庫整理について

・ 倉庫一斉整理について

昨年度のトランクルームに続き、くぬぎ管内の倉庫等に入っている不用品を産業廃棄物として一斉整理を行う。主たる整理対象は、ポンプ棟 (4、21、26 棟) 階段下 PS (5、22 棟)。新設倉庫 (6、21、26 棟)

② 車椅子の各棟配置について

現在、自治会に代わりくぬぎの事務所でやっている車椅子の貸出方法を変更予定。各棟の1階のエントランスに車椅子を常備し、ノート等で貸出管理を行います。(車椅子の設置や貸出管理は自治会が行います。)

遠くの棟から、くぬぎまで車椅子を借りに来る必要が無くなります。

管理組合協議会

① インターネット高速化について

先月の理事会の際にお知らせしたインターネットの高速化については協議が遅れ11月25日(金)の管理組合協議会の臨時役員会で説明が予定されています。

[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。9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⇒センター報告
- ② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」⇒第3回議事報告
- ③ 自動火災報知器設備受信機交換工事
⇒準備中(但し、工期等に検討要素あり)

④ 屋外排水管改修⇒準備中

(2) 事故・故障等、施設審議事項、報告事項

<審議事項>

- ① 5棟4号階段（7、8号室系）1階PS扉開閉困難
〃 1号階段（1、2号室系） 〃 ・鍵破損
- ② 5棟、雨水縦管詰まりによるルーフトレンよりオーバーフロー
ベランダへの浸水
- ③ 清掃員控室一部改修工事、再検討にてフローリング仕様

<報告事項>

- ④ 4棟 降雨時、雨水管表面に雨水滴下あり。(9/24)
センター確認にて、配管・排水支障に至らぬ旨を居住者にご了承頂く。
- ⑤ 21棟。ベランダのフラワーBOXより溢水(9/24)
センターにて排水口に腐食鉄筋棒を確認。引き抜きにて排水口を確保。
- ⑥ 25棟南側出口の左、タイル離脱1か所あり。
接着テープにて応急対応。(9/28)
- ⑦ 6棟、26棟、ベランダ手摺取付コンクリート部の破損
センターにて確認(9/30・10/9)
外壁工事迄の間、応急処置予定。

追加報告事項

管理員報告内<特例事項⑬ 22棟靴洗い場コンクリート剥がれ>について
対応を検討します。

<11月審議予定事項>

- ⑧ 22棟A・B連結部、固定側不備の庇を外壁工事時までの仮固定対応。

(3) 共益作業（清掃設備管理業務等）

報告 ①排水管清掃 報告書待ち

(4) 設備審議事項（積立金会計、小口修繕・補修）

5棟1・4号階段PS扉調整・鍵調整費用 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。

5棟、雨水縦管補修費用 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。

清掃員控室一部改修工事 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」10月号：10月8日発行。

11月号：11月12日発行予定。掲載予定は書面に記載。

・ホームページ「くぬぎ」：9月24日（土）に更新、次回10月22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) 若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連

- ・防災イベント 9/23（金祝）11：00～実施
防災備品展示会、試食会、トランシーバー通信訓練

(2) 今後の予定

- ・3団体連絡会 10/23（日）10：00～
- ・第6回議題選定会議 11/6（日）9：30～
- ・第7回理事会 11/19（土）10：00～
- ・第4回自主防災本部事務局会議 11/20（日）10：00～
- ・第3回自主防災本部全体会議 11/27（日）10：00～（AED訓練含む）

[6] 委員会報告

1) 緑花委員会

2022年度9月活動報告に基づき報告されました。

[7] 協議会報告

1) 役員会

2) 施設等委員会 開催ありません。

3) 管理運営委員会 開催ありません。

[8] 監事意見

欠席のため特にありません。

[9] 次回理事会の開催予定

2022(R4)年度第7回定例理事会

日 時：2022年11月19日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1