

**団地管理組合法人若葉台くぬぎ**  
**2022(R4)年度第7回定例理事会議事録**

[開催日時] 2022年11月19日(土) 10:00~11:15

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

[1] 2022(R4)年度第6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) 事故・故障等：3件

① 10/16 26棟、屋上ベントキャップ脱落

元々は金属製だが今回は樹脂製による交換で見積もり審議事項。

② 11/2 23棟、ELV作動不良

21時過ぎELV扉が開閉を繰り返し閉まるのに時間を要する事態があり。

エレベータ会社と打ち合わせた結果、異物挟み込みの可能性があると見られ、様子見。

③ 11/5 24棟サッシ隙間

居住者からの改善要望。居室掃き出し窓サッシのクレセントをしめると左右方向に隙間ができるとの打ち上げがありました。保証期間が過ぎているため、改修工事が組合か居住者いずれかの費用負担になる事を居住者に説明しました。

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)

② 給水ポンプ保守点検(年1回)

・11/17(木)・11/18(金) 追って報告書を提出。

③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

・10/12~10/26：有人点検の結果、特段の異常報告なし。

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 エントランス高所ガラス清掃(年1回)

・12月：日程調整中。確定次第お知らせ。

③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

・11月：遠隔監視点検、12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センター準備中。
- (4) 連結送水管 部分更新工事（6 棟）漏水箇所付近の配管更新工事 10/28 完了。
- ② 小口修繕工事
  - (1) 公社駐車場 駐停車禁止表示（25、26 棟前） 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」を塗装しました。 11/19 完了。
  - (2) 屋外雨水管詰り対応（5 棟） 3 号室系雨水縦管詰りを高圧洗浄・復旧工事 11/1 完了。
  - (3) 階段下 PS 扉開閉調整（5 棟 1 階） 1 号階段；鉄扉・ロックハンドル錠を調整、4 号階段；鉄扉開閉調整 10/19 完了。
  - (4) 清掃員控室改修工事（22B 棟） トイレ洋式化、畳のフローリング化ほか。工程調整中。
  - (5) 22 棟 AB 棟間通路庇 外壁塗装工事までの仮固定作業。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、仮固定する。費用はセンターが負担。
  - (6) バルコニー手摺根本応急処置（6、26 棟）→施設理事会承認事項 応急処置として防水塗料を塗布。
  - (7) 台所系排水管ベントキャップ交換（26 棟）→施設理事会承認事項。 4 号室台所系排水管のベントキャップ脱落 1 箇所を樹脂製に交換。

#### 4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納 ※会計担当理事より報告。
- 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
  - くぬぎ組合管内での作業は 11/4 完了

#### [3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

- ① 10/15 6 棟エントランス天井にシミが 2 ヲ所あるとの通報。過去の漏水のシミと思われるので、LED 照明工事の時、張り替えを依頼予定。
- ② 10/17 26 棟 13 階エレベータ正面の壁と床に放尿跡があるとの通報。掲示板に「立小便禁止」の掲示をしました。
- ③ 10/21 22 棟ゴミコンテナに未分別のゴミ 4 袋が捨てられているとの通報。自治会へ通報、注意喚起の掲示をしました。
- ④ 11/4 23 棟 14 階のベランダに足長蜂がたくさん飛んでくるので屋上に巣があ

るのではとの通報。確認したが見つからず、様子見としました。

- ⑤ 11/5 26棟で引越しが行われた際、エレベータに傷が付けられた。また13階～7階のテレビが映らなくなったとの通報。事務長とセンター職員で対応した結果、復旧しました。
- ⑥ 11/8 24棟エレベータの壁上部から油が垂れているとの通報。清掃員の方にかご内全てを拭き掃除して頂き、様子見としました。
- ⑦ 11/18 バイク置場のシャッターキー10個を購入し各棟へ登録しました。その際、警告ランプが点灯しモーター11ヶ所、受信機9ヶ所の劣化が発見されたので交換の見積もりを依頼しました。

#### [4] 理事長報告

##### 管理組合

- ① くぬぎ管内の倉庫の整理について  
11月22日(火)午後に一斉処分。当日午前中までに仕分けを実施。
- ② 22棟AB棟間の庇の落下防止の応急処置について  
外壁塗装までの簡易的な落下防止策を実施(4、7、10階)費用はまちづくりセンター負担。
- ③ 4棟前ロータリー改修について  
はしご車の進入に支障となる4棟前のロータリーの一部を削ります。  
若葉台消防署確認済。
- ④ 老人介護施設建設の件  
25、26棟前に建設予定の老人介護施設建設の件について、事業者から現状説明の要望がありました。11/28(月)に自治会と管理組合で事業者から説明を聞く予定。
- ⑤ 管理組合協議会  
3丁目のEV設置に対する経過説明会 11/4(金)19:30～ 開催。  
各管理組合の設置に関する回答→賛成；10組合、否決；2組合、保留；3組合。  
当管理組合は20棟北側の階段部分のスロープ設置の件に動きが無ければ理事会でも審議出来ないので保留となっています。

#### [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。

10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

③ 管理費滞納状況(11/18 現在)

- ・管理費滞納総額: (35 件)
- ・長期滞納者(対象は1件)への対応について。遅延損害金と未精算損害金を加えた金額が滞納となっており、督促しているが時効を踏まえ法的措置を検討します。

④ 預金残高状況

- ・積立金会計合計
- ・普通預金合計
- ・預金総額

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→12/4 議題選定会議にて工程説明予定。
- ② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」→第4回議事報告。
- ③ 自動火災報知器設備受信機交換工事 【承認事項】  
発注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。
- ④ 屋外排水管改修⇒準備中。

(2) 事故・故障等、

- ① 6、26 棟ベランダ手摺根本応急処置 [審議事項]
- ② 5 棟 1 階 雨水縦管詰まりによるルーフドレンよりオーバーフロー対応  
10/31 より高圧洗浄着手→11/1 雨水管部分更新完了 [報告事項]
- ③ 6 棟連結送水管部分工事完了。(10/27、28)  
以降、他カ所点検にて要補修の検討見積書作成 [報告他カ所点検検討]
- ④ 26 棟 RF 台所排水管用の通気ベントキャップ経年に伴う脱落あり。  
樹脂製で対応。 [審議事項]
- ⑤ 22 棟 AB 棟間通路庇仮固定応急処置→ センターにて費用負担。
- ⑥ 清掃員控室改修工事→工期 2023 年 1 月予定で準備中。
- ⑦ 25、26 棟公社駐車場駐停車禁止表示塗装→公社「承諾書」は発行済。  
「緊急・福祉車両専用」9 文字焼付にて内諾。 11/19 完了。
- ⑧ 24 棟サッシ交換工事、保証期間経過後の補修依頼あり。  
審議結果、居住者費用負担にて工事対応。施設理事会と統一見解にするため。 【審議事項】  
サッシ補修は居住者負担について、  
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) 共益作業（清掃設備管理業務等）

- 1 予定
- 2 報告 ① 排水管清掃 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】

- ① 6棟、26棟ベランダ手摺根本応急処置見積りについて、  
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。
- ② 26棟RF4号室台所排水系統ベントキャップ脱落対応見積りについて、  
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。

(質問、意見)

清掃員控室の改修工事、期間はどの位かかりますか。

→半月位はかかると思います。

その間、清掃員が控室を使えないのはどうしたらいいですか。

→今、隣の第5組合も同じ業者が清掃しているので、そこを一緒に使わせてもらおうと考えています。

5棟の雨水縦管詰まりというのは上階からの土砂の流入が原因ですか。

→長い間にわたって上から土が流れ込んだという事です。他の所でも起きる可能性があります。ルーフトレンには何も流さないようにしてください。

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」11月号：11月12日発行。  
12月号：12月10日発行予定。掲載予定は書面に記載。
- ・ ホームページ「くぬぎ」：12月1日に更新予定

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

③ 若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連

居住者基本台帳と災害時緊急対応情報提供票(修正案)

⑤ 今後の予定

- ・ 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)
- ・ 第7回議題選定会議 12/4(日)11:00～
- ・ 第8回理事会 12/17(土)10:00～
- ・ 3団体連絡会 12/25(日)10:00～

[6] 委員会報告

1) 緑花委員会

2022 年度 10 月緑花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

施設報告の中で理事が報告しました。

[7] 協議会報告

1) 役員会 理事長報告の中で理事長が説明。

2) 施設等委員会 施設報告の中で副理事長が説明。

3) 管理運営委員会 植栽維持管理に関する調査結果に基づき報告されました。

団地管理組合法人若葉台くぬぎ預金状況表

**【承認事項】**

定期預金、自動継続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

[8] 監事意見

植栽の維持管理の調査報告の中で第 1 管理組合の記載がないのは？

→第 1 管理組合は管理組合協議会から抜けたので入っていません。

[9] 次回理事会の開催予定

2022 (R4) 年度第 8 回定例理事会

日 時：2022 年 12 月 17 日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所