

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2022(R4)年度第8回定例理事会議事録

[開催日時] 2022年12月17日(土) 10:00~11:10

[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。

冒頭：今定例理事会はコロナ第8波のもとで開催。

[1] 議事録の確認

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しました。

1) 事故・故障等：3件

① 5棟スロープ手摺コーナー部破損 12月3日(土)

5棟東側スロープの手摺のコーナーの金具2箇所が壊れ外れかかってました。
このうち1箇所は応急措置済みです。

② 24棟ベランダ手摺根元破損 12月5日(月)

24棟第3次外壁塗装等建物修繕工事まで応急措置として、防水剤塗布が妥当
と思われます。

③ 25棟ELV作動不良 12月16日(金)

午前8:30 ELV扉が開閉を繰り返し、1階から動かないと通報。調査・修理
を依頼し、9:30に正常化。原因はドアレールへの異物付着。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告：4件

① 清掃業務(毎日/日・祝日年末年始を除く)

② 給水ポンプ保守点検(年1回)

11月17日(木)、18日(金) 特段の不具合はありません。

③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

12月 遠隔監視 特段の不具合はありません。

④ 自動扉保守点検(年3回)

12月16日(金)に実施。追って報告書を提出。

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)予定：6件

- ① 清掃業務(毎日/日・祝日年末年始を除く)
- ② エントランス高所ガラス清掃(年1回)
12月28日(水)
- ③ 消防設備等保守点検(年2回)
2023年1月有人点検 13日(金)～23日(月) 予備日：2月4日(土)
各棟にも掲示あります。
- ④ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)
12月：遠隔監視点検 1月：有人点検
- ⑤ 植木管理/高木剪定(年2回) 日程調整中(1月又は2月)
- ⑥ シャッター点検(年1回) 1月5日(木)

3) 工事関係

- ① 計画修繕工事：5件
 - (1) 共用部照明LED化工事
 - (2) 自動火災報知設備受信機交換工事(4、23、24棟)
 - (3) 屋外排水管改修
 - (4) 増圧給水ポンプ整備工事
 - (5) 消防用設備不具合箇所改修
- ② 小口修繕工事：5件
 - (1) 公社駐車場 駐停車禁止表示(25、26棟前)
 - (2) 清掃員控室改修工事(22B棟)
改修中の清掃員控室として、21棟ポンプ室を使用することになりました。
 - (3) 22AB棟間通路庇 仮固定作業
 - (4) バルコニー手摺根元応急処置(6棟、26棟2ヶ所)
 - (5) 台所系排水管ベントキャップ交換(26棟)

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納
- ② 23、26棟ポンプ棟における電気工事・停電
電力会社より工事の申し出。停電や駐車車両の移動が伴うので、希望する工期(時期)を決める必要がある。追って検討することになりました。
時期決定後に、詳細日時や告知時期を打ち合わせして、住民への告知を行います。

[3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告された。特例事項：4件

- ① 11月18日 22棟A前西側遊歩道のベンチがぐらついているとの通報あり。
理事長と自治会事務局長によって補修されました。
- ② 12月1日 25棟9階のベランダに大量の蜂が飛来。巣があるのではないかと

通報。確認を行ったが巢は見当たらず様子見に。その後も音沙汰ないです。

- ③ 12月5日、10日 4棟住人の方より近隣宅とのトラブルの通報。
民生委員の方に対応をお願いしました。
- ④ 12月9日 25棟12階トランクルーム出入口に放尿の跡ありと通報。
注意の掲示を行い、様子見としています。

[4] 理事長報告

① 共用部照明LED化工事について

- ・工事期間の予定が示された。令和5年(2023年)1月10日(火)～3月31日(金)添付の施工計画書、施工スケジュール表に詳細があります。
- ・くぬぎ集会室の工事は、3月2日(木)～3月3日(金)となります。
- ・「共用部LED照明器具交換工事のお知らせ」で告知・掲示を行います。

② くぬぎ管内の倉庫の整理について

- ・くぬぎ管内の倉庫等(ポンプ棟、PS、新設倉庫)の不用品の一斉整理を実施。不用品が当初予定より大量になり、11月1日、21日、22日の3日にわたり搬出。その際、10月の理事会で承認された見積金額を上回り、業者より再提示となりました。
- ・倉庫整理より
 - ① 26棟脇ポンプ棟ポンプ室に机を常備。
 - ② 4棟前コミュニティバス乗り場にベンチ(倉庫整理で搬出されたもの)を設置。
 - ③ 26棟内の倉庫を整理し建設資材の集約を行いました。

③ 26棟北側駐車場に「緊急・福祉車両専用」のマーキング

- ・11月19日(土)に焼付を実施。

④ 22棟西側遊歩道(えびね公園側)のベンチ補修

- ・民生委員からの指摘もあり、ベンチの座面と下面の部材交換など補修実施。

⑤ 25、26棟前に建設予定の特別養護老人ホームについて

- ・諸般の理由により、工期が全体として遅れる旨の説明を受けました。新しい日程は、工事説明会(令和5年(2023年)8月末)、着工(令和5年(2023年)9月)、開所(令和7年(2025年)4月)となります。掲示を12月上旬に行います。

⑥ 管理組合協議会から インターネット高速化について

- ・11月25日(金)の臨時協議会で、高速化説明会を開催。
- ・次回(2023年1月21日・土)の第9回定例理事会で、くぬぎ管理組合への個別説明会を実施する(すべての住戸で工事が必要となるため)ことになりました。

[5] 各部門報告

1) 会計報告

11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(12/16 現在)
- ④ 積立会計合計

2) 施設報告事項

施設報告に基づき報告されました。

(1) 施設報告事項

【計画修繕工事】4件

- ① 「LED 照明工事」進捗状況→理事長報告で詳細説明
 - ② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」第5回議事報告
・資料の同委員会第5回議事録にもとづいて理事が報告
 - ③ 自動火災報知設備受信機交換工事
 - ④ 屋外排水管改修
- (2) 事故 故障等報告事項ありません。12月審議事項についても該当ありません。
その他の報告事項 24棟のサッシ補修要望について、費用は居住者負担となる旨を伝えた結果、居住者より補修せずとの回答。
- (3) 共益作業 排水管清掃及び給水ポンプ点検の報告書待ちです。
- (4) 設備審議事項
- ① 積立金会計及び、小口修繕補修について、いずれも審議事項ありません。

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」12月号：12月10日（土）に発行済み
1月号：1月7日（土）に発行
- ・ホームページ「くぬぎ」：11月27日（日）に更新。次回1月1日に更新予定。
広報活動に関連して理事長から意見表明：管理費引き落としがファイナンスに切り替わる件について、1月号の広報紙「くぬぎ」に掲載します。

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第3回全体会議
11月27日（日）に開催された標記の会議は、1) AED 使用訓練に続き、2) 全体の会議が開かれました。
- ② 第1回選挙管理委員会について
標記の会議が12月10日（土）にもたれ、委員長、副委員長を選出しました。
次回会議は、1月7日（土）に開催。

[6] 緑花委員会

2022年度11月活動報告にもとづき報告されました。

[7] 監事意見

監事：特にありません。

[8] 次回理事会の開催予定

2022(R4)年度第9回定例理事会

日 時：2023年1月21日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1