

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2022(R4)年度第10回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2023年2月18日(土) 10:00~10:52

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

[1] 2022(R4)年度第9回定例理事会議事録(案)の確認
議事録は、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：2件

① 20棟 ELV 動作異常 1月24日(火)

21時53分、ELV1号機故障発報。警報監視センター職員が9階で停止していることを確認。レールに異物が挟まっていることが原因。異物を除去し正常化。

② 22B棟 ELV 異音 1月31日(火)

16時、ELV1号機の昇降中に異音との通報。エレベータ会社は、原因は換気ファンの劣化損傷によるものと判断。一旦換気ファンを停止し交換手配中。

(交換費用は発生しない)

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 消防設備等保守点検(年2回)

1月：有人点検 1月13日(金)~1月23日(月) 予備日：2月4日(土)
検査当日、手持ち部品で対応可能な部分は即時交換済。
今回即応できない故障部分はなし。

③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

1月：有人点検 1月19日(木)~1月30日(月)

ELV設備の機械関係については異常なし。

5棟点検時、ピットの底に小さな水溜まりがあるとエレベータ会社より報告があったが、写真がないため、撮影等の協力を同社に依頼中。

(雨水か、湧き水かは不明)

④ シャッター点検(年1回)

1月5日(木) 異常報告なし。

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)予定：2件

① 清掃業務(毎日/日・祝日年末年始を除く)

② エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

2月：遠隔監視点検 3月：遠隔監視点検

3) 工事関係

① 計画修繕工事：4件

- (1) 共用部照明 LED 化工事 施工中 (1/10(火)～3/31(金))
- (2) 自動火災報知設備受信機交換工事 (4、23、24 棟) 工期延伸
- (3) 屋外排水管改修 (工事業者は見積合わせの結果、業者決定)
- (4) 消防用設備不具合箇所改修

1月の点検で大きな不具合は指摘されませんでした。

② 小口修繕工事：2件

- (1) バルコニー手摺根元応急処置 (2-24 棟) 2/21 (火) 施工予定
- (2) 消防用設備不良箇所改修 (2/4 (土) 完了)

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 23、26 ポンプ棟における電気工事・停電

23 棟：開閉器の取替 (3 時間半の停電)

予定日程：4月6日(木)夜 (4月7日(金)AM)

停電時間 0:30～4:00、工事時間 23:00～5:00

*1か月前、1週間前に告知文を23棟全戸投函・掲出の予定。

26 ポンプ棟：配電箱等機器撤去 (停電なし) 駐車場2区画の車両移動

※日程調整中

[3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

[4] 理事長報告

① 管理組合総会の開催方法

新型コロナに関する政府の新たな方針が示された場合には、5月21日(日)に開催予定の管理組合総会は通常スタイルに戻したい。

② 「くぬぎ集会所」の利用方法の変更

新型コロナに関する政府の新たな方針が示された場合には、コロナ以前に戻したい。

③ コードレス掃除機の購入

「くぬぎ集会所」の利用者増に備え、コードレス掃除機を購入する。

コードレス掃除機 2台

④ LED 工事の進捗状況 (2月17日) 現在

工事完了 : 4、23、24、5、6、20、21 棟

工事中 : 25 棟

工事未着手 : 22、26 棟

⑤ イッツコム の件

前回の理事会でイツコムから説明があった改修工事の承認について。

2月3日現在未承認は、くぬぎ、第8、第12の3組合。

くぬぎとしては、居住者に周知し協力願うこととしたい。

⑥ マンション保険の更新について

2023年8月に満期となるマンション保険の更新については、3月の理事会で新しい保険の案を提出し、総会で承認を得られるように検討中。

①、②、③、⑤について、採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました。

[5] 各部門報告

1) 会計報告

1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

当月収支

② 積立金会計

当月収支（当月剰余金）

③ 管理費延滞状況(2/17 現在)

総額（長期滞納者）。

※長期滞納者には、遅延損害金及び未清算遅延損害金が発生する。

法的措置も検討。

④ 積立会計合計（普通預金、定期預金、有価証券、保険）

預金残高総額（一般会計預金含む）

<会計補足報告>

① 積立金会計：定期預金満期に伴う扱い（承認事項）

定期預金（1年） 2023年2月27日満期

定期預金（1年） 2023年3月14日満期

上記定期預金は自動継続とする。

② 積立金会計：住宅金融支援機構「すまいる債」（報告事項）

2015年度より、10年間にわたって購入を継続することになっており、本年度は9回目の購入で12月26日に払い込みをしました。

③定期預金自動継続について、採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました。

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】5件

- ① 「LED 照明工事」進捗状況⇒各棟順次着工中。
- ② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」⇒第6回議事報告。
資料に基づき理事から報告。
- ③ 自動火災報知設備受信機交換工事⇒工期延伸
まちづくりセンター報告で説明
- ④ 屋外排水管改修 まちづくりセンター報告で説明
- ⑤ 2023年度計画修繕検討⇒各項目「見積書」を徴収中
施設委員会報告 3/9（木）開催予定。

(2) 事故 故障等

<審議事項>

- ① 消防設備不良箇所改修見積

(3) 共益作業

報告 ① 消防設備点検

即時交換：ホース掛け交換、感知器交換、避難器具標識の劣化交換

(4) 設備審議事項

- ① 積立金会計

- ② 小口修繕 補修 **【審議事項】**

消防設備不良箇所改修の見積について、採決の結果、出席理事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」2月号：2月11日（土）に発行済み。
3月号：3月11日（土）に発行。
- ・ ホームページ「くぬぎ」：2月1日（水）に更新。次回2月25日（土）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 第4回自主防災本部全体会議 1月22日（日）

- ・ 居住者住民台帳⇒若干修正あり、次の3団体連絡会に提出。
- ・ はしご車進入試験⇒3月26日（日）に予定。実施の有無は3月19日（日）
全体会議で報告。
- ・ 棟別ミニ防災訓練⇒クリーンデーの時に毎回実施？（棟の実情に合わせて）
- ・ 自主防災本部用マニュアル⇒今後、継続検討。

- ② 3月5日（日）の予定

- ・ クリーンデー 9：00～
- ・ 議題選定会議 13：00～
- ・ 新役員候補の役職決定

14：00～ 新役員研修会（出席：理事長、副理事長）

14：45～ 役職内定会議（出席：理事長、副理事長、継続理事）

③ 第42回通常総会スケジュール

[6] 緑花委員会

2022年度1月活動報告に基づき報告されました。

[7] 監事意見

監事：特になし

[8] 次回理事会の開催予定

2022(R4)年度第11回定例理事会

日 時：2023年3月18日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所