

**団地管理組合法人若葉台くぬぎ**  
**2022(R4)年度第11回定例理事会議事録概要**

[開催日時] 2023年3月18日(土) 10:00~11:39

[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] 2022(R4)年度 第10回定例理事会議事録の確認

《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

定例理事会報告にもとづき報告されました。

1) 事故・故障等：1件

① 6棟階下への漏水 2023年3月9日(木)

上階から階下室の和室押入れへの漏水。3月11日(土)にガス会社による調査・補修。給湯管エルボの穴あきと判明。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告：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・3月 遠隔監視点検 異常報告ありません。

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)予定：4件

① 清掃業務(毎日/日・祝日年末年始を除く)

② 避雷針保守点検(年1回) 日程調整中

③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回 )

3月：遠隔監視点検 4月：有人点検 日程調整中

④ 自動扉点検(年3回)

4月： 日程調整中

3) 工事関係

① 計画修繕工事：2件

(1) 共用部照明LED化工事：工事完了 3月26日に施主検査を実施

(2) 屋外排水管改修：3月3日に工事完了

② 小口修繕工事：2件（完了1件、計画1件。）

(1)バルコニー手摺根元応急処置（24棟）：2月21日に施工完了

(2)連結送水管廊下貫通部腐食調査（5、6、22、26棟）：計画案件。

#### 4) その他

① 会計報告、管理費滞納

② 23棟・26ポンプ棟における電気工事・停電・車両移動：次のように計画

■23棟：開閉器の取替は3時間半の停電（0:30～4:00）

4月6日（木）23:00～7日（金）5:00。1ヶ月・1週間前に全戸配布で周知。

■26ポンプ棟：配電箱等機器撤去：停電なし。駐車車両の移動が必要。

4月10日（月）に予定

加えて、団地管理組合法人 若葉台くぬぎ 施設理事会 2023年度計画修繕検討の表にもとづいて、次年度の工事の概要についての説明がありました。

#### [3] 管理員報告

管理員報告にもとづき報告されました。

特例事項：6件

① 3月6日、4棟ポンプ室屋上に枯葉たまり排水の障害になるとの通報あり。

→ 理事長が確認し、緑花委員会に撤去作業を依頼。

② 3月9日 24棟のPS扉の塗装剥離の通報あり。

→ 理事長と事務長がシート貼り付けの応急措置を実施。

③ 3月10日、6棟前に朝から4台の駐車への危惧（緊急車両が進入の障害になる）などの苦情→2台はリフォーム業者（管理組合許可車両）、あとの2台は不明であり、注意を行えず。

④ 3月6日、6棟のお宅より漏水→11日に調査と復旧。調査費用を組合加入の保険での手当手続きをおこないました。

⑤ 3月11日、25棟の一階のエレベーター表示盤下の部品が曲がっていると通報  
→ 事務長が部品の取付交換を実施。

⑥ 3月13日、25棟7階の廊下シートが切れていると通報。

→ センター、理事長、事務長が接着剤で貼付け補修。

#### [4] 理事長報告

① 共用部照明LED化工事について

・3月10日に全棟の工事完了（施工検査を3月26日に実施）。

② マンション保険の更新について

・今年8月に満期となるマンション保険の更新について、「マンション総合保険の更新について」にもとづいて、理事長が詳細な説明を行い、新規契約についての保険の考え方について提案。

- 1) マンション保険と施設賠償責任保険は別契約とする。
- 2) マンション保険は、現行の契約に「免責設定」と「破損汚損の除外」を加味する。
- 3) 施設賠償責任保険の契約金額を設定する。  
《以上、新規契約のマンション保険の更新の提案について、挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました》

③ 改修工事前のイッツコム事前調査

- ・ 4月27日（木）の4棟を皮切りに5月12日まで各棟調査を順次実施。  
テレビ共聴設備の確認（棟内共用部の各階廊下テレビ盤内、敷地内周辺、屋上等）を行います。調査実施の1週間ほど前に全戸に周知。
- ・ 調査の方法は、居室への入室なし。調査中に断続的な停波時間が生じる。

④ ポンプ棟、バイク置場、屋上の清掃

- ・ 4、21、26棟脇のポンプ棟、22、23、24、25棟脇のバイク置場の屋上に落葉などが堆積し、一部に草も生えているので、緑花委員会に依頼して清掃を行う。

[5] 各部門報告

1) 会計報告

2月分収支会計報告にもと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)

※長期滞納者には、これまで同様の督促。遅延損害金及び未清算遅延損害金が発生する。時効を踏まえ法的措置も検討。

④ 積立金会計合計

なお、会計報告の補足で、定期預金満期の報告とともに、自動継続の提案。  
《自動継続の提案について、挙手による採決の結果、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→完了。
- ② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」第7回議事報告  
・資料の同委員会第7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→次年度に繰り越しし準備中。
- ④ 屋外排水管改修→完了。報告書待ち。
- ⑤ 2023年度計画修繕検討

(2) 事故 故障等

(完了報告) (事故報告) (補修報告) について各 1 件。

(検討事項) は、23 棟トイレ封水切れの原因調査中の対応。

(3) 共益作業 消防設備点検の報告書待ち。

(4) 設備審議事項

① 積立金会計および、② 小口修繕補修について

・審議事項は 1 件。小口修繕として、連結送水管廊下貫通部腐食調査に見積の提示。

《腐食調査見積について、挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました》

3) 広報報告

広報報告にもとづき報告されました。

・広報誌「くぬぎ」 3月号：3月11日（土）に発行済み

4月号：4月8日（土）に発行

・ホームページ「くぬぎ」：2月25日（土）に更新。次回3月25日に更新予定。

4) 総務報告

総務報告にもとづき報告されました。

① 第34回三団体連絡会が2月26日（日）に開催されました。

・若葉台二丁目南地区自主防災本部より報告がありました。ただし、はしご車進入試験は、4棟前ロータリー花壇工事後に延期と修正。

また、第3管理組合、管理組合くぬぎ、二丁目南自治会、連合自治会役員会からの情報交換が行われました。

② 第42回通常総会スケジュールについて

・議案書の作成、通常総会、懇親会の実施、作業日程。

4月8日には会計監査を行います。

[6] 緑花委員会

2023年度2月活動報告にもとづき報告されました。

[7] 管理運営委員会の報告

第4回管理運営委員会会議報告にもとづき報告されました。

[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12回定例理事会

日 時：2023年4月15日（土）9：30～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1