

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2022(R4)年度第12回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2023年4月15日(土) 9:30~11:00

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所 洋室

[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項の要件にもとづき成立されました。

[1] 2022(R4)年度第11回定例理事会議事録(案)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しました。

1) 事故・故障等：3件

①3/18、23棟 ELV 呼出ボタン破損

ELV 扉が1階で開閉を繰り返しているとの通報。同日エレベータによる応急処置実施、部品交換を近日実施予定。費用はで無料です。

②3/30、24棟 階下への漏水

下階7号室申し出。3,4日前よりキッチン天井から漏水、上階8号室キッチン周りをガス会社が調査、原因はわからず再度調査予定。原因調査費用は、原因究明後、組合加入保険の適用を申請予定。

③4/13、20棟 ELV 換気ファン異音

1号機の換気ファン異音、24日定期点検調査の結果、交換必要なら手配予定。

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 エレベーター保守点検(遠隔監視/毎月有人点検/年4回)

3月：遠隔監視点検 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)

・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。

②避雷針保守点検(年1回)

・4/11(火)、25(火)

③エレベーター保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

4月：有人点検

4/17(月) : 5、6 棟

4/18(火) : 22A、22B 棟

4/24(月) : 20、21 棟

4/25(火) : 4、23、24 棟

4/26(水) : 25、26 棟

5 月 : 遠隔監視点検

※5 棟ピット内の水溜りは 4 月の有人点検時に内部調査を行う予定。

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

2022 年度

: 共用部照明 LED 化工事→3/26 施主検査完了
報告書作成中。

: 屋外排水管改修→報告書作成中。

2023 年度

: 自動火災報知設備受信機更新工事

4/1 工事完了、4/7 消防検査完了、報告書作成中。

② 小口修繕工事 : 2 件

(1) 連結送水管廊下貫通部腐食調査(5, 6, 22, 26 棟)
4/10~4/17 施工中。

(2) 南側バルコニー雨水管漏水分更新工事(25 棟)
施設理事会承認

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・車両移動

23 棟 : 開閉器の取替 (3 時間半の停電)

実施日程 : 4 月 6 日 (木) 夜から 4 月 7 日 (金) 未明

停電時間 AM0 : 30~AM4 : 00、工事時間 23 : 00~5 : 00

復電後、23 棟の 4 戸から通信障害(ネット、固定電話不通)の申し出あり。

4/9、NTT が同社設置の機器故障認め即日交換、通信が復旧。

26 ポンプ棟 : 配電箱等機器撤去 (停電なし)

4/10 駐車場 2 区画の車両移動、無事完了。

③ 23 棟トイレ封水抜け調査

1 号室トイレ封水抜け頻発に関連し、1 号室系各戸を調査中。

[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

- ①3/18、23棟エレベーター1階の扉の開閉がスムーズにいかないと通報あり。
→センターから業者手配し復旧。
- ②3/24、22A棟13階のエレベーターホールにチラシがよくばらまかれている、注意の貼り紙をしてほしいと通報あり。
→注意の掲示をして様子見。
- ③3/27、20棟入り口付近にスーパーのカートが頻回に置かれているため、注意の貼り紙をして欲しいとの通報あり。
→注意の掲示をしたが完全には解消していない。
- ④4/7、23棟の停電後、ネットや固定電話が繋がらないお宅が数件あり。
→NTT回線を使用しているお宅との事で、9日NTTが共用部に設置の機械を交換し復旧。
- ⑤4/7、6棟エントランス前にリフォーム業者の車両が複数停車、住民の方より複数の苦情あり。
→リフォーム業者に再三の注意。
- ⑥4/13、20棟エレベーター左1号機の空調の音が異常との通報あり。
→現地確認後、緊急性がない為近日中に確認。

[4] 理事長報告

1) LED照明工事竣工検査 3/26実施

出席者：LED工事委員会、委員長、副委員長、理事長

変更要望：各棟自転車置き場と21棟ピロティの照明

昼間も人感センサーで点灯→明るさセンサーを併用し昼間の点灯を制御。

照明器具の予備を26棟内倉庫に保管。

本工事の保証期間は2年。

下記の個所はスイッチ常時ONに設定。

- ① 板状棟エレベーター停止階の開放廊下側にあるスイッチを常時ONに設定(テープで固定)。
→これにより暗くなり人がテラスに出ると自動的に照明がつく。
- ② 5、22棟の階段室は昼間でも照明が必要な為、常時スイッチをONに設定。

2) 管理樹木について(R53月末現在)

3) イッツコム事前調査

4、5、6棟配布済→4/27～調査。

他の棟は4/21配布予定。

[マンション管理計画認定制度]

当管理組合では来年度外壁塗装工事が予定されている為、現時点で今後30年の長期修繕計画を作成し総会での決議は不可能です。申請するのであれば来年度外壁塗

装の工事金額が確定した後に管理費の改定を含めた長期修繕計画を見直してからの申請になると思います。

《質問》若葉台の管理組合として申請するところはあるのか？

→3つの管理組合が申請する。

[5] 各部門報告

1) 会計報告

11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(4/14現在)

※理事長が長期滞納者と面談。時効を踏まえ法的措置も検討を要する。

- ④ 積立会計合計
預金残高総額

2) 施設報告事項

施設報告にもとづき報告されました。

(1) 施設報告事項

【計画修繕工事】6件

- ① 「LED照明工事」進捗状況→完了。3/26検査済 報告書待ち。
- ② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」4/1、第8回議事録を理事より報告。
- ③ 自動火災報知設備受信機交換工事→4/1完了→4/7消防検査実施済。
(4、23、24棟)
- ④ 連結送水管廊下貫通部腐食調査→日程：4/10～4/17にて作業中。
(5、6、22B、26棟)
- ⑤ 屋外排水管改修→完了 報告書受領済(特に指摘事項ありません)。
- ⑥ 2023年度計画修繕検討→「最終揭示額」

(2) 事故 故障等

(審議事項)

- ① 25棟5号室 南側バルコニー雨水管漏水更新工事
(報告・審議予定事項)
- ② 23棟1号室トイレ封水切れ→縦系統宅のヒアリング調査中。
- ③ 20、21棟前周辺歩道土間(コケ除去)高圧洗浄
- ④ 23棟ELV呼出ボタン破損3/18→無料対応。
- ⑤ 24棟階下への漏水3/30→原因調査中。
- ⑥ 1・くぬぎ事務所コンセント増設工事
2・清掃員控室電気(容量不足)改修工事

(3) 共益作業

報告 ①消防設備点検 報告書受領(点検時即交換済以外、指摘事項なし)

(4) 設備審議事項

① 積立金会計

② 小口修繕 補修

≪25棟5号室南側バルコニー雨水管漏水更新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) 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」4月号：4月8日(土)に発行済み

5月号：5月13日(土)に発行

・ホームページ「くぬぎ」：4月1日(土)に更新。次回5月1日に更新予定。

4) 総務報告

総務報告にもとづき報告されたました。

(1) 2022(R4)年度第11回定例理事会議事録(案)

(2) 第42回通常総会

1) 第42回通常総会議案書(案)の承認

① 2022(R4)年度収支決算書及び2023(R5)年度収支予算(案)

② 第42回通常総会議案書(案) ※訂正箇所あり。

2) 議案書

・議案書の配布5月6日(土)～5月7日(日)→各棟理事。

・未提出者へ督促状の投函 5月11日(木)

・出席・委任状・議決権書の回収5月14日(日)→各棟理事(くぬぎポスト)へ。

・最終集計結果報告 5月15日(月)→事務所へ報告。

※理事、理事候補は議決権行使賛成で提出。

3) 総会

・会場準備(地区センター体育館)5月21日(日)

9:30 事務所集合→理事長、理事、事務長、管理員

10:00 地区センター集合→理事

・総会 5月21日(日)13:00 会場集合→理事候補

4) 総会出席者の承認【審議事項】

・総会出席について ※組合員以外

≪第42回通常総会出席者について、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≫

5) 臨時理事会 5月21日(日) 総会終了後→令和5年度理事

6) 新旧役員懇親会 5月21日(日) 16:00～くぬぎ集会所

(3) 今後の予定

- ・ 3 団体連絡会 4/23(日)10:00～
- ・ 第 1 回議題選定会議 5/7(日)9:30～
- ・ 第 7 回自主防災本部事務局会議 5/21(日)10:00～
- ・ 第 1 回理事会 5/27(土)10:00～

[6] 緑花委員会

2023 年 3 月活動報告にもとづき報告されました。

11 年続いた現体制に変わり次年度から委員長、事務局長の新体制発足

[7] 監事意見

監事：ご苦労様でした。

[8] 次回理事会の開催予定

2023(R5)年度第 1 回定例理事会

日 時：2023 年 5 月 27 日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室 1