

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2023 (R5)年度第1回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2023年5月27日(土) 9:58~11:33

[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。

議事に先立ち理事長挨拶並びに出席理事より自己紹介がされました。

[1] 2022 (R4)年度第12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] 2023(R5)年度 第1回臨時理事会議事録(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≫

[3] 若葉台まちづくりセンター報告

理事会報告に基づき報告されました。

1) 事故・故障等

① 階下への漏水 (24棟) 3月30日(木)

7階号室キッチン天井から漏水滴下。

上階8階号室キッチン廻りを調査したが原因わからず。以前よりバルコニー設置の給湯器が故障で水漏れを起こしていた。給湯器交換後は漏水再発せず、配管故障はないと判断。

②階下への漏水 (4棟) 5月23日(火)

9階号室洗面脱衣室天井から漏水滴下。原因は洗濯機水栓の給湯管劣化穴あき。

③階下への漏水 (20棟) 5月25日(木)

9階号室浴室天井から漏水滴下。原因調査中。

原因調査費用は原因究明後組合加入保険の適用申請予定。

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 避雷針保守点検 (年1回)

③ エレベータ保守点検 (遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)

4月：有人点検

・4月17日(月)5棟ピット内の水溜まりをセンター、他で再調査。

躯体からの漏水は確認できず。雨水吹込みの残りとは推定し様子見。

- ・5月24日(水) 下記の故障修理実施、費用発生なし。
 - …22B棟 1号機かご内換気ファン交換
 - …23棟 多光軸ドアセフティ交換
- ・修理予定箇所 時期未定 費用発生なし
 - …20棟 1号機かご内ファンの異音。交換予定
 - …22B棟 1、2号機メインロープ他に錆。交換予定

④自動扉点検(年3回)

4月21(金)1回目点検実施

- ・現在目立った故障なく稼働中。

点検では見えない箇所の不具合指摘あり。年3回の点検完了後、

まとめて補修見積提出予定。それまでに故障が発生した場合は都度対応します。

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)予定:3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)

5月・6月:遠隔監視点検

- ③植木・芝生管理/害虫駆除(年2回)

6月13日(火)、14日(水)

3) 工事関係

- ① 計画修繕工事:6件

(1) 自動火災報知設備受信機更新工事(4、23、24棟)

⇒4月工事完了、

(2) 第3次外壁塗装等建物修繕工事 設計業務

(3) 屋外雨水管洗浄及び調査⇒8月見積合せ予定

(4) まるた公園藤棚修繕⇒12月見積合せ1月実施予定

(6) 消防用設備不具合箇所改修⇒不具合発生時対応

- ② 小口修繕工事:8件

(1) 連結送水管廊下貫通部腐食調査(5、6、22、26棟)⇒4月17日(月)完了

(2) 25棟南側バルコニー雨水管漏水分更新工事⇒4月27日(木)完了

(3) 清掃員控室・集会所電気工事⇒施設理事会承認事項

(4) 21ポンプ棟電気工事(緊急対応)⇒施設理事会承認事項

(5) 6棟3号階段6階照明スイッチ交換工事⇒施設理事会承認事項

(6) 6棟7階開放廊下雨水管漏水分更新工事⇒施設理事会承認事項

(7) 23棟1号室系トイレ内汚水共用管調査⇒施設理事会承認事項

(8) 20、21棟周辺歩道土間洗浄作業⇒施設理事会承認事項

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納

- ② 連結送水管廊下貫通部腐食調査(結果報告)危険2箇所、不良7箇所
対策案・防水ボンド等で固める ・部分改修 ・全面改修

③トイレ封水抜け調査（23棟）

[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

理事長報告に基づき報告されました。

[草刈り機購入について]

不調の草刈り機2台にかかる修理費より新規購入するほうが安価の為
2台購入しました。

Q:管理組合が所有している草刈り機は何台あるのか、また棟所有分と
区別されているのか。

A:40台前後所有、管理台帳がある。

管理組合所有の草刈り機には管理番号シールが貼付されています。

《草刈り機購入について、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》

[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。

4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 総会審議事項のため4月分は翌5月に繰り入れ

③ 管理費延滞状況(5/26現在)

※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します。
事項を踏まえ法的措置も検討。

④ 積立会計合計

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

【計画修繕工事】4件

① 「LED照明工事」進捗状況⇒完了 3/26 検査済み 報告書待ち

(報告書は6/3 LED工事委員会で確認し、次回理事会にて報告予定)

② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」⇒5/6 第9回議事録報告。

③ 自動火災報知設備受信機交換工事⇒4/7 消防検査済み 5/20 報告書確認済み

④ 連結送水管廊下貫通部腐食調査⇒完了 ※対応策検討要

(2) 事故 故障等

①24棟階下(7階号室)キッチン天井より漏水(3/30)

(3) 共益作業（清掃設備管理業務等）

① 予定

② 報告

(4) 設備審議（承認）事項

① 積立金会計

② 小口修繕／補修

〈1〉 くぬぎ事務所コンセント増設及び清掃員控室電気回線改修工事

〈2〉 21 棟ポンプ室 電源ブレーカー緊急復旧対応

〈3〉 6 棟階段室照明スイッチ不具合に伴い交換

〈4〉 6 棟 7 階開放廊下 7 階号室前雨水管より漏水

〈5〉 23 棟 11 階号室トイレ封水切れ⇒縦系統宅のヒヤリング調査中

〈6〉 20、21 棟前周辺土間（コケ除去）高圧洗浄

Q：洗浄の効果期間はどれくらいか

A：5 年程度と推測。根本解決にはならない 5 年周期で高圧洗浄が必要。

《上記 〈1〉～〈6〉の審議事項について

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

広報報告に基づき報告されました。

・ 広報誌「くぬぎ」6 月号：6/10 発行予定

・ ホームページ「くぬぎ」：6/3 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 2023(R5)年度理事会関連

・ まちづくりセンターの理事会出席について

《まちづくりセンターの理事会出席について

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》

・ 理事役員の個人情報提供のお願い(電話番号、メールアドレス)

・ 議題選定会議、理事会スケジュール

議題選定会議 毎月 第 1 日曜日 9：30～

理事会 毎月 第 3 土曜日 10：00～

②委員会委員の指名

・ 施設等委員会：空席（開催されない）

・ 管理運営委員会：空席（開催されない）

・ 緑花委員会：理事（報告者）

・ 3 団体連絡会：理事長（報告者）

③委員会委員への謝礼(外部委員)

・ 第 3 次外壁塗装等建物修繕工事委員会

《委員会委員への謝礼について

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。

[6] 委員会報告

第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会

委員会に基づき報告されました。

緑花委員会

2023年4月の活動報告に基づき報告されました。

[7] 監事意見

まちづくりセンター報告と施設報告の写真資料が重複しているので、
どちらかにまとめていただきたい。

[8] 次回理事会の開催予定

2023(R5)年度第2回定例理事会

日 時：2023年6月17日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1