

団地管理組合法人若葉台くぬぎ  
2023 (R5)年度第 2 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2023 年 6 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。

[1] マンション保険、情報提供について

保険会社様から資料に従って説明を受けました。

**【現在の保険は令和 5 年 8 月 8 日まで以降は新しい保険となる】**

- ・火災保険 (5 年一括払い)
- ・施設賠償責任保険 (5 年一括払い)

過去 5 年間の管理組合総合保険の支払い実績はほとんどが漏水原因調査であり、多少の台風による被害でした。

傷害保険の適用は事故による通院治療費が 2 件のみでした。

[ 2 ] 2023 (R5)年度第 1 回定例理事会議事録(案)の承認

≪議事録は、挙手による採決により、

出席理事全員の賛成で、承認されました≫

[ 3 ] 第 42 回 通常総会議事録(案)の承認

≪議事録は、挙手による採決により、

出席理事全員の賛成で、承認されました≫

[ 4 ] 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 廊下への漏水 (20 棟) 5 月 25 日 (木)

10 階号室から 9 階号室洗面室天井への漏水

→浴槽内排水溝の詰まりが原因と判明。

②階下への漏水 (22B 棟) 5 月 30 日 (火)

3 階号室から 2 階号室洗面室天井への漏水

→給湯管の劣化穴あきが原因と判明。

③階下への漏水 (20 棟) 6 月 2 日(金)

台風時 9 階号室から 8 階号室南側洋室天井への漏水

→原因調査中（強風、強雨時の環境条件設定を考慮中で時間が必要）

④台風による隔壁板損傷（21棟）6月2日（金）

→見積徴収し、保険適用を申請予定。

漏水関係の原因調査費用は、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：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：遠隔監視点検

③植木・芝生管理/害虫駆除（年2回）

6月14日（水）薬液噴霧実施

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 消防設備点検／機能点検（年2回）

7月7日（金）～20日（木） 予備日 8月5日（土）

③ エレベータ保守点検（遠隔監視／毎月、有人点検／年4回）

6月：遠隔監視点検

7月：有人点検

18日（火）： 5棟 点検

19日（水）： 6棟 点検

24日（月）： 4棟、22A、22B、23棟、24棟 点検

27日（木）： 20棟、21棟、25棟、26棟 点検

（20棟は籠内換気ファン交換含み）

7月 エレベータメインロープの交換（作業は9時～17時を予定）

25日（火）： 25棟2号機（左側）

26日（水）： 26棟1号機（左側）

27日（木）： 22B棟1号機（右側）

28日（金）： 22B棟2号機（左側）

### 3) 工事関係

#### ① 計画修繕工事：1件

##### (1) 第3次外壁塗装等建物修繕工事 設計業務

修繕委員会で審議のうえ理事会に答申の予定

#### ② 小口修繕工事： 6件（施設理事会承認済工事）

##### (1) 清掃員控室・集会所電気工事（22B棟）

6月16日（金） 実施 完了

##### (2) 6棟7階 開放廊下雨水管漏水修理工事

6月17日（土）実施中

(3) 23 棟 1 号室系トイレ内汚水共用管調査

14 階で確認され、共用管詰まりを発見、清掃完了

水抜けは後日改めて確認予定

(4) 20、21 棟周辺歩道土間洗浄作業

6 月 14 日実施 完了

(5) 連結送水管廊下貫通部 防蝕工事 (5,6,22B,26 棟)

施設理事会にて承認

(6) バルコニー隔壁板修理 (21 棟 14 階号室-14 階号室間)

施設理事会にて未承認、本理事会にて採決予定

4) その他

① 会計報告、管理費滞納

[ 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。

理事長指摘の次項については施設理事会及び修繕工事委員会で審議中であることが確認されました。

- ・第3次外壁塗装等修繕工事の設計業務
- ・20棟の台風時9階号室から、8階号室南側洋室天井への漏水調査

## [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。

5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 管理費滞納状況

※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

預金残高総額

### 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】** 3件

- ① 「LED照明工事」完了し、3/26検査 6/3報告書を工事委員会で確認と報告

② 連結送水管廊下貫通部腐食の応急処置

《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 第三次外壁塗装等修繕工事委員会（第10回）の内容報告

【小口修繕工事】 1件

① 21棟14階号室隔壁板修理

《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) 事故 故障等

(3) 共益作業（清掃設備管理業務等）

① 予定 エレベータ保守、点検 消防設備点検

② 報告 20,21棟前高圧洗浄実施、植木、芝生管理で薬液噴霧実施

(4) 次回委員会開催日 7月1日（土）10:00～ 8月は休会予定

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

7月号：7/3 発行予定（原稿締め切り 6/22）

・ ホームページ「くぬぎ」：6/3 更新

7/1 更新予定（原稿締め切り 6/22）

#### 4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

① 2023(R5)年度第 42 回通常総会議事録（案） 及び

2023(R5)年度第 1 回定例理事会議事録（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 若葉台 2 丁目南地区自主防災本部活動関連

6 月 11 日（日） クリーンデーに「安否確認シート張り訓練」を実施

6 月 18 日（日） 10：00～ 第 1 回事務局会議 理事出席

7 月 23 日（日） 10:00～ 第 1 回全体会議 2023 年度ブロック長出席予定

8 月 6 日（日） 防災訓練予定（内容は今後決定される）

③ 4 団体連絡会予定

6 月 25 日（日） 10：00～ 予定

④ 7 月予定

第 3 回 議題選定会議 7 月 2 日（日） 9：30～

第 3 回 定例理事会 7 月 15 日（土） 10：00～

#### 5) 緑花委員会

実施日は 1 日

参加人数 41 人

樹木剪定本数 6 本

花壇への施肥、草取り 4 袋、49 束処理

暑い日が続くので、熱中症対策を実施しながら作業中

#### [6] 監事意見

監事：20、21 棟周辺歩道土間洗浄作業が終了したが、同様に滑りやすい場所  
が存在しないかまちづくりセンターに確認していただきたい。

まちづくりセンター： 道路管理者が、市なのかセンターなのかは別として  
確認の上別途報告したい。

#### [7] 次回理事会の開催予定

2023(R5)年度第 3 回定例理事会

日 時：2023 年 7 月 15 日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室 1