

団地管理組合法人若葉台くぬぎ  
2023 (R5)年度第3回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2023年7月15日(土) 10:00~12:00

[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、共用部テレビ共聴設備改修工事に伴う事前調査結果の報告ならびに今後の工程についての詳細な報告が行われました。

[1] 議事録の確認

- ・ 2023(R5)年度 第2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

定例理事会報告に基づき報告されました。

1) 事故・故障等：6件

① 階下への漏水 (22A棟) 2023/6/17 (土)

12階上号室から11階下号室に漏水。原因はキッチン水栓下の給湯管の穴あき

② 階下への漏水 (21棟) 2023/7/2 (日)

11階上号室から10階下号室洗面室天井に漏水。原因は給湯管の故障

③ バルコニー天井からの敵水 (23棟) 2023/7/4 (日)

11階号室申し出。南側バルコニー上部より滴水

④ 火災感知器故障誤発報 (25棟) 2023/7/5 (水)

25棟1階エントランスの自動火災報知設備受信機が誤発報。部品の即日交換実施

⑤ 階下への漏水 (22A棟) 2023/7/7 (金)

12階上号室から11階下号室洗面室に漏水。原因は洗面室水栓ジャバラ管の亀裂と推定

⑥ エントランス庇 笠木破損 (25棟) 2023/7/11 (火)

25棟南側エントランス庇上の笠木破損の通報。措置しました。

2-1) 共益作業 (清掃業務・設備管理業務他) 報告

① 清掃業務…敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃

② エレベータ保守点検 6月：遠隔監視点検 異常報告ありません。

- ③ 植木・芝生管理/害虫駆除 6/14 (水)
  - 2-2) 共益作業 (清掃業務・設備管理業務他) 予定
- ① 清掃業務…敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃
- ② 消防設備点検/機能点検 (年2回)
  - 7/7~7/20 予備日 8/5 (土)
- ② エレベータ保守点検(遠隔監視毎月/有人点検年4回)
  - 7月: 有人点検 (18日 5棟、19日 6棟、24日 4棟・22A棟・22B棟・23棟・24棟、27日 20棟・21棟・25棟・26棟)
  - ロープ交換予定 7/25 25棟 2号機、7/26 26棟 1号機、7/27 22B棟 1号機  
7/28 22B棟 2号機
  - 8月: 遠隔監視点検
- ③ 植木・芝生管理/高木剪定 (年2回) 7月27日 (木)・28日 (金)
- ④ 自動扉保守点検 (年3回 2回目) 8月: 日程調整中

### 3) 工事関係

- ① 計画修繕工事
- ② 小口修繕工事
  - (1) 23棟 11階号室トイレ内共用管点検清掃
  - (2) 21棟 14階隔壁修理 7/22 実施予定
  - (3) 20棟 9階号室コーナーサッシ周辺より浸水検証中

### 4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納
- ② 直結給水工事後の歩道埋め戻し跡について 経過観察を行います。

## [3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

〈特例事項: 4件〉

- ① 6/24 6棟の方より玄関扉が中からストッパーがかけられており入れないとの通報があり。鍵業者に依頼し対応。
- ② 6/26 以前からある4棟の叫び声の苦情の件で第3組合の方から最近夜中でも聞こえる、どうにかしてもらえないか?との通報あり。張り紙で注意はしているものの止まらないため、今後は自治会長が対応することに。
- ③ 7/4 22棟A 13階エレベーターホールに毎日のように不用なチラシばらまいて捨てられているとの通報。(以前からの苦情、注意を掲示中、様子見中。)
- ④ 7/11 25棟南側エントランス庇の淵が強風で剥離。取り急ぎ、センター職員により撤去、廃棄。また2階の方より修理時に合わせて庇上を清掃してほしいとの通報も。排水口にゴミが溜り排水が行われず逆流してきたこともある、以前は清掃したが、近年は出来ず南側、北側ともにお願ひしたいと要望ありました。

#### [4] 理事長報告

理事長報告に基づき報告されました。

##### 1) 報告事項

###### ① 「マンション保険」の満期返戻と契約更新について

従来の「マンション保険」が満期となり、6月30日に契約更新。満期返戻金が8月に振り込まれます。新たに5年間の「マンション保険」を契約しました。今後は掛捨てとなります。

###### ② 外壁塗装のカラーデザインのアンケート調査結果について

第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会から、報告がありました。

###### ③ 緑花委員会による清掃作業に対する謝礼について

緑花委員会にポンプ室・駐輪場屋根8ヶ所の清掃を依頼。若干の謝礼を行いました。

##### 2) 審議事項

###### ① 「外壁塗装のカラーデザインについて」

第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会より、別紙のとおり答申がありました。「委員会としては次回の外壁塗装は一番回答の多かったB案での実施を理事会に提言」としています。

《答申を受けての審議を行い、挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で、答申どおりB案での実施が承認されました》

###### ② 外壁塗装の設計業務の契約について

第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会委員長、副委員長が「まちづくりセンター」と交渉し、設計業務仕様書に示された新しい見積での契約についての検討を行いました。

《標記の審議を行い、挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で、新しい見積での契約が承認されました》

###### ③ 災害用自動販売機の設置についての提案について

災害用自動販売機の設置についての提案を受け、自動販売機に関するご提案にもとづく業者からの説明をもとに検討を行いました。

《標記の審議を行い、挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で、災害用自動販売機の設置についての基本点が承認されました》

## [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。

- ① 一般会計
- ② 積立金会計
- ③ 管理費延滞状況(7/14 現在)
  - ・長期滞納者へは、これまでと同様の督促を行うが変化ないです。同時に時効を踏まえ法的措置の検討を要する
  - 他の滞納者には3ヶ月以上で督促状を送付しています(7/10に送付済)
- ④ 預金残高状況

### 2) 施設報告

施設報告に基づき報告されました。

#### 1、報告事項

##### (1) 計画修繕工事

- ① 連結送水管(消防配管)廊下貫通部腐食の応急処理。7/10～7/15に実施
- ② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」第11回会議録報告

##### (2) 事故・故障等

#### 2、共益作業(清掃・設備管理業務棟)

#### 3、設備審議(承認)事項

##### ① 積立金会計

25棟 1階エントランス受信機の発報  
9階トランクルームの感知器の終端抵抗器の断線  
終端抵抗器の交換(9/5)

##### ② 小口修繕/補修

《設備審議事項について

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」8月号:8月10日発行予定
- ・ホームページ「くぬぎ」:8月1日更新予定

各部門、事務局からの掲載要望原稿があれば提出してください。

### 4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

- (1) 2023年(R5年)度第2回定例理事会議事録(案)は、前段で承認済み
- (2) 第36回4団体連絡会(6月25日)についての報告  
次回の連絡会は8月27日(日)10:00～

(3) 居住者基本台帳作成のための情報および災害時緊急対応情報の集約について  
必要な準備をすすめ、8月の理事会で確認し、9月に実施します。

(4) その他

管理組合事務室の夏休み（8月12日～15日）

(5) 今後の日程

8月の議題選定会議（8月5日）、定例理事会（8月19日）など

#### [6] 緑花委員会

2023年度6月活動報告に基づき報告されました。

活動回数3日、参加者が72人

#### [7] 協議会報告

若葉台管理組合協議会役員会では、各組合の管理費の値上げが相次ぐことが示された。くぬぎ管理組合でも、できるだけ値上げしないように努力するが、将来のいろいろな状況に対応せざるを得ないことも生じる可能性がある。そこを見極めながら進みたい。

#### [8] 監事意見

特にはないです。

#### ※次回理事会の開催予定

・2023(R5)年度第4回定例理事会

日 時：2023年8月19日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1