

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2023 (R5)年度第5回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2023年9月16日(土) 10:00~11:20

[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] 2023 (R5)年度第4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

理事会報告に基づき報告されました。

1) 事故・故障等：3件

①火災発報(4棟)9月8日(金)

6:26 警報監視センターに火災発報 警備員が確認し、結果は湿気によるものと判定、乾燥後同じ感知器を装着し再発はありません。

②エレベーター動作異常(25棟)9月11日(月)

17時過ぎ、6階で扉が開かないと通報、点検の結果、レールのごみを発見し除去。 解決しました。

③エレベーター換気ファン異音(20棟)9月13日(水)

6時過ぎ 1号機の換気ファンで大きな音がすると通報。
翌日エレベーター会社により無料交換対応されました。

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 排水管清掃(年1回)

8月17日(金)~25日(金) 完了。

③ エレベーター保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)

8月：遠隔監視 結果：特段の異常報告はありません。

④植木・芝生管理/高木剪定(共益作業内)

9月14日(木) ※植栽の伐採2本を実施。

⑤自動扉点検(年3回の2回目)

8月18日(金) 以前から動作不具合があった25棟裏側(南側)について、点検時不具合の再現がなく、故障箇所の特定に至らず。

駆動部本体の老朽化の可能性を指摘されました。

自動扉全体のメンテ状況が報告されました。結果：全体的に老朽化しています。

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 エレベーター保守点検（遠隔監視／毎月、有人点検／年4回）
9月：遠隔監視のみ
10月；有人点検 日程調整中
- ③ 植木・芝生管理/害虫駆除（年2回の1回目）
10月26日（木）、27日（金）予定

3) 工事関係

- ① 計画修繕工事：1件
(1) 消防用設備不具合箇所改修 実施済（8/31現在）
- ② 小口修繕工事：4件
(1) サッシ廻りから室内への浸水（20棟）（保険適用）
外部から高圧洗浄機で水を吹き付け検証する作業。施設理事会承認済
(2) 南側庇笠木改修工事（25棟） 理事会承認済
三方すべての笠木をアルミ製笠木に交換。9/21（木）～9/26（火）実施予定
(3) バイク置場軽量電動シャッター修理（20棟）
8月の理事会承認されましたが、現在検討中。
(4) 汚水管の縦配管部分の穴あき補修（21棟） 見積を修繕委員へ再提出依頼
修繕委員会で審議予定

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 イッツコムによる改修前先行作業（20・21・22A・22B・23・25・26棟）
端子交換（一部対象住戸のみ）9月11日（月）～9月18日（月）実施中
信号確認作業 9月22日（金）予定 停波は断続的にある模様。

[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。

1) 報告事項

- ① まるた公園藤棚棧木交換工事
棧木交換工事業者と契約、10月実施予定
- ② 自動販売機の税務署への収益事業開始等届け出
法人税は利益の15%（年間）を予定。
- ② 4棟前の道路管理についての注意掲示
4団体連絡会連名とし、各棟に掲示予定。

2) 審議事項

- ① バイク置場のシャッターの修繕、自動式から手動式への変更について

20棟バイク置場シャッターの修繕は前回理事会で承認されましたが、今後も他所の修繕が続くことも考慮され、今回から手動式に変更することで対処し、次回総会で有料駐輪場の使用細則の改定を諮ることとします。

工事費は別途施設理事会で審議します。

[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(9/15 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。

時効を踏まえ法的措置も検討。

④ 積立金会計合計（普通預金、定期預金、有価証券、総合保険）

2) 施設報告

施設報告に基づき報告されました。

(1) 計画修繕工事 2件

① まるた公園藤棚修繕工事

② 第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会(第12回)議事録(案)報告

(2) 事故 故障等 4件

① 20棟 9階号室から階下への雨水漏れ 人口豪雨での調査実施(保険適用)

② 25棟南側エントランス庇の笠木剥離

工事実施手配中 9月21日(木)～9月26日(火)で予定

③ 20棟バイク置場シャッター開閉機の雷による破損

④ くぬぎ事務所のトイレ、ウォッシュレットの故障

⑤ 26棟4階号室前廊下、雨水管の漏水について

第3次外壁塗装等建物修繕工事での修理となります。

⑥ 21棟4階庇に雨天時雨水滞留について 排水管詰まりを解消し解決

⑦ 22棟道路側フェンスの破損について

駐車場借り主の駐車運転ミスによる破損で、個人保険で対応

⑧ 23棟バイク置場の外灯不点灯について 調査修理依頼中

(3) リフォーム申請/承認

(4) 共益作業(清掃設備管理業務等)

① 実施報告

・8月清掃業務

・8月エレベーター保守点検(遠隔監視点検)

・各戸排水管掃除(1回/年)8月17～27日

- ・自動ドア点検（3回/年）8/18日（報告9月10日）
- ・ナラ枯れ伐採 2本 9月14日
- ② 作業予定
 - ・9月清掃業務
 - ・9月エレベーター保守点検（遠隔監視点検）

(5) 設備審議（承認）事項

- ① 積立金会計
ありません
- ② 小口修繕／補修
 - ・20棟9階号室より階下8階号室への雨水漏れの原因調査
人口豪雨での検証（保険適用）
《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》
 - ・20棟バイク置場シャッター開閉機交換工事
8月の理事会で承認された開閉機交換は取り消し、今回は、緊急工事として手動式に交換します。
《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》
 - ・くぬぎ事務所トイレのウォッシュレットの買替
《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」10月号：10月14日 発行予定
- ・ホームページ「くぬぎ」：10月1日 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 若葉台まちづくりセンターとの懇談会実施 8月5日（土）
- ② 第37回4団体連絡会実施 8月27日（日）
- ③ 事務室コピー機の機種更新
リース会社よりコスト比較の結果、現在より安価になると提案がありました。
コストメリットを勘案し更新します。
《挙手による採決の結果、出席理事全員賛成で承認されました》

今後の日程、その他について（場所はくぬぎ集会所）

- ・若葉台二丁目南地区自主防災本部全体会議 9月17日（日）10:00から
- ・第6回議題選定会議 10月9日（月）9:30から
- ・第6回定例理事会 10月21日（土）10:00から
- ・4団体連絡会 10月22日（日）10:00から

[6] 委員会報告

緑花委員会

2023年8月の活動報告に基づき報告されました。

[7] 監事意見

監事欠席により特にありません。