

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2023 (R5)年度第6回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2023年10月21日(土) 10:00~11:41

[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5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

① 階下への漏水：3件

・9月20日(水) 22A棟 7階号室から6階号室洗面室へ漏水。

原因は洗濯機水栓のパッキン劣化。(壁の後ろ側で漏水)

・9月21日(木) 6棟5階号室から4階号室・3階号室 浴室・洗面室天井へ漏水。原因は床下給湯管の劣化穴あき。

・10月14日(土) 6棟3階号室から2階号室 洗面室天井へ漏水。原因は床下給湯管の劣化穴あき。

② 共用廊下雨水管漏水、バルコニー手摺破損(6棟) 10月5日(月)
6棟7階号室より申出。

・自宅前 共用廊下雨水管より漏水

部分修理済みの箇所での漏水。雨水管の亀裂ではなく、その上のルーフトレンに亀裂が入っていると推測。

・南側バルコニーの手摺が破損

人身にかかわる差し迫った危険はないと思われます。

⇒第3次外壁塗装等建物修繕工事までお待ちいただくことにしてよいか?

③ 2-26棟火災 10月13日(金)

・状況詳細は別添の通り

*監事より火災の状況報告がなされました。

・消防、警察からの原因の通知はありません。(個人情報のため)

*住人よりまちづくりセンターにお知らせいただく予定(住人承諾済み)

・電気 全不通：10階、9階号室 一部不通：8階号室、一部

・イッツコム 不通：10階、9階、8階一部の号室 復旧見込み立たず

- ・10月23日(月)10時より 組合加入保険会社による共用部確認
- ・廊下、階段の特別清掃：日程は決まり次第お知らせ 足場なしでとどく範囲の煤掃除(保険適用)

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)
9月：遠隔監視点検のみ *特段の異常ありません。

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)
- ② 給水施設保守点検(年1回)
11月9日(木)、10日(金) *断水ありません。
- ③ エレベーター保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)
10月：有人点検 17日(火)5棟、18日(水)6棟、
25日(水)4棟、22A、22B棟、23棟、24棟、26日(木)20棟、21棟、
25棟、26棟
11月：遠隔監視点検のみ
- ④ 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)

3) 工事関係

- ① 計画修繕工事：
 - (1) 消防用設備不具合箇所改修
- ② 小口修繕工事：2件
 - (1) サッシ廻りから室内への浸水(20棟)⇒外部から高圧洗浄機で水を吹き付ける検証作業。10月30日(月)実施予定。
 - (2) 南側庇笠木改修工事(25棟)9月28日(木)完了⇒三方すべての笠木をアルミ製笠木に交換。

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納状況

[3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

5. 特例事項④について、理事長より共用部に私物を置くことは禁止されていることを説明し撤去していただく予定。

[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 10月13日の火災について

災害時の指揮命令系統が明確でないため、自主防災本部が機能しませんでした
出火原因、火災予防、火災保険の契約内容確認や避難等について臨時広報誌を

発行し、住民にお知らせしたい。⇒出席理事全員が臨時広報誌発行について賛成されました。(出火原因がわかり次第速やかに発行します)

② 自動販売機の9月度売上報告書について

③ 外壁塗装に関して、トイレ内屋内污水管の発錆状況再確認調査について

2) 審議事項

① バイク置き場のシャッターの修繕及び電動式から手動式への交換工事の業者選定について⇒施設報告にて審議

② フローリングの改造・模様替え及び修繕について

「くぬぎ仕様」の仕様書で規定されている材料や工法は、現在の材料・工法等には合わず齟齬が出ている。細則改正は総会の議決事項のため、暫定的に材料をL-40以上と定め、工法については施設理事会に検討を依頼したい。

≪施設理事会に検討を依頼することについて、

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。

① 一般会計

② 積立金会計

③ 管理費滞納状況(10/20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) 計画修繕工事

① 丸た公園藤棚修繕工事⇒10/7実施完了

② 屋外雨水管洗浄及び配管の内視鏡調査(中長期修繕計画で1回/5年)

本年度実施予定⇒現状雨水が溢れる等の問題が無く、来年度以降に実施検討

③ 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」第13回会議事録報告

(2) 事故 故障等

① 20棟9階号室より階下8階号室への雨水漏れ⇒人工豪雨調査実施予定

② 25棟南側エントランス庇の笠木剥離⇒アルミ製笠木に改修9/26実施完了

③ 20棟バイク置場電動シャッター破損⇒手動扉に改造

④ 22棟道路側駐車場フェンス破損⇒個人の保険で修理実施手配中

⑤ 24棟照明の消灯不良(昼夜点灯)⇒センサーの感度調整し正常消灯

⑥ 6棟7階号室前廊下に雨水滴下 原因は雨水配管ルーフトレン亀裂と推定

⑦6 棟 7 階号室南側バルコニー手摺棧一部外れ バラバラに壊れる可能性当面なく、手摺の機能はある

*⑥、⑦については第 3 次外壁塗装等建物修繕工事での処置とする。

⑧26 棟 10 階号室からの火災発生⇒共有部の復旧・清掃等は管理組合保険で対応

⑨21 棟 4 階庇のドレン（5 階号室前）に泥、草木詰まり、雨天時プール状態

⇒草は取り除いたが、管内の泥は完全に除去できていない、高所作業のため

今後は業者に依頼する方向（第 3 次外壁塗装等建物修繕工事で対応？）

(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

・ 9 月清掃業務

・ 9 月エレベーター保守（遠隔監視）点検

②予定

・ 10 月清掃業務

・ 10 月エレベーター保守（遠隔監視）点検…常時

・ 10 月エレベーター保守（有人）点検（3 回目／年 4 回）10/17～26

・ 10 月植木・芝生管理／害虫駆除（2 回目／年 2 回）10/26～27

(5) 設備審議（承認）事項

① 積立金会計

・ 屋外雨水管洗浄及び配管の内視鏡調査（中長期修繕計画で 1 回／5 年）

本年度実施予定を延期し、来年度以降に実施の検討をします。

《屋外雨水管洗浄及び配管の内視鏡調査の本年度実施を延期し、

来年度以降に実施の検討をすることについて挙手による採決の結果、出席理事

事全員の賛成で承認されました》

② 小口修繕／補修

・ 20 棟バイク置場の電動シャッター（破損）撤去及び手動扉改造業者へ依頼

《20 棟バイク置場の電動シャッター（破損）撤去及び

手動扉改造業者の選定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」11 月号：11/11 発行予定

・ ホームページ「くぬぎ」：10/28 更新予定

・ 臨時広報誌の発行時期、掲載内容については要相談

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

①若葉台二丁目南地区自主防災本部 第2回全体会議についての報告

②居住者基本台帳および災害時緊急対応情報に関する住民のみなさんからの集約について

・9月末日時点での回答は786戸、未提出55戸。回収率は93.6%であった。

②今後の日程、その他について

11月議題選定会議 11月5日(日)、11月定例理事会 11月18日(土)等

[6] 委員会報告

緑花委員会

2023年9月の活動報告に基づき報告されました。

[7] 協議会報

役員会

マンション管理計画認定制度の申請については、第3次外壁塗装等建物修繕工事終了後に検討します。

[8] 監事意見

特にありません。

[9] 次回理事会の開催予定

2023(R5)年度第7回定例理事会

日時：2023年11月18日(土) 10:00～

場所：くぬぎ集会所 洋室1