

団地管理組合法人若葉台くぬぎ  
2023 (R5)年度第7回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2023年11月18日(土) 10:00~11:55

[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6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 連結送水管からの漏水

・10月17日(月) 6棟 10階廊下の足元で少量漏水。  
原因は外部からの水漏れによる腐食劣化。

② ベントキャップ脱落

・10月30日(月) 20棟 5号室排水管のベントキャップ脱落。  
金属製ですが、前年度のケース7同様樹脂製へ交換見積。

③ エレベーター異音

・11月10日(金) 24棟 12階付近、11月14日(火) 10階付近で異音通報  
エレベーター会社による点検結果、給油機からの油量過多が原因、  
代替部品手配中。11月下旬交換予定。

④ 2-26棟火災 10月13日(金)

・消防・警察からの原因の通知はありません。  
・電気 不通：10階号室・9階号室・(8階号室は全通しました)  
・イツコム 不通：10階、9階、8階号室  
・防犯ベル 1号階段(1・2号室系)機能麻痺。  
\*イツコム・防犯ベルは10階号解体搬出終了後調査予定  
・10階号室の内装解体・廃棄物搬出作業(区分所有者発注)を11/15(水)から  
24日(金)の予定で実施中。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告

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)

- 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 7日(火)～26日(木)  
・2-22棟1号機(B棟右側)ドア駆動モーター不調につき交換  
・24棟異音 前述の通り
- 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)

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)予定

- ① 清掃業務（毎日／日・祝日年末年始を除く）
- ② エントランス高所ガラス清掃（年1回）  
・12月 \*日程調整中、確定次第お知らせします
- ③ エレベーター保守点検（遠隔監視／毎月、有人点検／年4回）  
\*11月：遠隔監視点検  
\*12月：遠隔監視点検
- ④ 自動扉点検（年3回の2回目）  
・12月 \*日程調整中。確定次第お知らせします

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  
2-6棟10階 連結送水管部分更新工事
- (2) 26棟火災 汚水管内視鏡調査  
10階号室汚水管排水に耐えるか内視鏡で確認\*保険適用申請中  
施設理事会承認
- (3) 26棟火災 共用部特別清掃  
廊下、階段の生活動線のスス汚れ除去(見積徴収中)施設理事会承認  
11/7～10(金) 実施完了
- (4) 26棟火災 躯体診断  
設計会社に依頼(見積徴収中)  
10/27 予備診断実施 11月下旬本診断予定
- (5) 26棟火災 アルミサッシ復旧  
(現地調査待ち) 11月下旬現地調査予定
- (6) 26棟火災 足場仮設-外面清掃・塗装・金物類交換  
(現地調査待ち) 11/20(月)現地調査予定
- (7) 26棟火災 防犯ベル修復  
1号階段(1・2号室系)防犯ベル押ししても鳴らない 現地調査待ち

② 小口修繕工事

- (1) サッシ廻りから室内への浸水 (20棟)

10/30(月)外部から高圧洗浄機で水を吹き付け検証結果。窓サッシ下部より浸水を確認。今回調査費用(完了) 対策としてサッシ下部周辺へのシール打設を予定。シーリング(提案) 施設理事会承認

(2) 台所系排水管ベントキャップ交換 (20 棟)

10/30(月)漏水調査中老朽化によるベントキャップ脱落を発見塩ビ製に交換の見積です。施設理事会承認

(3) 汚水管剥離緊急補修(4 棟) 汚水管腐食緊急補修(21 棟)

剥離については部分交換、腐食については、パテ補修  
(見積徴収中) 施設理事会承認

4) その他

① 会計報告、管理費滞納

② 26 棟火災消防署による消防設備 31 日時点の確認

指導内容：・26 棟ポンプ棟の、消火栓ポンプがある部屋に可燃物を置かないこと  
・同棟の、資材倉庫となっている旧変電室は用途が変更になっているので、室名・電気設備であることの表示を外す事 (対応済)

[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 12 月 17 日(日)「火災の予防と対策」講習会の開催について

- ・消防署による「火災の予防と対策」について
  - ・保険代理店による「火災保険の内容」について
  - ・若葉台管理組合協議会会長による「漏電ブレーカー」について
- \* 住人の皆さんへは、臨時広報誌「くぬぎ」で周知します。

② 災害用自動販売機の飲料水の提供について

- ・住民の皆さんが管理組合事務所に避難するような事態には自動販売機の飲料水を無料で提供します。

③ 12 月 16 日(土) 定例理事会後 懇親会の開催について

- ・午後 4 時から理事、自治会役員、外壁塗装委員、緑花委員、自主防災委員等の日頃の活動のお礼と情報交換を兼ねて懇親会を開催します。

④ 25 棟・26 棟前の特養ホーム建設工事の再延期について

2) 審議事項

① 総会での提案事項「細則の改正」検討委員会の立ち上げについて

- ・各部会より 1 名の検討委員の選出をお願いします。

≪細則の改正検討委員会立ち上げについて、

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 集会所設置機器カラオケセットの更新について  
・組合としてカラオケセットの活用・あり方やリースによる新規契約を  
検討する。

《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(11/17 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

### 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 消防用設備不具合箇所改修（不具合箇所発生時）  
・10/24 6棟10階連結送水管の漏水 修理配管交換・
- ② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」第14回会議議事録報告

#### (2) 事故 故障等

- ①6/2 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 10/30 午後  
実施結果出窓サッシ下、ヒビから雨水流入確認、防止処置
- ②8/2 20棟バイク置場電動シャッター撤去⇒手動扉に改造工事
- ③9/11 22棟道路側駐車場フェンス破損⇒個人の保険で修理 11/27.28 予定
  
- ④ 26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対応  
特別清掃 11/7～10 実施  
火元10階号室污水管の内視鏡調査
- ⑤10/21 25棟バイク置き場の上にソーラーパネルが勝手に設置  
\*撤去のお願い表示にて、10/28 撤去された事を確認済
- ⑥10/24 5棟10階号室ベランダのタイル剥がれ  
第3次外壁塗装等建物修繕工事での処理
- ⑦10/31 旭消防署の指導事項  
\*旧変電室の「電気設備」表示を外す  
\*ポンプ棟の可燃物を撤去
- ⑧11/4 4棟14階号室、管の抜き替え  
21棟12階号室 パテ補修

- ⑨11/5 20棟屋上5号室系統の污水管ベントキャップ脱落  
\*計画工事を待たずに応急補修

(4) 共益作業（清掃設備管理業務等）

①実施報告

- ・10月清掃業務
- ・10月エレベーター保守（遠隔監視）点検
- ・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

②予定

- ・11月清掃業務（毎日／日・祝日を除く）
- ・11月エレベーター保守（遠隔監視）点検…常時
- ・11月9、10日給水施設保守点検…1回/年

(5) 設備審議（承認）事項

① 積立金会計

- ・6棟10階連結送水管漏水修理（配管交換）
- ・26棟火災復旧事項  
特別清掃（11月7日～10日実施）  
火元10階号室污水管の内視鏡調査

《上記の3件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 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  
出窓サッシ下、ヒビから雨水流入確認、防止処置
- ・4棟14階号室、管の抜き替え・21棟12階号室 パテ補修の応急処置方法
- ・20棟屋上5号室系污水管ベントキャップ脱落修理

《上記の3件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（土）発行
- ・ホームページ「くぬぎ」：11/1（水）更新
- ・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第 38 回「4 団体連絡会」についての報告
- ②管理組合 くぬぎ事務室のネット回線の不具合への対応について。機器更新完了
- ③選挙管理委員会開催の案内について。
- ④ 今後の日程について
  - 二丁目南地区防災訓練 11 月 26 日（日）9：00～
  - 12 月議題選定会議 12 月 3 日（日）10：30～
  - 12 月定例理事会 12 月 16 日（土）10：00 懇親会 16：00～
  - 12 月の 4 団体連絡会 12 月 24 日（日）10：00～

#### [6] 委員会報告

##### 緑花委員会

2023 年 10 月の活動報告に基づき報告されました。

#### [7] 監事意見

特にありません。

#### [8] 次回理事会の開催予定

2023(R5)年度第 8 回定例理事会

日 時：2023 年 12 月 16 日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室 1