

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2023 (R5)年度第8回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2023年12月16日(土) 10:00~11:50

[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7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

- ・11月24日(金) 22A棟 12階上室から11階下室へ漏水。
原因は浴室配管金具劣化による腐食劣化。 個人で修理。

② 26棟火災 10月13日(金)の修復状況

- ・電気 不通：10階号室 一部不通：9階号室
- ・イツコム 全通
- ・防犯ベル 1号階段(1・2号室系)機能麻痺 調査を外部委託。

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)

- ・11月9日(木)、10日(金)で実施、指摘事項ありません。

③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)

- ・11月：遠隔監視点検
- ・11月30日(木) 異音対応：部品交換、掃除で正常化

④ 排水管清掃(年1回)

- ・5棟1号階段前で排水の滞留が発生、状況確認中

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27日(水)
- ③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)
 - ・12月:遠隔監視点検
 - ・1月有人点検 実施日は未定
- ④自動扉点検(年3回の2回目)
 - ・12月22日(金)実施予定
- ⑤シャッター点検(年1回)
 - ・1月15日(月)実施予定

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
 - 6棟10階 連結送水管部分更新工事
 - 1月18日(木)19日(金) 実施予定
- (2) 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
- (3) 26棟火災 躯体診断
 - 環境設計会社に依頼
- (4) 26棟火災 アルミサッシ復旧
 - アルミサッシ会社依頼(一部部材に製造中止部材あり詳細打ち合わせ中)
 - 枠については26棟の他部分と共通のものを希望中
- (5) 26棟火災 足場仮設・外面清掃・塗装・金物類交換、防犯ベル修復
 - 会社へ依頼(打ち合わせ中)

② 小口修繕工事

- (1) サッシ廻りから室内への浸水(20棟)
 - シーリング作業 12月4日(月) 完了
 - 内装復旧 9階は準備中、8階は実施後管理組合へ請求予定
- (2) 屋上の排水管ベントキャップ交換(20棟)
 - 交換作業 11月30日(木) 完了
- (3) 污水管剥離緊急補修(4棟、24棟) 污水管腐食緊急補修(21棟)
 - 剥離については24棟が追加
 - 腐食補修については施設理事会で承認されましたが、補修方法を検討中

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納状況
- ② 新規入居予定の診療機関(泌尿器科、発熱外来)から外側に外来用ベンチ設置の要望あり ≪挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で承認≫

[3] 管理員報告

- ・12月3日 5棟の自動販売機について理事長が売上等を考慮して、移動することを検討依頼の予定
- ・12月12日 22棟2階の方よりカラオケの音がうるさいとの苦情ありカラオケ装置の更新に関連して防音処置、運用等を検討します。

[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
 - ・12日に募集を締め切り 75名の希望者全員を参加としました
 - ・DVDの配布希望者は86名
 - ・漏電ブレーカの設置希望者アンケートは近日中に各戸へ配布予定
- ② 「細則の改正」検討委員会は
委員長：総務副理事長
委員：会計副理事長、施設副理事長、広報副理事長で発足しました。

2) 審議事項

- ① 自転車置き場の利用者調査をしました。
 - ・上部設置用ラックの塗装の必要性について
必要性が低いと判断し、廃止か塗装取止めを判断したい《継続審議とする》
- ② 電気・ガス・水道・風呂・台所等の訪問セールスに対する注意喚起
 - ・現在掲示板等で注意喚起しているところではあるが、
その他に有効な防護方法はないか検討したい。
広報誌で継続的に注意喚起する《広報で検討します》

[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・先月承認済
1月実施で調整中

② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」第15回会議議事録報告

(2) 事故 故障等

①6/2 20棟上階9階号室より階下8階号室への雨水漏れ

⇒雨水流入防止処置 12月4日完了

室内補修工事は1月以降の予定

②8/2 20棟バイク置場電動シャッターの手動扉に改造

⇒改造工事 12月4日完了

③9/11 22棟道路側駐車場フェンス破損

⇒修理(個人の保険) 11/27.28実施

④10/13 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月7日～10日実施

- ・災害調査業務(予備・躯体) 10月27日、12月4日～6日実施

⑤11/4 第3次外壁塗装等建物修繕工事のアンケートによる污水管腐食補修

- ・4棟14階号室 ⇒管の部分抜き替え、

- ・21棟12階号室、24棟14階号室(追加) ⇒パテ補修

工法検討中、見積内容精査中

⑥11/5 20棟屋上5号室系統の污水管ベントキャップ脱落修理

- ・取付工事 11月30日完了

⑦11/18 くぬぎ集会所のカラオケセット更新見積

⑧11/21 5棟エントランス床のひび割れ 軽微のため様子見

⑨11/30 5棟自動扉 開閉時のがたつき

⇒12月22日の定期点検で点検実施予定

⑩11/30 25棟階段の高圧洗浄の要請

⇒第3次外壁塗装等建物修繕工事で実施予定のため待機

⑪12/10 5棟屋外の排水管の排水滞留

⇒原因再究明、処置検討中

(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

- ・ 11 月清掃業務
- ・ 11 月エレベータ保守（遠隔監視）点検
- ・ 11 月給水施設保守点検（1 回目/年）11/9 日～10 日
- ・ 11 月 30 日 エレベータ異音点検 ⇒パーツ交換

②予定

- ・ 12 月清掃業務（毎日/日・祝日を除く）
- ・ 12 月エレベータ保守（遠隔監視）点検
- ・ 12 月 27 日エントランス高所窓ガラス清掃（1 回/年）
- ・ 12 月 22 日 自動扉定期点検（2 回目/3 回/年）

(5) 設備審議（承認）事項

①積立金会計

- ・ 26 棟火災復旧関連

特別清掃（11 月 7～10 日実施）

《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》

災害(予備・躯体)調査業務（10 月 27 日、12 月 4 日～6 日実施）

《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

- ・ くぬぎ集会所カラオケセットの新規契約

《挙手による採決の結果、出席理事 13/14 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」12 月号：12 月 9 日（土）発行済
1 月号：1 月 13 日（土）発行予定
- ・ ホームページ「くぬぎ」：12 月 1 日（金）更新済
：1 月 4 日（木）更新予定
- ・ 臨時広報誌：12 月 2 日（土）発行

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました

① 「細則の改正」検討小委員会を立ち上げました

メンバーは副理事 4 名とし、検討を開始する

② 2023 年度選挙管理委員会

第 1 回委員会を 12 月 2 日（土）に開催し役員を選出

選挙管理委員長

副委員長

基本の選挙日程を確認しました

③ 今後の日程について

- ・ 12月の4団体連絡会 12月24日(日) 10:00～
- ・ 第9回議題選定会議 1月6日(土) 10:30～
- ・ 第9回定例理事会 1月20日(土) 10:00～

5) 緑花委員会

2023年11月の活動報告に基づき報告されました

[6] 協議会報告

フラワーショップの跡地には近日、コーヒー豆の焙煎店が開店の予定

[7] 監事意見

自転車置き場のラックの塗装については、ラックの必要性から検討されたい