

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2023 (R5)年度第9回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024年1月20日(土) 10:00~12:08

[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。

【26棟火災復旧工事について】

議事に先立ち「26棟火災復旧工事」について配布資料に基づき説明がなされました。

[1] 2023 (R5)年度第8回定例理事会議事録(案)の確認

≪議事録は一部訂正され、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外構階段 段板外れ (22A棟) 12月25日(月)

A棟3号階段前、東側コンクリ製階段の段板が外れているとの通報。

同日危険表示実施。外れた段板を再固定しました。。

② エレベータ異音 (25棟) 12月25日(月)

6階付近通過中に異音との通報。エレベータ会社の点検により6~9階のガイドレールの一部で、給油不足による負荷で振動が発生していることが原因。

注油で振動解消。

③エレベータ ドアセンサー不具合 (24棟) 1月11日(月)

扉がなかなか閉まらないとの通報。エレベータ会社の点検により、カゴ戸の多光軸ドアセンサーの故障で交換が必要と判明。このセンサーは左右の戸の間に異物がある場合に(戸に触れなくても)戸を開くためのもの。納期に時間がかかるため、当座の処置として、セフティシユ(戸に触れると開く、旧来の機能)のみでの運転となる。入荷次第センサー交換作業を実施。費用発生ありません。

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 エントランス高所ガラス清掃(年1回) 12月27日(水)

- ③ エレベーター保守点検（遠隔監視／毎月、有人点検／年4回）

12月：遠隔監視点検のみ

- ④ 自動扉点検（年3回の2回目）12月22日（金）

6棟正面側のベルト交換が必要とされた⇒故障したら交換

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 消防用設備等保守点検（年2回）

1月12日（金）：5棟（1～4号室）、13日（土）：5棟（5～8号室）

15日（月）：4・6棟、16日（火）20・21棟、18日（木）：23・24棟

19日（金）：22A棟、20日（土）22B棟、22日：25・26棟

予備日：2月3日（土）

- ③ エレベーター保守点検（遠隔監視／毎月、有人点検／年4回）

1月：有人点検 18日（木）：4・23・24棟、23日（火）：5・6棟、

29日（月）：20・21・22A・22B棟、30日（火）：25・26棟

2月：遠隔監視点検

- ④ シャッター点検（年1回）

1月15日（月）完了

- ⑤ 植木管理／高木剪定（年2回）

1月22日（月）～24日（水）

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

- (2) 26棟火災関係

・災害調査業務（躯体診断） 10/27 予備診断、12/4～6 本診断

・アルミサッシ復旧

・足場架設、金物類交換、電気工事

・外面清掃、塗装工事

足場架設後、2月初旬に調査、見積予定

- ② 小口修繕工事

- (1) サッシ廻りから室内への浸水（20棟）⇒内装復旧準備中

- (2) 段板改修工事（22A棟）段板再固定 施設理事会承認

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。

[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 漏電ブレーカーの設置希望世帯について

26棟をモデルに漏電ブレーカー設置希望世帯を募集しました。55世帯が希望。

1/22（月）から順次設置工事を行われます。

（設置工事所要時間：30～40分）

26棟以外については、順次棟毎に募集します。

② 「火災予防と対策」講習会のDVD配布済。（希望者130名）

③ 26棟火災復旧工事について 1/9～足場設置、ベランダ壁の簡易防水及び補修等を行います。

2) 審議事項

① 令和6年度センターとの管理契約について

作業内容7、8、9については契約せず、次の通りとしたい。

7 植木管理⇒緑花委員会へ依頼、8 自動扉点検⇒故障時のみ修理依頼

9 シャッター点検⇒電動式から手動式へ交換するため点検不要

② 財産の取得（空き部屋）について

- ・緊急時や「くぬぎ」住人の関係者が臨時に宿泊可能の部屋として利用
- ・住民の福利厚生のための利用
- ・現在の集会所の利用過多を解消

監事の意見⇒大規模修繕工事を控えており財政的にゆとりはなく、取得は難しい。また取得した場合、近隣住民の理解が得られるか疑問である。

③ 集会所の利用について

- ・バリアフリー化（入口の段差、トイレ等）
- ・車いすでも利用可能にする
- ・スリッパの利用廃止⇒サンダルを設置し様子を見る

スリッパでの転倒リスクの回避

監事の意見⇒土足での利用となるとフローリングが傷む。床暖房は利用しないのか？ 集会所までの道のりは急な登り坂があり、高齢者がひとりで車いす移動するとは思えない。

④ ゴミ収集用大型カーゴの購入について（ビン、缶用）

- ・ビン、缶はまとめてビニール袋に入れて大型カーゴで収集
- ・アルミ缶は従来通り、毎週水曜日に新聞、段ボール等と一緒に出す
- ・25、26棟でモデル的に実施する

- ・自治会とは調整済

②については現状では実現不可と判断、③については住民、集会所利用者にアンケートを実施する等、要検討とする。

≪審議事項①、④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) その他

5 棟自販機設置場所の変更について資料に基づき報告されました。

⇒5 棟住民の意見として、設置場所変更の要望が出されました。

[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(1/19 現在)

(長期滞納者は2名、33ヶ月分と6ヶ月分)。

※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する。

時効を踏まえ法的措置も検討。長期滞納者宅を訪問し督促する予定。

④ 積立金会計

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

①10/24 6 棟 10 階連結送水管の漏水配管交換工事⇒1/19 完了

②「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」第16回会議事録報告

(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⇒室内補修 日程調整中

②10/13 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で対応

・12/21 アスベスト含有検査…結果：有

・1/9 から足場着工・金物処置等

③11/4 第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会のアンケートによる污水管腐食処置⇒21 棟 12 階号室はパテ補修。4 棟 14 階号室、24 棟 14 階号室はパテ補修ではなく、別途補修案を検討中。監事が補修案を説明。保険適用は難しい。

④11/18 くぬぎ集会所のカラオケ機更新⇒1/12 完了

⑤12/25 22A 棟屋外階段の段板外れ（コンクリート剥がれ）⇒修理

(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

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

②予定

- ・1月清掃業務
- ・1月エレベーター保守（遠隔監視）点検
- ・1月エレベーター保守（有人）点検4回目（4回/年）1/18～30
- ・1月消防設備点検 1/12～22
- ・1月植木管理／高木剪定 1/22～24

(5) 設備審議（承認）事項

① 積立金会計

- ・火災処置：足場着工、金物処置等

《火災処置：足場着工、金物処置等について

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

- ・汚水管補修⇒補修方法再検討のため採決見送り
- ・22A棟 屋外階段の段板修理

《22A棟屋外階段の段板修理について

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」2月号：2/10 発行予定
- ・ホームページ「くぬぎ」：1/27 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第39回4団体連絡会の結果について
- ②次回の総会に提案する「細則の改正」検討について
- ③2024年度（令和6年度）の新役員候補の選出について
 - ・選挙日程決定⇒立候補受付期間 1/13～21、投票期間 1/28～2/3
 - ・新役員候補の役職決定 3/2（土）
- ④今後の日程、その他について
 - 2月議題選定会議 2/4（日）、2月定例理事会 2/17（土）等

[6] 委員会報告

緑花委員会

2023年12月の活動報告に基づき報告されました。

[7] 協議会報告

役員会

くぬぎ管内では引っ越しされる方や部屋を売買される方がいる。不動産屋が買い取り、リフォーム後に販売することが多い。不動産屋が買い取るうちは不動産として価値があると考ええる。住環境の整備が重要である。

[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10回定例理事会

日 時：2024年2月17日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1