

団地管理組合法人若葉台くぬぎ

2023 (R5)年度第10回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024年2月17日(土) 10:00~11:30

[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9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防火戸用感知器誤動作(4棟) 1月21日(日)

9階トランクルームの感知器が作動し、防火戸が閉まったので、警備員が駆け付け、非火災を確認。感知器を1月消防設備等保守点検内で交換済。

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 消防用設備等保守点検(年2回) 1月12日~22日

実施した 手持ち部品で対応したほか、別途改修の必要はない。

③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)

1月: 有人点検

④ シャッター点検(年1回) 1月15日(月)

⑤ 植木管理/高木剪定(年2回) 1月22日(月)~24日(水)

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 エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)

3月: 遠隔監視点検

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

・定期点検で発見され、業者手持ち部品にて交換 1/22(月)完了

(2) 26棟火災関係

・アルミサッシ復旧 下地: 2月13日(火)完了

サッシ: 寸法確定/見積、発注予定

・足場架設、金物類交換、電気工事

・外面清掃、塗装工事

調査、見積中、足場解体 4 月下旬予定

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 (保険適用)

(2) 汚水管剥離緊急補修 (4、24 棟)、汚水管腐食緊急補修 (21 棟)
補修方法検討中

(3) 段板改修工事 (22A 棟) 段板再固定 2 月 6 日完了

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集会所の利用方法について他管理組合での状況調査
7 組合/15 組合で土足であった。継続調査中。

②管理組合の防災組織について

防災については、自主防災本部等との連絡会議を隔月で実施中であるが、
管理組合における防災組織について検討を開始します。

② 大型カーゴのモデル実施について (缶、ビン、ペットボトルの出し方変更)
2 月 19 日から 25・26 棟で実施します。

④漏電ブレーカの設置希望の募集について

26 棟 完了、25 棟 実施中、22 棟 募集中、以下順次実施予定。

2) 審議事項

①第 3 次外壁塗装等建物修繕工事委員会の答申について
答申され、受領した。

③ ①に関連して工事監理委員会を設置、委員の選定について
新年度の理事会で若干名の委員を選定し、決定する。

《上記 2 点について、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

※長期滞者には、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 積立金会計合計

⑤ 2 月、3 月に満期を迎える定期預金の自動継続について承認願いたい。

《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) 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消防設備等保守定期点検で見つかった不良個所（6か所）

業者手持ち部品にて交換済

②「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」第17回会議事録報告

(2) 事故 故障等

①6/20 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

・本体工事（外壁補修・塗装等）…調査終了、見積中

③11/4 第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会アンケートにおいて指摘のあった汚水管の腐食処置について 継続検討中

④12/25 22A棟屋外階段の段板外れ（コンクリート剥がれ）⇒修理 完了

(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

・1月清掃業務

・1月エレベータ保守（遠隔監視）点検

・1月18日～30日エレベータ有人点検 4回目（4回/年）指摘事項なし

・1月12日～22日消防設備等点検 2回目（2回/年）不良個所6件改修済

・1月22日～24日高木剪定

②予定

・2月清掃業務

・2月エレベータ保守（遠隔監視）点検

(5) 設備審議（承認）事項

① 消防設備不良個所（6か所）改修

≪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」3月号：3月9日 発行予定

・ホームページ「くぬぎ」：2月24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。

①2024年度（令和6年度）の新役員候補の選出について

・役員候補選挙の結果、立候補者全員が信任された。

・新役職決定3月2日（土）13:00～新役員研修会

13:45～役職内定会議（継続理事も出席）

・新理事は3月定例理事会よりオブザーバ参加となる

②第43回通常総会の準備について（日程）

・議案書の作成について

各部門の原稿作成 3月29日まで

議案書検討 4月6日議題選定会議
議案書最終承認 4月13日臨時理事会
議案書配布 連休前までに

・通常総会準備について

出欠の掌握、集計 5月14日
総会最終確認 5月8日臨時理事会 準備打ち合わせ
第43回通常総会 5月19日
臨時理事会 5月19日通常総会直後
第1回定例理事会 5月25日
新旧理事等の情報交歓会 5月19日臨時総会終了後

③今後の日程、その他について

- ・第39回4団体連絡会 2月25日10:00～
- ・3月議題選定会議 3月2日9:30～
- ・3月第11回定例理事会 3月16日10:00～
- ・若葉台2丁目南地区自主防災本部 3月17日10:00～ AED訓練&全体会議
- ・消防車進入試験 3月24日

[6] 委員会報告

緑花委員会

2024年1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11回定例理事会

日時: 2024年3月16日(土) 10:00～

場所: くぬぎ集会所 洋室1