

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2023 (R5) 年度 第 11 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024年3月16日(土) 10:00~11:15

[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10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 煙感知器誤作動 (22A 棟)

・2月20日(火)3時過ぎ、22棟3号階段10階の煙感知器から発報
警報監視センター警備員により、非火災を確認。感知器は2010年製で老朽化
により、急な気温・湿度の上昇で誤発報を起こしたと考えられる。
交換については、承認要

②ELV 異音 (21 棟)

・2月20日(火)午前、21棟ELV2号機で異音との通報。エレベーター業者に
より換気ファンの故障と確認、交換手配中(無償)

③消防用ポンプ呼水槽溢水(21ポンプ棟)

・2月20日(火)14時過ぎ、21ポンプ棟内に設置の消火栓用ポンプ「呼水槽」が
水位異常の警報を發しました。センター職員が水位調整のボールタップの
作動不全を確認、調整後正常化しました。

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 エレベーター保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)

2月:遠隔監視点検

・21棟2号機ファン交換手配中

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 避雷針保守点検(年1回)

・日程調整中

③ エレベーター保守点検（遠隔監視／毎月、有人点検／年4回）

＊3月：遠隔監視点検

＊4月：有人点検 日程調整中

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

22A棟3号階段10階、煙感知器故障交換、

(2) 26棟火災、アルミサッシ復旧、

(3) 26棟火災、足場架設・金物類交換・電気工事等

(4) 26棟火災、外面清掃・塗装工事等

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) 汚水管剥離緊急補修(4棟・24棟)応急処理検討中

汚水管腐食緊急補修(21棟)パテ補修

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 火災による被害の損害保険金の鑑定について

足場架設、外壁補修・塗装

サッシ工事等の全額、鑑定が下りました。

② 災害用自動販売機設置場所の移動について

・5棟、要望どおり北側へ移動。

③カラオケの騒音に関する話し合いの結果について

・決められた音量で使い、その音量は変えないこと。

・カラオケ同好会以外の懇親会、老人会例会等で利用する場合も音量を守りその事を周知すること。

・「集会所使用細則」第8条(使用心得)に、要約の条文を加える事の3点で合意しました。

④令和5年度議案書の備品報告について

備品と消耗品の違いは取得価格と耐用年数によります。

備品は取得価格10万円以上、消耗品は10万円以下となります。

取得価格10万円以上であっても耐用年数は3年で以降は減価償却
されます。

2) 審議事項

①規約第34条第1項第13号(防災に関する業務)に関する

「若葉台二丁目南地区自主防災本部規定」の本部組織図の改正について

「若葉台二丁目南地区自主防災本部規定」の本部組織図では事務局が自主参加メンバー(事務局、会計、監査)となっています。「防災に関する業務」は、管理組合法人の業務の中でも重要な業務と認識しています。事務局を自主参加メンバーから「団地管理組合法人若葉台くぬぎ管理事務所」に変更したい。「若葉台二丁目南地区自主防災本部規定」については1年を掛けて「団地管理組合法人くぬぎ」「若葉台二丁目南自治会」及び「若葉台第3住宅管理組合」と調整しながら改正してまいりたい。

《本部組織図の改正について

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管理組合集会所玄関フロアのレイアウト変更について

出入口のレイアウトを変更したい。

《集会所玄関フロアのレイアウト変更について

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(3/15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する。

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. 報告事項

(1) 計画修繕工事

①なし

(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(出窓等修理済)

室内補修（リフォーム）工事調整中

②10/13、26 棟 10 階号室から火災発生の共有部復旧

* 共有部の復旧については、管理組合の保険で対応

本体工事（外壁補修・塗装等）

まちづくりセンター工事監理業務

アルミサッシ、網戸の復旧工事 6 件

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

污水管腐食処置については継続して検討中

* 4-14 階号室、24-14 階号室はパテ埋め、ゴム巻、鉄板巻補修

21-12 階号室はパテ補修

④ 2/20、22A 棟 10 階の火災報知器発報

原因、煙感知器の老朽化(2010 年製)、交換処置

(3) リフォーム申請/承認

2. 共益作業（清掃設備管理業務等）

(1) 実施報告

・ 2 月清掃業務

・ 2 月エレベーター保守（遠隔監視）点検

(2) 予定

・ 3 月清掃業務（毎日/日・祝日を除く）

・ 3 月エレベーター保守（遠隔監視）点検…常時

3. 設備審議（承認）事項

(1) 積立金会計

・ 26 棟、火災発生の共有部復旧

* 本体工事（外壁補修・塗装等）

* まちづくりセンター工事監理業務

* アルミサッシ、網戸の復旧

・ 22A 棟、10 階の煙感知器の更新

《上記 4 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

①なし

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」4 月号：4/13（土）発行

・ ホームページ「くぬぎ」：4/1（月）更新

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

① 第40回「4団体連絡会」についての報告

二丁目南自治会からの報告 4月14日代議員総会他

② 第43回通常総会 5月19日(日)の準備について。

③ 今後の日程について

4月、第12回議題選定会議 4月6日(土) 9:30～

4月、臨時理事会 4月13日(土) 10:00～

4月、第12回定例理事会 4月20日(土) 10:00～

第41回4団体連絡会 4月28日(日) 10:00～

[6] 委員会報告

緑花委員会

2024年3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12回定例理事会

日 時：2024年4月20日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所、洋室1