

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2023 (R5) 年度第 12 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024 年 4 月 20 日 (土) 10 : 00 ~ 11 : 35

[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] 1) 2023 (R5) 年度第 11 回定例理事会議事録(案)の確認

2) 2023 (R5) 年度第 2 回臨時理事会議事録(案)の確認

《定例理事会議事録は、一部訂正し、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。臨時理事会議事録は、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

定例理事会報告書に基づき報告されました。

1) 事故・故障等

①エレベーター停止 (6 棟)

3 月 29 日 (金) 14 時 30 分頃、6 棟 ELV1 号機が 13 階で停止。

同日エレベーター会社の点検の結果、カゴ上面に異物落下物を発見、撤去の結果正常化しました。

②サッシ廻りからの漏水 (20 棟)

昨年 6 月発生、20 棟 9 階号室南側出窓より室内への雨水侵入につき、3 月 29 日 (金) 折からの強い (南風) の際に再発。昨年の放水テスト (10/30)、サッシ下側のシール処置 (12/4) と調査と対策を実施しましたが再発した為、再度、調査、実施方法を検討中。

③外壁廻りからの漏水 (5 棟)

3 月 29 日 (金) 4 階号室南面の和室・リビング間仕切り周辺からの滴水。

4 月 2 日 (火) 該当箇所の内装材を部分撤去。

4 月 9 日 (火) 再度強い南風と雨で症状再発、外壁貫通の熱源機配管の貫通部シールが切れ、水が入ったか、現在観察継続中。

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)

・作業内容 : 敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃 (収集日)

②避雷針保守点検 (年 1 回)

・4 月 4 日 (木) *報告書作成中

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

*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 エレベーター保守点検（遠隔監視/毎月、有人点検/年4回）

4月：有人点検

4/15(月)：5、6棟

4/16(火)：22A、22B棟

4/22(月)：20、21棟

4/23(火)：4、23、24棟

4/24(水)：25、26棟

5月：遠隔監視点検

3) 工事関係

① 計画修繕工事：（番号は議案書掲載予算書による）

(6) 自動ドア装置一式交換（25棟）

(8.9) 26棟足場架設・金物類交換・電気工事・工事監理

（4月末終了）

(10.11) 26棟外面清掃・塗装工事・工事監理等

（完了）

(12) 26棟アルミサッシ復旧

（未終了予定）

② 小口修繕工事

(1) サッシ廻りから室内への浸水（20棟）

3/29(金)漏水症状再発、原因調査中

(2) 汚水管剥離緊急補修(4棟・24棟)汚水管腐食緊急補修(21棟)

4) その他

(1) 会計報告、管理費滞納状況

[3] 管理員報告

管理員報告書に基づき報告されました。

[4] 理事長報告

理事長報告書に基づき報告されました。

1) 報告事項

① 6棟バイク置き場シャッターの故障と修理について

6棟バイク置き場シャッターの故障のため、電動式シャッターを手動式扉へ改修手配中。

② 26 棟火災関連の外部補修が終了しました。

2) 審議事項

①災害用自動販売機の追加について

需要頻度が高い事が判りましたので、6 棟と 25 棟に追加設置を提案したいと思います。

《災害用自動販売機の追加設置について

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

会計報告書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(4/19 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

施設報告書に基づき報告されました。

1, 報告事項

(1) 計画修繕工事

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)

②10/13 26 棟 10 階号室から火災発生 of 共有部復旧中 足場撤去済

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

*4-14 階号室、24-14 階号室はパテ埋め、ゴム巻、鋼板カバー
21-12 階号室はパテ補修

④ 3/29 20 棟 9 階号室より階下 8 階号室へ雨水漏れ 処置検討中

⑤ 3/29 5 棟 4 階号室外壁より室内へ雨水流入 処置検討中

⑥ 4/3 6 棟バイク置場電動シャッター破損 手動扉へ見積依頼中

⑦ 4/7 6 棟 13 階号室 レンジフードの換気網破損第 3 次塗装工事時交換
へ

⑧ 4/8 25 棟自動ドア故障 耐用年数超装置交換

(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

- ・3月清掃業務
- ・3月エレベーター保守（遠隔監視）点検

(2)予定

- ①4月清掃業務（毎日/日・祝日を除く）
- ②4月エレベーター保守（遠隔監視）点検…常時
- ③4月エレベーター保守（有人）点検（4回/年）
- ④避雷針保守点検（1回/年）

3, 設備審議（承認）事項

(1) 積立金会計

- ①25棟自動ドア（裏側）開閉装置の更新

(2) 小口修繕／補修

- ①污水管腐食処置

4-14階号室, 24-14階号室：パテ埋め—ゴム巻—鋼板カバー

21-12階号室：パテ補修—テープ巻

《上記の承認事項、それぞれ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

広報報告書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
- ・広報誌「くぬぎ」5月号：5/18（土）発行予定
- ・ホームページ「くぬぎ」：5/1（水）更新予定

4) 総務報告

総務報告書に基づき報告されました。

- ①若葉台二丁目南地区自主防災本部第3回全体会議についての報告

- ②はしご車(消防車)進入試験の結果について

- ・消防署の指導・助言にもとづき樹木伐採やフラワーポットの移動等の対応が必要となった。

- ③43回通常総会5月19日(日)の準備について。

- ・議案書の配布、出欠や議決権行使書の掌握、諸準備の段取りを確認しました。
- ・総会へのまちづくりセンターの出席を承認しました。

- ④今後の日程について

第41回4団体連絡会4月28日（日）10：00～

5月第1回議題選定会議（次年度役員）5月11日（土）9：30～

5月通常総会直後の臨時理事会5月19日（日）総会終了後すぐ開催

5月第1回定例理事会5月25日（土）10：00～

[6] 委員会報告

緑花委員会

2024年3月の活動報告書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

2024(R6)年度第1回定例理事会

日 時：2024年5月25日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1