

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2024 (R6)年度第1回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024年5月25日(土) 10:00~12:12

[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12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] 2024(R6)年度 第1回臨時理事会議事録(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

[3] 若葉台まちづくりセンター報告

《報告に先立って、総務より、まちづくりセンターの理事会出席についての承認を求め、出席理事全員の賛成で承認されました》

1) 事故・故障等

① 階下への漏水 (6棟) 4月28日(日)

4階号室洗面室から3階号室へ漏水滴下。

原因は4階号室浴室の排水トラップ外れ(隙間発生)

②階下への漏水 (6棟) 4月30日(火)

2階号室から1階自転車置場へ漏水滴下。

原因は2階号室洗濯機水栓へ向かい給湯管の劣化穴あき。

③階下への漏水 (22棟) 5月19日(日)

10階号室洗面室から漏水滴下。5/25(土)に上階床下詳細調査予定。

原因調査費用につきましては、原因究明後組合加入保険の適用申請予定。

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 エレベータ保守点検 (遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)

・4月：有人点検・4月15日(月)~4月24日(水)

・5月：遠隔監視点検

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)

- ・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 消防用設備保守点検／消防配管耐圧性能試験（1回/3年）
 - ・6月17日(月)～6月19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）
 - ・6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）
 - (1) 第3次外壁塗装等建物修繕工事
 - (2) 〃 工事管理業務
 - (6) 自動ドア装置一式交換（25棟裏側）
 - (8) 26棟火災 足場架設、金物類交換、電気工事
 - (9) 〃 工事監理業務

② 小口修繕工事

- (1) サッシ廻りから室内への浸水(20棟) 出窓周辺から漏水再発案件
- (2) 汚水管剥離緊急補修(4棟・24棟)：ゴム・鋼板使用カバーを施す
汚水管腐食緊急補修(21棟)：パテ補修
- (3) 外壁廻りからの漏水(5棟・22棟)
南面2戸5棟4階号室・22棟7階号室強風雨の際壁裏から浸水
- (4) 玄関エアタイトゴム取替(24棟4階号室)

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納 報告

会計副理事長承認のもとで、

会計報告をまちづくりセンターによって行われました。

[4] 管理員報告

管理員報告書に基づき報告されました。

[5] 理事長報告

理事長報告書に基づき報告されました。

審議事項

- 1) エレベーターのデジタルサイネージ（モニター）の設置について
- 2) 駐輪場区画改選の延期とラック撤去について
アンケート（意向調査）を実施し、それを踏まえて、改修・改選等の対応をすすめることにしました。
- 3) 各棟のフラワーポットの撤去、オレンジポールへの交換
順時、実施します
- 4) 6棟コミュニティバス停の移動とベンチ設置について
若葉台まちづくりセンターへ書面を提出し必要な要請を行います

- 5) 各棟玄関ピロティの「通り抜け禁止」の検討
当面、現状を維持します。
- 6) 工事監理委員会の設置について
人選や委員会のあり方、役割など、理事長・副理事長に一任して検討をすすめます。
《上記〈1〉～〈6〉の審議事項について、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》

[6] 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。
4月分収支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 総会審議事項のため4月分は翌5月に繰り入れ
- ③ 管理費延滞状況(5/24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——特になし
- (2) 事故 故障等
 - ①20棟9階号室より8階号室へ雨水漏れ（出窓等修理済み）
室内復旧：全額保険適用・・・復旧工事未実施
*2024/3/29 豪雨時に再度雨水流入事故発生
 - ②26棟10階号室から火災発生の共有部復旧中・・・残工事・玄関ドア等
 - ③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理
4棟14階号室、24棟14階号室はパテ埋めーゴム巻ー鋼板カバー
21棟12階号室はパテ補修・・・工事日程調整中
 - ④5棟4階号室、22棟7階号室豪雨時外壁より室内への雨水流入
* 吸排気口の周辺調査実施予定（保険申請後）・・・見積依頼中
 - ⑤6棟バイク置場の電動シャッター破損・・・手動扉に改修
 - ⑥25棟自動ドア(裏側)開閉不能・・・開閉装置更新工事 5月16日完了
 - ⑦24棟エレベーター内への雨漏れの原因確認と処置
防犯カメラ配線貫通部からの漏れと判明（次回点検時パテ処理予定）
 - ⑧24棟4階号室数年前の入居時より、ドアパッキンの劣化で光漏れと隙間風がある状態・・・ドアパッキンは専有部分として対応する

⑨6 棟コミュニティバス停留所への椅子設置要請

(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

- ① 4 月度清掃業務（毎日/日・祝日を除く）
- ② 4 月度エレベーター保守（遠隔監視）点検…常時
- ③ 4 月度エレベーター保守（有人）点検（4 回/年）
- ④ 4 月度避雷針保守点検（1 回/年）

(2) 予定

- ① 5 月度清掃業務
- ② 5 月度エレベーター保守（遠隔監視）点検

3、設備審議（承認）事項

(1) 積立金会計

- ① 6 棟バイク置場の電動シャッターを手動扉に改修

(2) 小口修繕／補修

- ①20 棟 9 階号室サッシ突付部分の既存束柱の上部へのシール処置

《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」5 月号：5/18 発行
- ・ ホームページ「くぬぎ」：5/1 更新

4) 総務報告

総務報告書に基づき報告された。

- 1, 2023 年（R5 年）度第 12 回定例理事会議事録(案)（冒頭で承認）
- 2, 第 43 回通常総会関連
- 3, 2024（R6）年度理事会関連
- 4, 委員会委員の指名
- 5, 若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連
- 6, 委員会委員への謝礼(外部委員) **【審議事項】**
 - ・ 第 3 次外壁塗装等建物修繕工事委員会(委員長、他 10 名)
 - ・ 5,000 円相当の粗品
- 7, 第 41 回団体連絡会についての報告---4 月 28 日(日)
- 8, その他 外壁塗装工事等工事監理委員会の立ち上げ必要

《上記6の委員会委員への謝礼について

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》

[7] 委員会報告

緑花委員会

2023年4月の活動報告書に基づき報告されました。

[8] 監事意見

特にありません。

[9] 次回理事会の開催予定

2024(R6)年度第2回定例理事会

日 時：2024年6月15日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1