

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2024 (R6)年度第4回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024年8月17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

書 記：理事

本理事会は管理規約57条1項の要件に基づき成立しました。

[1] 2024(R6)年度第3回定例理事会議事録(案)の確認

《議事録は、一部訂正のうえ、挙手による採決により、
出席理事全員の賛成で、承認されました。》

[2] 若葉台まちづくりセンター報告

理事会報告書に基づき報告されました。

1) 事故・故障等

特になし。

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(掃き・拭き)、ゴミコンテナ清掃(収集日)

② 消防用設備保守点検/機能点検(年2回)

・7月5日(金)~18日(木) 予備日8月3日(土)

③ 排水管清掃(年1回)

・8月16日(金):4棟、5棟

④ エレベーター保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)

8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(掃き・拭き)、ゴミコンテナ清掃(収集日)

② 排水管清掃(年1回)

・8月19日(月):6、22A棟 8月20日(火):21、22B棟

・8月22日(木):20、23、26棟 8月23日(金):24、25棟

予備日：8月24日(土)、25日(日)、31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)

- ・8月27日(火):25棟1号機(右側)のロープ交換実施
- ・9月:遠隔監視点検

3) 工事関係

(1) 計画修繕工事 4件

- ①第3次外壁塗装等建物修繕工事
- ② 同 工事監理業務
7月20日(土):上位2社へヒアリング実施、審議の上、伊勝に決定されました。
- ③ 粉末消火器交換
製造後10年超え175本の交換 承認伺い
- ④ 26棟火災 玄関扉交換 納期確認中
管理組合の保険適用査定 了解済

(2) 小口修繕工事 8件

- ① サッシ廻りから室内への浸水(20棟)出窓周辺からの漏水症状再発案件追加シーリング完了
- ② 汚水管剥離緊急補修(4、24棟)ゴム・鋼板のカバーを設置
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)南風×強風雨の際に浸水する案件
シール工事完了、処置後、内装復旧を行う
- ④ 外壁廻りからの漏水(22A棟)③と同一事象
シーリング工事 8/5完了
- ⑤ 消防用ホース交換 耐圧性能試験不合格品の交換 7/27完了
- ⑥ 遊具撤去(5、6棟) 8/31施工予定
- ⑦ 自転車置場架台撤去(21棟) 8/22施工予定
- ⑧ 消防用設備不良個所改修 承認伺い

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納(会計担当理事より報告)

[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理事会終了後、自動販売機災害用バージョンのデモンストレーションのリハーサルを実施。

2) 審議事項

- ①「第3次外壁塗装等建物修繕工事」の住民説明会について
 - 1)「住民説明会」のご案内について
 - 2)「主要工事項目リスト」について
 - 3)2ヶ月以上を要する全面内装工事については工事期間中はご遠慮いただきたい。
- ② トランシーバーの電波利用の終了について
- ③ 自主防災組織の防災備品等について
 - 1) 防災本部の備品等について： 各棟ごとに置く
 - 2) 各棟に配置する備品等について
 - 3) 不要自転車等の無料回収について： 案内を出す
- ④慰労金細則第2条第4項の適用について (承認済)
 - 1) 第1項、第2項、第3項は現状どおりにします
 - 2) 第4項の適用について： 新しく以下の対応を行う
 1. 外壁塗装等工事委員会は廃止します。
 2. 議題選定会議・各部門別理事会・管理組合協議会・外壁塗装等工事監理委員会及びその他理事会で承認された会議に出席した場合は1会議につき500円を支給する。
- ⑤災害対応用自動販売機の全棟(22A棟を除く)配置について

《上記5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》

[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 管理費延滞状況
- ④ 積立会計合計

2) 施設報告

施設報告書に基づき報告されました。

1. 計画修繕工事

- ①「第3次外壁塗装等建物修繕工事項目・日程」
- ② 消火器10年経過(175本)交換 実施日調整中

2. 事故 故障等 11件

- ①20棟9階号室より階下8階号室への雨水漏れ、出窓周囲シール実施済み
- ②26棟10階号室から火災発生 of 共有部復旧中

- ③5 棟 4 階号室、22 棟 7 階号室 豪雨時外壁より室内へ雨水流入、給湯器排気塔突抜部排気口周囲をシールで処置完了
- ④5 棟西側通路夜間暗く、深い排水溝が並行している為危険な状態、施工方法を検討
- ⑤5、6 棟前公園の遊具老朽、危険性高いため撤去 8/31
- ⑥21 棟自転車置き場ラック撤去工事 8/22
- ⑦消防ホース不合格品更新 7/22 完了
- ⑧消防設備不良箇所改修
自動火災報知機・防火戸自動開閉装置・避難器具標識・・・
見積書添付 承認
- ⑨25 棟 5 階号室 ベランダ外部壁爆裂
- ⑩21 棟 6 階号室 ベランダ下部片が階下フラワーポットに落下
*⑨と⑩は第 3 次外壁塗装等建物修繕工事時に補修
- ⑪5 棟 屋上設置の PHS アンテナ設備を撤去する旨、通信会社より
連絡あり 8/23 に撤去作業実施

(3) リフォーム申請／承認

3. 共益作業（清掃設備管理業務等）

(1) 実施報告

- ・ 7 月清掃業務（毎日/日・祝日を除く）
- ・ 7 月エレベーター保守点検（遠隔監視点検）
- ・ 7 月エレベーター保守点検（有人点検）
- ・ 7 月消防用設備点検（1 回/年）
- ・ 7 月害虫駆除

(2) 予定

- ・ 8 月清掃業務（毎日/日・祝日を除く）
- ・ 8 月エレベーター保守点検（遠隔監視点検）
- ・ 8 月排水管清掃（1 回/年）

4. 設備審議（承認）事項

(1) 積立金会計

(2) 小口修繕／補修

- ・ 消防設備（自動火災報知機、防火戸自動開閉装置・避難器具標識）の改修

《消防設備 自動火災報知機、防火戸自動開閉装置・避難器具標識の改修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」8月号：8/10 発行予定
- ・ホームページ「くぬぎ」：8/1 更新予定

4) 総務報告

1. 2024(R6)年度第3回定例理事会議事録(案) 議事の冒頭で承認済み
以下、総務報告書に基づき報告されました。
2. 9月1日の「防災の日イベント」について
3. 自主防災本部の活動の具体化として、各棟に「防災倉庫」を設置することをめざす
4. 若葉台まちづくりセンターと管理組合法人くぬぎとの懇談について
5. 今後の日程、その他について
 - ・第43回3団体連絡会 8月25日(日) 10:00～
 - ・「防災の日」防災イベント 9月1日(日) 10:00～10:30
 - ・9月 第5回議題選定会議 9月7日(土) 9:30～
 - ・9月 第5回定例理事会 9月21日(土) 10:00～

6) 委員会報告

緑花委員会

2024年7月の活動報告書に基づき報告されました。

7) 協議会報告

役員会 特にありません。

8) 監事意見

特にありません。