

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2024 (R6)年度 第 5 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024 年 9 月 21 日(土)10:00~11:50

[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] 2024(R6)年度 第3回定例理事会議事録(案)の承認

《議事録は、一部修正のうえ、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:3 件

(1) 清掃業務(毎日/日・祝日・年末年始を除く)

(2) 排水管掃除(年 1 回)

8 月 19 日(月)~31 日(土) 完了

(3) エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年 4 回)

8 月:遠隔監視点検

8 月 27 日(火) 25 棟 1 号機のロープ交換作業完了(契約内定期作業)

9 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:2 件

(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) エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年 4 回)

10 月:有人点検: 10 月 7 日(月)~10 月 28 日

3 工事関係

(1) 計画修繕工事:3 件(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 同 工事監理業務(管理センター)
10月20日(日):住民説明会
- ③ 粉末消火器交換
製造後10年超え175本の交換9/24(火)~9/30(月)予定
- ⑧ 26棟火災 玄関扉追加交換 8/31(土)完了
管理組合の保険適用工事 完了
- (2) 小口修繕工事: 5件 (施設理事会承認済工事等、番号は案件発生順)
 - ① サッシ廻りから室内への浸水工事(20棟)
シーリング工事完了後、効果検証中
 - ③ 外壁廻りからの漏水(5棟)
シーリング工事完了後、効果検証中
 - ⑤ 外壁廻りからの漏水(22A棟)
シーリング工事完了後、効果検証中
 - ⑨ 5棟前公園遊具の撤去
9/7(土)~9/9(月) 施工完了 砂による埋め戻し予定
 - ⑩ 21棟自転車置き場の架台撤去
8/22(木) 施工完了

4 その他

- (1) 会計報告、管理費滞納

[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。

〈報告事項3点〉

- (1) 防災の日 災害用自動販売機での無料での飲料提供の結果は以下の通り。
結果、合計 295本
- (2) 第3次外壁塗装等建物修繕工事の資料配布
参加案内は9/21(土)配布し、詳細資料は9/27(金)頃配布予定
- (3) 「缶、びん、ペットボトル等」の収集方法(出し方)変更の周知
二丁目南自治会、管理組合共催で説明会を開催

〈審議事項3点〉

- (1) 「出納・会計業務」の管理業務委託先の変更について
将来、法人会計制度に移行することを考慮し、まちづくりセンターに

依存する現行の体制、業務内容、プロセス等を検証し、他の法人会計事務所に会計業務を委託することを探求する。正式決定は、総会の議決を必要とする。

《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) 各棟の自転車置き場の整理に伴う不要自転車等の無料回収について

各棟駐輪場の改修のため、管理組合として、廃棄すべき自転車の現状掌握と一括処分(管理組合が呼びかけ一括無料回収を行う)のために、アンケートを実施する。

《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) 「第3次外壁塗装等建物修繕工事」費用の支払いのため、「すまい・る債」の一部を解約することについて

工事費用の支払いに預金を充てるが、足りない場合には「すまい・る債」の一部を解約して支払いの一部に充当する必要があり、理事会の承認が必要となる。従って、資金不足の場合には、2026年2月満期分、2027年2月満期分を充当することを事前に承認を求める。

《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

※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します。

時効を踏まえ法的措置も検討、他の滞納者には3か月以上で督促状発出。

- 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 (2件)

- ① 第3次外壁塗装等建物修繕工事日程

工事契約書調印 9/21(土)予定

住民説明会 10/20(日)

案内書配布 9/21(土) 詳細説明書配布 9/27(金)頃予定

- ② 消火器の交換(耐用年数10年経過分) 9/24(火)~9/30(月)予定

(2) 事故 故障等

- ① 2023/6/3 20 棟 9 階号室より階下 8 階号室へ雨水漏れ(出窓等修理済み)
シール実施済(6/10)、室内復旧:全額保険適用(復旧工事日程調整中)
- ② 2023/10/13 26 棟 10 階号室から火災発生 of 共有部復旧完了(上階玄関ドア)
- ③ 3/29 5 棟 4 階号室豪雨時外壁より室内への雨水流入
4/20 22 棟 7 階号室豪雨時外壁より室内への雨水流入
シールで応急処置完了済、室内復旧は保険適用で工事日調整中
- ④ 5/21 5 棟西側通路は夜間暗く深い排水溝が平行しており危険。
排水溝カバーのグレーチング化等の工法については高額となる
暫定処置 照明設置は自治会からの要請あるが、他の照明等あり、不要としました。
- ⑤ 5/21 6 棟西側公園の遊具の木材の腐食が著しく危険。9/9 撤去工事完了
- ⑥ 6/15 21 棟自転車置き場ラック撤去工事 8/22 工事完了
- ⑦ 8/23 4棟 12 階号室へ上階から水漏れ発生
上階給湯機配管付近からと想定され、個人保険適用
- ⑧ 8/29 5棟 9 階号室ベランダの雨水管上部から漏水
- ⑨ 8/30 22棟 3 階号室ベランダ上部からコンクリート片落下
⑧、⑨は第3次外壁塗装等建物修繕工事で処置する
- ⑩ 9/1 26棟 庇がプール状態 雨水管の詰まりを取り除き、経過観察中
- ⑪ 9/10 21 棟 9 階号室 玄関ドアが変形 原因確認中
- ⑫ 9/19 4 棟、22 棟 B のエレベータ内にサイネージ(電子掲示板)設置
今後、各棟に順次設置予定

(3) リフォーム申請/承認

8 件の申請と承認

2、共益作業(清掃・設備管理業務等)

3 設備審議(承認)事項

(1)積立金会計工事

(2)小口修繕・補修工事

- ① 5 棟 西側通路への暫定照明の設置

《工事の提案を取り下げました》

3) 広報報告

広報報告書に基づき報告された。

・広報誌「くぬぎ」 9月号:9/14(土) 発行

10月号:10/12(土) 発行予定(原稿締め切り9/26)

・ホームページ「くぬぎ」: 9/2(月) 更新

9/28(土) 更新予定(原稿締め切り9/26)

4) 総務報告

総務報告書に基づき報告されました。

- (1) 2024(R6)年度第4回定例理事会議事録(案)については、冒頭の審議で承認
- (2) 若葉台2丁目南地区自主防災本部の活動
12月に自主防災本部の全体会議を実施予定
- (3) くぬぎ管理組合の当面の防災活動
 - ① 各棟に防災倉庫を設け、防災備品を備蓄する計画を推進する
 - ② 無線の使用をやめ、新しい情報伝達の手段を検討する
- (4) 9/1 防災の日のイベント、災害対策用自販機の無料体験は無事に終了した結果、295本の利用であった
- (5) 各棟における廃棄自転車の一括処分
廃棄処分にすべき自転車の処分を、駐輪場利用者にアンケートし、一括で横浜市の粗大ごみ回収事業に申し込み、処分する予定
- (6) 第43回3団体連絡会
8/25(日) 開催し、意見交換した 次回は11/24(日)の予定
- (7) 今後の日程

第6回議題選定会議	10/5(土)
第6回定例理事会	10/19(土)
第2回外壁塗装等大規模修繕工事監理委員会	10/26(土)
第44回3団体連絡会	10月は行わず、11月に開催予定

5) 緑花委員会報告

8月の緑花活動報告—実施日は3日／参加人数 12人／園芸の手入れのみ
8/31 暑気払い。

[7]監事意見

特にありません。