

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2024 (R6)年度 第 6 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024 年 10 月 19 日(土)10:00～11:08

[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5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

① エレベータカゴ内換気ファン異音(22A 棟)

9 月 23 日(月)、22 棟 ELV より異音の通報があり、エレベータ会社の調査で換気ファン内の故障と判明。現在交換機の納期待ち。費用の発生はありません。

② エレベータ停止(6 棟)

10 月 4 日(金)、6 棟 ELV2 号機より異常発報。エレベータ会社の調査で、引越し業者の養生が戸に挟まっていたことが判明。養生を一部外し運転を再開。

③ エントランス庇^{いっすい}溢水(水のあふれ)(6 棟)

10 月 4 日(金)ごろ、6 棟エントランス庇上で雨水が排出されず詰まっているとの通報。6 日(日)にセンターにて排水ドレンを棒でつつく処理をして排水再開。

2-1 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 報告:2 件

(1) 清掃業務(毎日/日・祝日・年末年始を除く)

(2)エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年 4 回)

9 月:遠隔監視点検、

10 月:有人点検

7 日(月)20 棟・21 棟、15 日(火)22A 棟・22B 棟、16 日(水)4 棟・5 棟、17 日(木)6 棟

2-2 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 予定:3 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) 給水施設保守点検(年1回)

11月28日(木)・29日(金)、断水なし

(3) 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:23日(水)23棟・24棟、28日(月)25棟・26棟

11月:遠隔監視点検

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

連結送水管更新の工事見積書・管理費見積書(センター)は別途提出予定

④ 粉末消火器交換

製造後10年超え175本の交換 9/30(月) 施工完了

(2) 小口修繕工事:3件(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)

追加シーリング工事完了後、効果検証中(大規模修繕工事後に上階・下階工事)

③ 外壁廻りからの漏水(5棟) 南風+強風雨時に南面壁裏から浸水する案件

早期の再送工事を希望

⑤ 外壁廻りからの漏水(22A棟) 南風+強風雨時に南面壁裏から浸水する案件

早期の再送工事を希望

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) 10月1日「災害用自動販売機」の設置(追加)について

設置場所4・21・23・24の各棟のうち、4・21・24各棟から設置場所についてのクレームあり。現状で3ヶ月間、経過をみて、その後、移動・その他の対応を行う。

- (2) 「第3次外壁塗装等建物修繕工事」の住民説明会の参加者掌握や役割分担について
申し込み数(アンケート集約) 午前 221 名、午後 192 名、その後も微増中。
管理組合からの参加は、理事長。副理事長と工事監理委員会メンバー
- (3) 自転車置き場整理のための不要自転車等の無料処分希望者数と処理方法について
処理希望数(アンケート集約) は、合計 37 台
各棟別台数、4 棟 2 台、5 棟 5 台、6 棟 5 台、20 棟 1 台 21 棟 2 台、22A 棟 2 台、22B
棟 3 台、23 棟 3 台、24 棟 6 台、25 棟 2 台、26 棟 6 台
駐輪場を整理し、各棟ごとの防災倉庫の設置などが可能となるようにする。

[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する。

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。

※この間に長期滞納者と個別の話し合いがあり、2ヶ月分の管理費を納入

- 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 (1 件)

- ① 第3次外壁塗装等建物修繕工事日程

住民説明会 10/20(日)の午前・午後。説明会用の資料の各戸配布 9/28(土)

工事監理委員会 10/26(日)

工事着工 11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

出窓周辺シール実施済、室内復旧(保険適用)工事日程調整中

- ② 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

5 棟 4 階号室(6/19)・22 棟 7 階号室(8/5)に給湯器排気塔突抜部排気口周辺をシールで処理完了、室内復旧は保険適用で工事日調整中

- ③ 9/1 26 棟 庇がプール状態 雨水管のごみ詰まりの処理中

- ④ 9/5 24 棟 ピロティが昼間暗い。4 棟、23 棟も同様→昼夜センサーのため夜間のみ照明。対策として人感センサー設置・その他を検討中 住民のアンケートの要否も検討する。
- ⑤ 10/7 5 棟 14 階号室 天井が水漏れ状態。屋上からの雨漏りを含め究明する必要。第3次外壁塗装等建物修繕工事後に検証して内装工事を行う。住民了解済み
- ⑥ 10/17 21 棟・26 棟 強雨時玄関前に雨水がたまり出入りに支障。対応について改めて施設理事会で検討

(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

なし

(2)小口修繕・補修工事

なし

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」10月号:10/12(土)発行

11月号:11/9(土)発行予定(原稿締め切り10/24)

・ホームページ「くぬぎ」:10/1(火)更新

10/26(土)更新予定(原稿締め切り10/24)

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5回定例理事会議事録(案)については、冒頭の審議で、一部修正の上で承認

(2) 若葉台二丁目南地区自主防災本部の活動

12月14日に自主防災本部の全体会議を実施予定

同本部規定の改定、同本部の2025年活動方針(各棟への防災倉庫の設置など)、同本部の体制などを改めて検討し、合意を形成してゆく

(3) 駐輪場改修のための廃自転車一括処理のアンケート結果と今後について

① 標記のアンケートを9月30日に締め切り。37台の申し込みがありました。

② 管理組合として一括処分を11月に実施。無料処分を引き受けてくれる業者が見つかったため、処分方法は、それを利用することに変更。

(4) 今後の日程

第3次外壁塗装等建物修繕工事の住民説明会	10/20(日) 午前／午後
第3次外壁塗装等建物修繕工事監理委員会	10/26(土)
第7回議題選定会議	11/2(土)
第7回定例理事会	11/16(土)
第44回3団体連絡会	11/24(日)

5) 緑花委員会報告

9月の緑花活動報告—実施日は4日／参加人数 84人。9月に入って活動再開。
伐採本数1本、剪定本数17本／園芸は主に花壇の施肥と花の周りの草取り、処理量
は148束21袋

[7] 監事意見

特にありません。