

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2024 (R6)年度 第 7 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024 年 11 月 16 日(土)10:00～11:00

[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 6 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 エレベータ乗り場扉破損(24 棟)

10 月 21 日(月)16 時頃、1 階乗り場で扉が異音を発するとの通報

エレベータ会社による調査の結果、乗り場側扉のへりに物が当たったらしく

セフティーシューに傷がついたため当日修理を行い、正常化した。

② エレベータ扉開閉不良(25 棟)

11 月 14 日(木)、19 時頃、1 号機(右側)の 6 階乗り場で ELV 到着時に扉が開かないとの通報。エレベータ会社の調査時にドア廻りのゴミを除去、正常化しました。

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、拭き作業)、ゴミコンテナ清掃

(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 23 日(水):23 棟・24 棟

10 月 28 日(月):25 棟・26 棟

11 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) 給水施設保守点検（年1回）
11月28日(木)・29日(金)予定
- (3) エントランス ガラス清掃(年1回)
12月25日(水)(※理事会にて現在外壁塗装工事中の為、効果なしと判断され中止)
- (4) エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)
11月:遠隔監視点検
12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 同 工事監理業務
 - ・11月1日「着工」
 - ・11月5日～12日 共通仮設工事
 - ・11月11日～足場架設工事連結送水管更新の工事見積書・監理費見積書(センター)提出済
- (2) 小口修繕工事: 2件（番号は案件発生順）
 - 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
11/28(木)・29(金)施工予定
 - 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
11/29(金)・30(土)施工予定

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〉

- (1) 各棟不要自転車等の無料処理台数について（総数43台）
- (2) 「第3次外壁塗装等建物修繕工事」第1回(11/9)のベランダの不要物の廃棄について
1工区(4・5・6棟)はコンテナ8台分の廃棄物を回収した。
- (3) 各棟電気室分電盤について

専門業者による分電盤の点検の結果、「耐用年数は超えているが、問題ない」との判定。今回は、分電盤の交換はしない。

(4) 連結送水管の改修工事について

板状棟での管の改修を、外壁塗装に先行して実施

〈審議事項〉

● 丸太公園の改修について

緊急時には防災公園として、平時はイベント等に使えるよう、公園改修を前向きに検討する。

[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。

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

工事監理委員会 11/9(土) 実施

工事着工 11/30日(土) 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→出窓周囲シール済
…第3次外壁塗装等建物修繕工事完了後に室内復旧(保険適用)工事予定

② 3/29 5棟 4階号室 4/20 22棟 7階号室豪雨時外壁より室内への雨水流入
…給湯器排気塔突抜部排気口周辺をシールで処理完了

5棟 4階号室(6/19)・22棟 7階号室(8/5)に

…室内復旧(保険適用)工事日調整中(年内完了予定)

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 10/9 24棟 ピロティが昼間暗い。4棟、23棟も同様→…EV横天井灯スイッチの(節電)表示を撤去し様子を見る

⑤ 10/17 21棟・26等 強雨時玄関前に雨水がたまり出入りに支障。

…来年度の検討課題とする。

- ⑥ 10/21 21棟 3階号室東側ベランダ下部脱落寸前状態
- ⑦ 10/24 25棟 10階号室ベランダ下部コンクリート落下
- ⑧ 11/11 6棟 3階号室東側ベランダの雨水管から水漏れ
- ⑨ 11/11 6棟 7階解放廊下 7階号室前の雨水管から水漏れ
… ⑥～⑨ 第3次外壁塗装等建物修繕工事で処理 依頼済
- ⑩ 自転車置場ラック撤去の見積依頼中 4・5・6・20・23・24・25・26棟

(3) リフォーム申請/承認

2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

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」11月号:11/9(土) 発行

12月号:12/14(土) 発行予定

・ホームページ「くぬぎ」: 11/1(金) 更新

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6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) 第3次外壁塗装等建物修繕工事の住民説明会の実施 10/20(日) 午前/午後

(3) 若葉台二丁目南地区自主防災本部の全体会議開催について

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、合意をつくってゆく

(4) 今後の日程

11月 外壁塗装等建物修繕工事監理委員会	11/9(土)10:00～
	11/30(土)10:00～
11月の3団体連絡会	11/24(日)10:00～
12月 第8回議題選定会議	12/7(土) 9:30～
12月 若葉台二丁目南地区自主防災本部の全体会議	12/14(土)13:00～15:00
12月 第8回定例理事会	12/21(土) 10:00～

5) 緑花委員会報告

10月の緑花活動報告—実施日は4日／参加人数 68人。

伐採本数2本、剪定本数15本／園芸は主に花壇の施肥と花の周りの草取り、処理量は59束15袋

[7]監事意見

特にありません。