

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2024 (R6)年度 第 11 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2025 年 3 月 15 日(土) 10:00～11:05

[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 10 回定例理事会議事録(案)の承認

《議事録は、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)エントランス天井 浸水・破損(22B 棟)

3月1日(土)20 時ごろ 22B 棟エントランス天井から水が落ちてくるとの通報。翌日に上階の調査の結果、人為的ミスによるものと判明。天井仕上材が一部剥落。

(2)エレベーター停止(21 棟)

3月2日(日)23 時 40 分ごろ 21 棟 ELV 異常警報をセンター・ELV 業者双方で受信。2号機1階からドア開のまま動かない状況を警報監視センター警備員が確認。3 日(月)の午前 1 時より ELV 業者による調査・修理を開始。ブレーキ回路用リレーの不具合と判明し交換。午前 5 時に正常化・回復。

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)

2月:遠隔監視点検 ※特段の異常なし 3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: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) 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 : 14 日(月) 5棟・6棟、22A 棟・22B 棟、21 日(月) 20 棟・21 棟、
22 日(火) 4 棟・23 棟・24 棟、23 日(水) 25 棟・26 棟

(3) 避雷針保守点検(年 1 回)

4月:日程調整し実施

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

同 工事監理業務

本体工事以外の追加(次の⑤以外): 庇下雨水管改造 見積待ち

⑤ 連結送水管改修工事・同工事監理業務

※契約上は、第3次外壁塗装等建物修繕工事の「追加工事」

3月12日(水)・13日(木)に、耐圧・放水試験を実施し完工

(2) 小口修繕工事: 3件 (番号は案件発生順)

⑬ 屋上補給水槽逆止弁交換工事(26棟)

給水管の逆止弁の老朽化で完全に閉止できず交換(3月中施行予定)

⑭ 24棟12階1・2号室側 防火戸ラッチ交換

2月15日(土)塗装工事後の調整中に故障発見。防火戸が閉止せず緊急対応で交換を実施済(理事会で事後承認扱い)

⑮ 屋上補給水槽給水管漏水補修工事(20棟)

3月10日(月)連結送水管工事中に発見

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) くぬぎ管理組合の住人むけ「集団扱保険」の周知および説明会の開催案内について

組合主催で、くぬぎ独自の集団扱保険の相談会を集会所にて実施(3月28日・金と29日・土)。そのための案内を全戸に配布する。協力: エスケー商事、あいおいニッセイ同和保険

(2) 「大規模修繕工事」の進捗状況について

・ 現在進行中の外壁塗装等大規模修繕工事の一環として、各棟の掲示板(90箇所ほど)の更新・設置を4月末に行う。サイズや材質は、自治会・事業者と協議し決めてゆく。

・ 3月の過日、4棟で屋内塗装に使用する水性ペンキが一部溶出。本来、湿度70%以上では塗装しないことになっていたが、雨天に誤って塗ったために起こったミス。施工業者から謝罪があり、被害補償や手直しが行われている。

(3) 20棟の棟集会(2月23日開催)での要望について

・ 玄関カギの動作の不具合時の改善措置方法を「広報くぬぎ」に掲載し周知をはかってほしい。→くぬぎ事務所にある「専用スプレー」の貸し出し案内を掲載し対応する。

・ 2基あるエレベーターが、2基とも1階にある場合が多く、呼び出しに時間がかかるので改善して欲しい。→かつて検討があり、防犯上の観点から、現在の措置になっているので了解して欲しい。現在、くぬぎのホームページでは、「エレベーター改修以来、エコ対策として『乗り捨て方式』で運転していましたが、利便性や夜間での防犯・安全性を考慮し、みなさまからのご要望も強くありましたので、『1階に常時自動帰着させる方式』に変更しました」(2012 年7月 31 日)とアナウンスしています。

[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。

2025 年2月分収支会計報告

- 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。

※長期滞納者に自動的に引き落としをかけると、収入金がゼロでも手数料がかかる現状は不合理なので、一定の長期滞納には、自動引き落としではなく、組合として納付書を交付する請求の仕方に変更し、実績がつくられている。

④ 積立金会計合計

預金残高総額

※3月満期を迎える定期預金を2件解約し、普通預金に移行し、工事代金の支払いへの対応を行なった。

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項目／日程

工事監理委員会（2回／月）3／8(土)実施、3／22(土)次回

(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)

第3次外壁塗装等建物修繕工事終了後に室内復旧(保険適用)工事を予定

② 2024/9/1 26 棟(他含む) 庇が雨天時プール状態 雨水管の改修等を検討

③ 2/20 防火戸の塗装後に 24 棟の防火戸自動開閉装置(1箇所)が復旧不良

塗装が直接の原因ではなく、経年劣化が原因。開閉装置(ラッチ)の交換を行う

- ④ 3/1 22B 棟エントランスに水漏れ、天井板の一部が剥がれた。
上階の人的ミスが原因、個人負担による復旧で調整中
 - ⑤ 3/11 20 棟屋上の連結送水管補給水の配管漏水。経年劣化が原因。改修を実施
- (3) リフォーム申請/承認…資料参照。7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 特になし
- (2) 小口修繕・補修工事
 - ① 24 棟防火戸自動開閉装置(ラッチ)交換
《拳手による採決の結果、出席理事全員の賛成で上記工事が承認されました》
 - ② 20 棟屋上 連結送水管補給水の配管改修
《拳手による採決の結果、出席理事全員の賛成で上記工事が承認されました》

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」 3月号:3/15(土) 発行
4月号:4/12(土) 発行予定(原稿締め切り3/20)
- ・ホームページ「くぬぎ」: 4/1(火) 更新
3/22(土) 更新予定(原稿締め切り3/20)

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 10 回定例理事会議事録(案)
同議事録案については、冒頭の審議で承認された
- (2) 新役員研修会及び役職内定会議の結果について
3月8日(土)に標記の会合を実施した。新しい役職による役員体制案については、通常総会で承認を受け任期がはじまる。新役員候補の現理事会へのオブザーバー参加を求めている。
- (3) 第44回通常総会(5月18日・日)の準備について
 - ◇議案書の作成:4月の定例理事会にて最終承認、議案書配布は5月1日(木)から2日(金)を予定
 - ◇総会の準備:出欠確認・議決権行使書の回収は5月13日。
通常総会を5月18日(日)午後2時から地区センター体育館にて開催。総会直後に臨時理事会、同日夕に情報交歓会。
 - ◇新体制の定例理事会は5月24日(土)、25日(日)に自主防災本部の全体会議
- (4) 第3次外壁塗装等建物修繕工事の進捗と工事監理委員会の活動

月2回、定例的に工事監理委員会が開かれ、進捗状況の共有や住民要望への対応が行われており、工事は、基本的には計画・予定日時の範囲内で進行中

(5) 今後の日程

第46回3団体連絡会	3/30(日)
第12回議題選定会議	4/5(土)
第12回定例理事会	4/19(土)

5) 緑花委員会報告

2月の緑花活動報告—活動日数は4日／参加人数 74 人／伐採本数 2 本 剪定本数 17 本／園芸は、主に花壇への寒肥実施 97 束 9 袋を処理

[6] 協議会報告

特になし

[7] 監事意見

特になし