

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2021(R3)年度第4回定例理事会議事録

[開催日時] 2021年8月21日(土)

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所 洋室1

[1] 2021(R3)年度第3回定例理事会議事録(案)の確認
議事録は出席理事全員の賛成で、正式議事録として承認されました。

[2] 若葉台まちづくりセンター報告
定例理事会報告に基づき報告されました。

1) 事故・故障等：5件

① 25棟 エレベータ動作不良(7/24)

1号機6階で動作不良があり点検実施しました。原因は不明でした。異物挟み込みの可能性がありドア回りの点検を実施しました。費用の発生はありません。

② 25棟 階下への漏水(7/26)

浴室天井から漏水滴下。上階洗面室内給湯管からの漏水と判明しました。修理を実施しました。修理費用は上階居住者の負担です、調査費用は組合加入保険が適用されます。

③ 5棟 ベランダバルコニー手摺根元コンクリートの亀裂(8/12)

西側ベランダ手摺根元で亀裂がありました。手で除去しうる部分を除去し、防水材料を表面塗布し応急処置しました。本修理は第3次外壁等工事で実施予定です。見積りは上がり次第報告します。

④ 23棟 階下への漏水(8/17)

排水管清掃時に台所排水管接手部分より漏水がありました。経年劣化による欠損と判明しました。当該箇所の交換修理を実施しました。修理費用は居住者負担になります。

⑤ 24棟 エレベータ換気ファン異音(8/20)

換気ファンの音が通常よりかなり大きいため、修理を依頼しました。費用の発生はありません。

2-1) 共益作業報告

① 清掃業務…(毎日/日・祝・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(収集日)
特段の異常報告はありません。

② 消防用設備等保守点検

・1回/3年：耐圧性能試験 6/15(火)～6/19(土)
・年2回：機能点検 7/2(金)～7/12(月)

※不良指摘箇所（要交換）

4 棟：屋上補給水槽側逆止弁

5 棟：ホース 5 本、感知器 1 個

6 棟：ホース 6 本、ホース架 1 台・避難器具標識 2 枚

20 棟：ホース 1 本

21 棟：ホース 2 本、避難器具標識 1 枚

22 棟 AB 棟：ホース 7 本、ホース架 2 台、避難口標識 1 個

23 棟：感知器 1 個

24 棟：なし

25 棟：ホース 2 本

26 棟：ホース 1 本

※ホースは 330 本中、34 本の不良がありました。

※検査当日、手持ち部品で対応可能な部分は即時交換しました。

※即時交換不能の箇所：逆止弁の交換、ホース交換（追って見積書提出します）

③ エレベータ保守点検 7 月巡回点検

ピット漏水発報(7/16 22A 棟):センサーが反応、雨水の影響かと思われます。
経過観察中です。

動作不良(7/24 25 棟):処置以降、異常再発ありません。

④ 植木管理

高木剪定：年 2 回 8/5 に完了しました

※常緑樹の剪定・伐採を実施しました。

4 棟：強剪定/シラカシ 1 本

22 棟：伐採/シラカシ 1 本

23 棟：伐採/シイ 1 本、ケヤキ 1 本、

強剪定/ケヤキ 1 本、コナラ 1 本、シイ 1 本

25 棟：強剪定/ミズキ 1 本

26 棟：強剪定/ミズキ 1 本、アメガシワ 1 本

計伐採 3 本、強剪定 7 本。この他、緑花委員会よりの依頼でサクラ(N0, 136)の枝を追加剪定しました。

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・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(収集日)

② 排水管清掃(年 1 回)(※水・土・日曜日は除く)

4 棟・21 棟・22A 棟 8/16

5 棟・22B 棟・23 棟 8/17

24 棟 8/19

20 棟 8/20

26 棟 8/23

25 棟 8/24

6棟 8/27

予備日：8/28、8/29、9/4

③ エレベータ保守点検

8月：遠隔監視

9月：遠隔監視

3) 工事関係

① 計画修繕工事(施設担当理事より報告されます)

② 小口修繕工事

(1) 26棟南側庇笠木改修工事完了(7/31)

アルミ製笠木による復元。保険適用確認済みです。

(2) 6棟避雷針設置支持金物工事完了(7/29)

年次点検で発見された固定不良の補正です。保険適用確認済みです。

(3) 5棟、6棟、25棟PS扉錠取替完了(8/4)

全棟チェックの結果に基づき5か所追加しました。

(4) 消防用設備不良個所改修(点検時発見)完了(7/12)

手持ち部品での対応可能箇所の即時交換をしました(施設委員会了承)

4) その他

① 会計報告、管理費滞納状況報告

② 消防署による立ち入り検査実施

7/16～7/30まで旭消防署・若葉台消防出張所による立ち入り検査が実施されました。22棟以外が対象となり、外観検査のみ断続的に実施。指摘事項はありませんでした。

[3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

[4] 理事長報告

今月は管理組合協議会がありませんでした。三団体は明日開催されますので本日報告する内容はありません。

[5] 各部門報告

1) 会計報告

会計報告に基づき報告されました。

6月分収支会計報告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 預金残高状況

⑤ 定期預金満期に伴う更新について【審議事項】

令和3年8月満期の定期預金について1年定期で継続とする案について、出席理事全員の賛成で承認されました。

2) 施設報告

施設報告に基づき報告されました。

(1) 施設報告事項

① 共益作業

- ・消防用設備保守点検（年2回）、実施工期：7/5～7/12、点検完了報告書8/12提出
 - ・排水管清掃（年1回）、8/16～8/27 土日を除く7日間
 - ・自動ドア保守点検（年3回）、8/20実施
- ② 26棟避雷針支持金具補修作業（保険適用）7/29完了
- ③ 26棟南側玄関前テラスの庇先カバー（笠木）剥離の補修、アルミカバーへの交換作業（保険適用）、7/31完了
- ④ パイプスペース扉ロックハンドル錠の不具合、5棟(2)、6棟(1)、25棟(2)の計5カ所交換作業、8/4完了
- ⑤ 汚水管清掃及び点検調査、見積依頼の業者は4社に絞り込む予定です。

(2) 施設審議事項

① 積立金会計 特記事項ありません。

② 小口修繕補修費

- ・消防用設備不良個所改修(点検時発見)【審議事項】
消防用設備点検により発見された不良個所の手持ち有料部品での即時交換について出席理事全員の賛成で承認されました。
即応できない故障部分は点検結果報告後に改修費用が提案されます。
- ・ホース34本交換 屋内消火栓、消防隊専用ホース等
- ・4棟屋上補給水槽逆止弁交換

(3) LED照明工事委員会報告

第1回委員会を6/12に実施（くぬぎ集会所）

メンバー9名(委員5名、管理組合2名、まちづくりセンター1名)

理事長(オブザーバー)

- 議事
- 1, 理事長より本委員会の設置について説明
 - 2, メンバー及び役員について
 - 3, 今後の委員会活動について討議されました。
 - 1) 委員会の進め方について
 - 2) 委員会開催日
 - 3) 今後議論すべきことについて
 - 4, 次回委員会は9/11実施

3) 広報報告

広報報告に基づき報告されました。

- ・広報誌「くぬぎ」 8月号：8月7日に発行しました。9月号：9月11日発行予定です。
- ・ホームページ「くぬぎ」：8月31日更新予定です。

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

(1) 若葉台二丁目南地区自主防災本部全体会議

2021(R3)年度第1回全体会議は7/25に実施されました。

(2) 特別養護老人ホーム・グループホームの整備計画に関する要望書(案)

社会福祉法人旭会に11月に横浜市の認可が下りて具体化します。11月以降に住民説明会を開催予定と聞いていますので、当管理組合が対応するという意思表示をしたい。【審議事項】

特別養護老人ホーム・グループホームの整備計画に関する要望書(案)の提出について出席理事全員の賛成で承認されました。

(3) 総務備品購入について【審議事項】

- ・総務所有電動自転車バッテリーの交換
- ・事務所倉庫用ラックの購入

総務備品購入について出席理事全員の賛成で承認されました。

(4) 「共同生活の秩序維持に関する細則」違反行為について

- ・建物の階段室、廊下その他共用部分に、設備機器及び私物(バイク・自転車等)を置くことについて

23棟で日頃より共用部分にバイクの部品を置いて作業をし、消防車が発動する火傷事故がありました。

- ・土地内に駐車、駐輪することについて

20棟駐車禁止区域にポールを抜いて常習的に駐車している車があると通報がありました。

* 管理規約【共同生活の秩序維持に関する細則】

(細則第2条禁止事項、第4条注意事項)により理事長判断で是正勧告が出来ます。何かあれば管理組合に連絡をしていただきたい。

[6] 緑花委員会

2021年度7月活動報告に基づき報告されました。

7月は暑さのため剪定作業は2回、園芸作業は4回行いました。

各棟周辺の階段に標識テープを貼りました。

わかば学園の剪定を行いました。

[7] 監事意見

総務報告の老人ホームへの要望書の件は、住民代表が管理組合ということですが、今後自治会にも報告して了承をとるとのことですか。

(総務)：明日の三団体連絡会で相談します。

[8] 次回理事会の開催予定

2021(R3)年度第5回定例理事会

日 時：2021年9月18日(土)

場 所：くぬぎ集会所