

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2021(R3)年度第6回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2021年10月16日(土) 10:00~12:00

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

[議 事]

緊急事態宣言は解除されましたが、今しばらく感染予防対策を継続して管理組合活動をしたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。

[1] 2021(R3)年度第5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：9件

- ① 26棟階下への漏水 9月18日(土)
- ② 23棟ELV作動不具合 9月18日(土)
- ③ 24棟ELV操作パネルの塗装剥がれ 9月18日(土)
 - ・ELVは全18機あります。
 - ・暫く様子見とします。
- ④ 22A棟ルーフドレイン劣化
 - ・個人負担の可能性もあることをセンターから連絡済みです。
 - ・金網を貼ったことについての決まりはありません。
 - ・ベランダは共用部分なので、管理組合の管理負担とされています。
 - ・個人負担かどうかの判断は難しいです。
 - ・機能的には問題はありませんので、継続検討事項とします。
- ⑤ 24棟連結送水管枝管からの漏水
- ⑥ 25棟ベランダ防水層亀裂 10月5日(木)
- ⑦ 25棟ベランダ格子外れ
 - ・対処法を検討中、継続案件とします。
- ⑧ 25棟共用廊下シート剥離 10月5日(木)
- ⑨ 地震によるELV一時停止 10月7日(木)
 - ・22A棟1,2号機は22B棟2,3号機の誤りでした。
 - ・他棟での報告はありません。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告：4件

- ① 清掃業務(毎日/日、祝日年末年始を除く)
- ② エレベーター保守点検
- ③ 植木・芝生管理/害虫駆除(年2回の2回目)
- ④ 自動ドア点検(年3回の2回目)

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)
- ② 給水設備保守点検(年1回)
- ③ エレベーター保守点検(巡回点検/年4回 法定点検/年1回)

3) 工事関係

- ① 計画修繕工事
- ② 小口修繕工事：4件
 - (1) 消防ホース交換工事
 - (2) 集会所前土間改修工事
 - (3) ELV かが内副操作盤交換(24棟)→継続審議
 - (4) バルコニールーフトレイン差し替え工事(22棟)→継続審議

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納状況
- ② エントランスの照明について
 - ・ エントランス照明は3つの制御(人感センサー、明るさセンサー、壁面スイッチ)で点灯消灯しています。人感センサーにタイマー機能はありません。
 - ・ エントランスが昼間でも暗い時は、壁面スイッチなどで調整してください。
 - ・ エントランス照明の制御についてはLED照明工事の際に再度見直します。

[3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

特例事項： 10件

- ・ 9月18日、26棟住民からのご意見について：
26棟南側公園や26棟エントランスにくぬぎの住人でない方が多数利用している。一丁目のような注意看板を立てた方がよいのではないのでしょうか。
→ 公園については現状のまま様子見とします、エントランス内への立ち入りは原則禁止しています。
- ・ 10月14日、22棟住人からの通報について：
22棟4階AとBの渡り廊下に段差ができたので修理してほしい。
→ 注意喚起用のテープを貼り、マットを置きました。

[4] 理事長報告

報告事項ありません。

[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。

9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 その他

- ・管理費引落業務について、横浜銀行の都合により方法の変更を求められています。→ まちづくりセンターにおいて協議中です。

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： 9件

- ① 消防用設備不良個所改修（点検時）
 - ・今後3年毎の予算計上が必要です。
- ② 汚水管清掃及び点検調査
 - ・入札による業者選定において応札価格に開きがある場合、過去に不備な工事内容のケースがありました。選定には十分注意が必要です。
- ③ 22棟集会室前タイル浮きの補修工事
 - ・モルタル塗り緑色塗装工事に決定しました。
- ④ 24棟ELV操作パネルの塗装剥がれ
- ⑤ 22棟ルーフドレインの劣化
- ⑥ 24棟連結送水管支管からの漏水
- ⑦ 25棟ベランダ防水層の一部亀裂
- ⑧ 25棟ベランダ格子が2本外れ
- ⑨ 25棟12階エレベーターホールに接する共用廊下のシート端部の一部めくれ

(2) 施設審議事項

- ① 積立金会計
 - ・屋外汚水管清掃及び調査について【審議事項】
《屋外汚水管清掃及び調査について出席者全員の賛成で承認されました》
- ② 小口修繕補修費
 - ・消防用ホース交換工事について【審議事項】
年末～年始支払予定
《消防用ホース交換工事について出席者全員の賛成で承認されました》
 - ・22棟集会室前タイル浮きの補修工事について【審議事項】
《22棟集会室前タイル浮きの補修工事について出席者全員の賛成で承認されました》

(3) LED照明工事委員会報告

第2回委員会 9/11（土）10:00～

《意見》

- ・住民に納得してもらうためにも、最終報告書にLED交換の意義を記載してください。10年後のランニングコストも検討してください。

次回は11/13（土）10:00～

3) 広報報告

広報報告に基づき報告されました。

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

- ① 若葉台2丁目南地区自主防災本部活動関連
- ② 特別養護老人ホーム・グループホーム整備計画説明会
10月15日(金)15:00～
 - ・11月 事業者選定 横浜市が行います
 - ・1月 計画説明会 主として25棟、26棟、上川井町の住民対象です
- ③ その他
 - ・ゴミ置き場のカラス対策として、可燃物ごみ箱排水口へ金網を設置しました。

[6] 緑花委員会

2021年度9月活動報告に基づき報告されました。

[7] 監事意見

住民からの騒音苦情問題について、騒音を計測するためのスマホのアプリがあると聞きましたが教えて欲しい。また騒音の許容限度はどれほどのものですか。

→ 騒音測定 of スマホのアプリに関してはわかりません。横浜市の環境局が騒音測定器を貸し出しています。(まちづくりセンター)

[8] 次回理事会の開催予定

2021(R3)年度第7回定例理事会

日 時：2021年11月20日(土)10:00～

場 所：くぬぎ集会所