

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2021(R3)年度第10回定例理事会議事録

[開催日時] 2022年2月19日(土) 10:00~12:10

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

[1] LED照明工事についての答申書

1) 検討結果と提言

- ① 外壁塗装工事とLED照明工事の分離について塗装面の変色度合に差異は殆ど目立たないことを確認しました。外壁塗装工事の実施時期に合わせる必要はなく、予定の2022年度に実施するのが望ましいです。
- ② 照明器具の選定について
「機器・管球一体型」「機器・分離型」とも耐用年数は10年が目安で差異はないことを確認しました。設置場所に応じた照明器具の選定が必要です。メンテナンスの容易さ、次回の更新費用の抑制を考慮して、「機器・管球一体型」の照明器具を採用し、形状、サイズは既設器具と同程度のものを採用することが望ましいです。
- ③ 点灯色の選定について
点灯色には4種類ありますが、設置場所の殆どが通行エリアなので、明るさ重視が望ましいです。設置場所に応じて、点灯色の選定は実行段階で検討して下さい。
- ④ エリア別の照明制御(点灯・消灯)について
現状の照明制御方法、改善すべき点の確認。現在採用している制御方法の他に、新たに「明るさ+人感併用センサー」の導入も検討したいと思います。
- ⑤ LED化に伴う電力料金等の節減効果と工事費との関連について
まちづくりセンターの試算によると、LED化による節減率は50%程度です。LED化は費用対効果でやる工事ではなく、現照明の経年劣化による更新工事であり、今後の蛍光灯生産中止等の進行を踏まえての工事であることを確認しました。節減効果を出せるだけ早く得るため予定通り工事の実施が望ましいです。
- ⑥ LED照明工事に関連する業界情報について
最近の半導体不足による価格上昇、コロナ禍に伴う人件費の上昇や工事作業員の確保難等の情報を確認しました。令和4年5月の総会にて工事予算が承認され次第、速やかに業者見積りなどの手続きに着手し年度内でのLED工事遂行、又、工事繰り延べとなる場合でも次年度内での工事遂行を目指すことが望ましいです。

[2] 2021(R3)年度第9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。

[3] 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：3件

① 4棟ELV機停止 2月5日(土)

1階で扉が開閉を繰り返している状況。ドアレールへの異物の挟まりが原因と判明。除去後は正常運転。エレベーター会社による点検実施後異常ありません。

② 26棟ELV2号機異音 2月11日(金)

換気ファン異音の通報あり。エレベーター会社による現地確認実施。ファンを停止させ交換手配中。費用の発生はありません。

③ 6棟ELV2号機停止 2月11日(金)

ドアの開閉難について通報。監視センター及びエレベーター会社による現地確認時には現象の再発がなく様子見としました。

④ 階下への漏水5件

・20棟で階下に漏水 1月21日

排水管の設置不良

・24棟で階下に漏水 1月21日

給湯管分岐部の老朽化による穴あき

・26棟で階下に漏水 2月4日

給湯管の老朽化による穴あき

・26棟で階下に漏水 2月9日

給湯管の老朽化による穴あき

・20棟で階下に漏水 2月10日

給湯管分岐部の老朽化による穴あき

2月4日までの3件については調査費用に対し、組合加入保険適用の確認済です。

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 消防用設備点検/機能点検(年2回)

1月7日(金)～18日(土)、予備日1月29日(土)

手持ち部品で対応可能な場合は即時交換。

③ エレベーター保守点検(エレベーター会社)

1月：有人点検1月11日(火)～1月31日(月)

異常報告ありません

④ 植木管理(管理会社)

高木剪定：年2回 1月26日～1月27日

・23棟 伐採3本・強剪定1本

・26棟 強剪定2本

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)予定：2件

① 清掃業務(毎日/日・祝日年末年始を除く)

② エレベーター保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回 エレベーター会社)

2月：遠隔監視点検 3月：遠隔監視点検

3) 工事関係

① 計画修繕工事

② 小口修繕工事： 3件

(1) 階段上裏補修工事 (21棟) 1号階段1階、(25棟)8階

→2月1日(火)完了

(2) 消防用設備不良個所改修(点検時発見) →1月29日(土)完了

(3) 鉄扉開閉不具合調査及び調整。応急処置 → 施設理事会承認事項

4) その他

① 会計報告、管理費滞納状況

②前月の定例理事会にて依頼のあった各棟階段室清掃の見積りを提出

2社から見積をとり安い方を提出しました。

[4] 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：9件

①1月22日 4棟自動ドアが勝手に開閉との通報。現地を確認しましたが異常は見られず業者に確認を依頼。点検時は異常なく、様子見としました。

②1月29日 4棟にトイレ配管の点検に作業衣姿の不審者訪問ありとの通報。

③1月31日 22棟Aエレベーターで下降の際に異音ありとの通報。現地を確認しましたが異常なく、様子見としました。

④2月1日 22棟A、2月3日 4棟で電気室から異音が発生。防犯カメラBOXの換気扇故障が原因であったため電源を落としました。

⑤2月5日 4棟エレベーターが停止しているとの通報。異物の挟み込みを除去。復旧しました。

⑥2月3日 4棟防犯カメラが通信不能となり、業者が通信機器を調節。復旧しました。

⑦2月8日 バイク置場利用者よりシャッターキーに関して、紛失や故障の場合の弁償金の処理、古い鍵を新しい鍵にいつ交換してもらえるかの問い合わせが寄せられましたので理事会へ報告するとお伝えしました。

⑧2月12日 住人よりリフォーム業者の棟前駐車について意見と苦情が寄せられました。

⑨2月14日 各棟のトランクルームの整理整頓状況を確認。

ゴミを放置していると思われる住居宛に「整理のお願い2」を投函しましたが、その後 心当たりがないとの返答が多数ありました。

[5] 理事長報告

[6] 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。

12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(2/18 現在)
- ④ 積立残高状況 普通預金、定期預金、有価証券、保険)
預金残高総額 (一般会計預金含む)
- ⑤ その他

管理費引き落とし業務の変更に関する説明を1月28日、2月14日に受けました。

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 25棟8階の階段上裏の亀裂、及び21棟1階の階段上裏の亀裂
モルタル成型+防水塗装補修工事実施 1月31日(月)、2月1日(火)
- ② 鉄扉開閉不具合調査及び調整 **【審議事項】**
4棟PS及び屋上出入口、21棟1階エントランス脇PS清掃道具置場及び屋上出入口・ELV機械室出入口、23棟、24棟屋上出入口
- ③ 消防用設備点検時の不良箇所改修 **【事後承認事項】**
手持ち部品等で交換、補修対応 1月7日～18日
- ④ 階下への漏水5件
 - ・20棟 ⇒排水管の設置不良 1月21日
 - ・24棟 ⇒給湯管分岐部分老朽化 1月21日
 - ・26棟 ⇒給湯管の老朽化 2月4日
 - ・26棟 ⇒給排水いずれかが原因(調査中)
 - ・20棟 ⇒給湯管の不具合(調査中)

*20・24・26棟の調査費用は組合加入保険適用
*26・20棟はガス会社に対応/調査を依頼
- ⑤ 25棟居室南側ベランダ側上部モルタル亀裂 ⇒爆裂までではない。
第3次外壁塗装等工事まで処置は不要との判断。
同室の南側ベランダ雨水管漏水 ⇒2月13日センター確認
ルーフドレンとの隙間が発生、早急の補修が必要と判断 ⇒見積依頼

(2) 施設審議事項

- ① 積立金会計
 - ② 小口修繕補修
 - *鉄扉開閉不具合調査及び調整 **【審議事項】**
4棟PS及び屋上出入口、21棟1階エントランス脇PS清掃道具置場・屋上出入口、ELV機械室出入口、23棟・24棟屋上出入口
作業に関わる人件費
- 鉄扉開閉不具合調査及び調整について 出席者全員の賛成で承認されました

* 消防用設備点検の不良個所改修費用
手持ち部品等で補修対応済

【事後承認事項】

消防用設備点検不良個所改修について 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

委員長より理事長へ答申書提出 2月10日

委員長より理事会での答申書説明 2月19日

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 若葉台二丁目自主防災本部活動関連

1) 消防車進入試験 1月30日(日) 10:00~11:00

2) 第7回事務局会議 2月12日(土) 14:00~

② 第41回通常総会スケジュール

1) 議案書の作成

各部門原稿作成 ~3月中頃

第1回議案書仮承認 3月定例理事会(3月19日)

最終議案書承認 4月定例理事会(4月16日)

議案書の配布 5月17日(土)

出欠回収・集計 5月14日(月)

2) 通常総会

総会最終確認、会場準備 5月21日(土)

第41回通常総会 5月22日(日) 開催場所は未定

臨時理事会 5月22日(日)

2022(R4)年度第1回定例理事会 5月28日(土)

3) 次年度役員 of 代理人申請について 【審議事項】

2件の代理人申請がありました。

次年度役員 of 代理人申請について 出席者全員の賛成で承認されました

4) その他

2022年度新役員について

5) 緑花委員会

2022年1月度の活動報告に基づき報告されました。

・活動回数 2日 1/15 1/22

・参加人員 36人

6) 監事意見

監事：特にありません。

7) 次回理事会の開催予定

2022(R4)年度第11回定例理事会

日 時：2022年3月19日(土) 10:00～

場 所：くぬぎ集会所