

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2022(R4)年度第3回定例理事会議事録

[開催日時] 2022年7月16日(土) 10:00~11:15

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

[1] 議事録の確認

- ・ 2022(R4)年度 第2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。
- ・ 第41回 通常総会議事録(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：2件

① 6棟連結送水管漏水(6/18)

7階廊下を上下に貫通する連結送水管の廊下床面で漏水。
配管本体と床スラブの間の空隙に雨水が溜まり配管本体を腐食させたもの。
見積手配中、足場を架設した工事となる見込みです。

② 26棟自動ドア(裏口側)開閉不良(6/20)

自動ドアが最後まで閉まらず2cmほど隙間が発生。
ベルト押さえ金具の留付ボルトが劣化により切れたことが原因で、
業者による交換作業実施しました。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告

① 清掃業務…敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃

② エレベーター保守点検

6月：遠隔監視点検 異常報告ありません。

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)予定

① 清掃業務…敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃

② 消防設備点検/機能点検(年2回)

7/1~7/11 予備日7/30

③ 排水管清掃(年1回)

8月：日程調整中

④ エレベーター保守点検(遠隔監視毎月/有人点検年4回)

7月：有人点検(19日5棟、20日20棟、21日6棟、25日4棟・22A棟・22B棟・
23棟・24棟、27日21棟・25棟・26棟)

8月：遠隔監視点検

⑤ 植木・芝生管理/高木剪定(年2回)

8月：日程調整中（中下旬めど）

⑥ 自動扉保守点検（年3回 2回目）

8月19日（金）

3) 工事関係

① 計画修繕工事(施設担当理事より報告)

② 小口修繕工事

(1) 2-6棟 12階バルコニー手摺根本応急処置 6/20完了

(2) 24棟エレベーターかご内副操作盤交換 7/25実施予定
(保険適用確認済み、)

(4) 2-6棟 13階バルコニー手摺根本応急処置→施設理事会承認事項

(5) 21棟ELV機械室換気扇サーモスイッチ交換工事→施設理事会承認事項

(6) 26棟自動ドア（裏口側）開閉不良修理工事 6/21完了
→施設理事会承認事項（事後承認）

4) その他

① 会計報告、管理費滞納

2022年6月分までの滞納額累計(元本)及び7/15時点での累計額

[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：13件〉

① 6/18 6棟7階開放廊下の連結送水管から漏水⇒センターへ通報、修理手配

② 6/20 総会議案書に対する質問に理事長が回答書作成、質問者に届けました。

③ 6/20 理事長とエレベーター操作盤にキズの目隠しシール、防犯カメラ設置シールを貼り付けました。

④ 6/24 24棟10階メーターBOXの塗装剥離通報あり⇒同色壁紙貼り付け

⑤ 6/27 集会所女子トイレ入口側洗面台排水管から漏水⇒センター水道設備担当者がコーキング対処しました。

⑥ 6/27 22棟B4階廊下と玄関の間の階段付近が度々放尿で濡れていると通報あり
→清掃後「立小便禁止」の掲示をし、様子見としました。

⑦ 7/1 20棟エントランスの火災警報盤が発報し、センターへ通報。

12階のお宅でのリフォーム時に感知器が外され、断線状態になっていたことを確認、復旧されました。

⑧ 7/1 5棟住民より掲示板とエレベーター内の「犬猫飼育禁止」の掲示についての苦情あり。掲示に至った理由と経緯を伝えましたがご理解いただけず「ご意見として理事会と自治会へ伝える」こととしました。

⑨ 7/2 6棟北側エントランス上部に蜂の巣が作られていると通報あり。

清掃員の方のご協力のもとスプレーで退治しました。

- ⑩ 7/5 23 棟住民より上階宅のお孫さんの来訪時、足音がとても気になるので管理組合から伝えてほしいと要望あり。上階宅に連絡、ご配慮いただくようお願いしました。
- ⑪ 7/7 5 棟住民よりセンターへ「ムカデが発生して家の中まで入ってきたこともあるので駆除してほしい」との依頼あり。現地確認と状況を伺い、理事会と自治会へお伝えすることとしました。
- ⑫ 7/11 21 棟 7 階から下の 4 号室全てのお宅の北側でテレビが映らなくなり 1 週間以上も経過しているのに通信会社から連絡もなければ対応も遅いとの苦情あり。通信会社には詳細を確認して、被害宅すべてに対応するようお願いしました。

《理事長意見》

- ⑧の犬猫飼育問題は大変悩ましい課題ですが、管理組合協議会では、このまま、現状維持の方向です。
- ⑨は現地確認したところ、ムカデの発生は確認されず、しばらく様子見とします。
- ⑫の件は現在原因調査中、通信会社に任せています。

[4] 理事長報告

理事長報告に基づき報告されました。

① LED 照明工事関連

- ・見積業者 10 社を選定し、各社に現場説明会を実施しました。見積提出期限は 8 月 6 日 10 時までと連絡。
- ・見積開封は 8 月 7 日の議題選定会議で行います（委員会委員長も同席予定）
- ・業者決定は 8 月 20 日第 4 回定例理事会で理事会承認
工事予定としては、着工：10 月中旬、完了：12 月末。

② 第 3 次外壁塗装等建物修繕工事委員会（正式名称）

7 月 2 日（土）に第 1 回委員会開催。

委員長、副委員長を決定

委員会での協議内容は今後の委員会の進め方等

次回委員会開催日：9 月 3 日（土）

③ エレベーター操作盤シート補修

損傷が目立つ箇所をシートで補修。全 18 基中 12 基補修を実施。

未補修箇所：4 棟、20 棟 1 基、22 棟 A、23 棟、24 棟、26 棟 1 基

23 棟は以前業者がキズつけたので業者が交換実施済。

24 棟は損傷が大で（いたずらによるものと推測）保険で交換工事を実施予定

工事日：7 月 25 日 9 時半～12 時

いたずら防止として防犯カメラ作動中のシールを操作盤に貼付しました。

④ 25 棟、26 棟前募集中止駐車場の跡地利用方法

廃止された 2 台分の跡地の利用方法は、25 棟、26 棟の理事、監事で協議を行い

路面に黄色のペイントで「緊急車両・許可車両以外駐停車禁止」等の表示をして、救急車や老人施設の送迎車両等の駐車可能スペースにします。

(まちづくりセンターで対応 費用発生)

26棟前の黄色ゼブラゾーンには違法駐車が多いため25棟前と同様にオレンジポールを設置します。

⑤ 4棟前ロータリーについて

1月に実施したはしご車進入試験の結果、消防署から4棟前ロータリーの緑地が進入の支障となると指摘を受けました。そのためロータリー緑地の撤去等の改良が必要ですが、緑地及びロータリー用地は横浜市の市道であることが判明。今後は横浜市との協議が必要です。改良工事の際には、工事費負担の可能性もあります。

南自治会、第3管理組合、自主防災の三者が共同で横浜市と協議するよりも消防署が主体となり横浜市と協議する方向で進めたいと考えています。

《質問・意見》

- ・緑地を撤去しただけでは、はしご車を含めた緊急車両の進入は団地の設計上困難ではありませんか？

⇒消防署からはロータリー形状のため、はしご車の進入ができないと指摘を受けているので、撤去によりはしご車の進入は可能になるはずです。

[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。

① 一般会計 収入

支出：管理費用
組合費用
修繕費繰入金
合計
当月収支

② 積立金会計

当期剰余金

③ 管理費延滞状況(7/16現在)

- ・管理費滞納総額(12戸、36ヶ月分)
- ・長期滞納者への対応

滞納者へは、これまでと同様の督促を行うが変化なし。同時に時効を踏まえ法的措置の検討を要します

他の滞納者には3ヶ月以上で督促状を送付しています(7/10に送付済)

④ 預金残高状況

- ・積立金会計残高

- ・一般会計普通預金残高
- ・預金残高総額

2) 施設報告

施設報告に基づき報告されました。

※まちづくりセンター報告、理事長報告と内容が重複する部分は省略して報告されました。

(1) 計画修繕工事

- ① 「共用部 LED 照明工事」と「第 1 回 第 3 次外壁塗装等建物修繕工事委員会」については理事長より報告あったので省略します。
- ② 審議事項
自動火災報知設備受信機の交換工事
対象棟：4、23、24 棟
⇒センターへの依頼書発行は出席理事の総意で承認されました

(2) 事故・故障等

- ① 施工報告
23 棟エレベーター動作不良（3/26 発生）
多光軸ドアセンサーの交換取り付けを 6/29（水）に実施済
- ② 施工予定
24 棟エレベーター籠内の副操作盤交換（5 月に審議済、保険適用）
7/25（月）9：30～12：00 実施予定
- ③ 審議事項
 - 1) 6 棟のバルコニー手摺根元亀裂応急措置（6/8 発生）
 - 2) 21 棟 エレベーター機械室 換気扇サーモスイッチ故障（6/13 発生）
2 台の換気扇の内 1 台がサーモスイッチ不良により起動せず交換要す。
 - 3) 26 棟 裏口側自動ドアに締め切り隙間（2 cm 程度）あり（6/20 発生）
ベルト押さえ金物のボルト劣化断裂によるベルトずれが原因
6/21（火）ボルト交換を実施。正常運転を確認

1) ～ 3) の審議事項について採決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました。

- ④ 応急対策
 - 1) 24 棟 10 階のメーターBOX 扉塗装剥離（6/24 発生）
以前と同様に同色シールを貼付し応急対策実施
 - 2) 23 棟 14 階の屋上出入口扉上部からパッキンが剥離状態（6/24 発生）
パッキン剥離部を接着剤にてはめ込み対応済
- ⑤ 報告
6 棟 7 階連結送水管漏洩（6/18 発生）

上下配管床貫通部（スリーブ内部）にて漏水確認。施工方法検討（見積手配）

⑥ 提案 検討事項（見積手配中）

清掃員控室一部改修工事

- 1) 四畳半をフローリング化
- 2) 和式便器を洋式に変更
- 3) 洗面台交換

《質問・意見》

- ・連結送水管の他の箇所でも同様の腐食・劣化は起きていませんか？
⇒断熱材で覆われているため確認はできませんが腐食・劣化の可能性はあります。機能としては3年毎の耐圧性試験で確認可能です。（まちづくりセンター）
- ・24棟エレベーター副操作盤交換工事でエレベーターを停止する場合は早めに連絡をお願いします。
- ・6棟のバルコニー手摺根元亀裂と同様の事象があるならば第3次外壁塗装等工事において補修を行う予定箇所のリスト化をお願いしたい。
⇒了承しました。（まちづくりセンター）

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16日発行予定
- ・ホームページ「くぬぎ」：8月1日更新予定

各部門、事務局からの掲載要望原稿があれば提出してください。

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

- (1) 第41回通常総会議事録（案） 承認済み
- (2) 3団体連絡会（6月25日（土））

① 若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連

- ・2022（R4）年度 自主防災本部メンバー及び協力隊名簿 ⇒後日配布
- ・居住者基本台帳と災害時緊急対応情報提供票（案）及び取扱要領（案）
8月理事会までに各理事で検討⇒10月の3団体連絡会にて意見集約し検討
情報管理は取扱要領に記載されている通りです。
- ・消火器斡旋販売
7月24日（日）の第1回本部会議で資料配布、全戸ポスティング
- ・防災訓練、防災備品展示会、消火器交換
9月23日（金・祝）

②管理組合くぬぎ

- ・22棟東側 駐車禁止オレンジポール基部撤去

③南自治会

- ・夏まつり

8月20日(土) 予備日8月21日(日)

花火、盆踊り、本部テントのみ実施

模擬店、照明設置はなし

各自治会が警備と清掃を行う

- ・回覧板再開 年4回 (クリーンデー1か月前)

(3)その他

① 夏休み(管理組合、集会所): 8月12日(金)～15日(月)

② 夏季懇親会中止

(4)今後の予定

- ・自主防災第1回全体会議 7月24日(日) 10:00～
- ・第4回議題選定会議 8月7日(日) 9:30～
- ・第4回理事会 8月20日(土) 10:00～
- ・3団体連絡会 8月28日(日) 10:00～

[6] 緑花委員会

2022年度6月活動報告に基づき報告されました。

活動回数4日、参加者のべ101人

[7] 協議会報告

役員会(特になし)、施設等委員会(開催なし)、管理運営委員会(開催なし)

[8] 監事意見

特になし

※次回理事会の開催予定

- ・2022(R4)年度第4回定例理事会

日 時: 2022年8月20日(土) 10:00～

場 所: くぬぎ集会所