

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2022(R4)年度第9回定例理事会議事録

[開催日時] 2023年1月21日(土) 10:00～

[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。

「インターネットの高速化」 & 「全棟の棟内CATV設備の改修工事」について

議事に先立ち、理事長より「インターネットの高速化」 & 「全棟の棟内CATV設備の改修工事」について、これまでの経緯の説明がなされました。

引き続き、担当者より配布資料に基づき説明がなされ、高速インターネット提供の仕組み改修工事の内容とそのメリット、契約更改等について質疑応答がなされました。

[1] 2022(R4)年度第8回定例理事会議事録の確認

《議事録は、挙手による採決の結果

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 21棟 ELV 動作異常 12月18日(日)

② 22B棟 ELV 異音 12月19日(月)

9時 ELV2号機の昇降中に異音がするとの通報。調査・修理を依頼。原因はカゴ下のチェーン(コンペンチェーン)の吊元のずれにより、チェーンがカゴに接触したことによるもの。12:10正常化。

③ 25棟 ELV 異音 12月19日(月)

④ 25棟 ELV 異音 12月22日(木)

⑤ 25棟 ELV 動作異常 1月7日(土)

①、③、④、⑤については扉レールに付着したゴミが原因と思われます。レールの清掃や給油を実施しました。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告：6件

① 清掃業務(毎日/日・祝日年末年始を除く)

② エントランス高所ガラス清掃(年1回)

12月28日(水)実施。

- ③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

12月 遠隔監視点検 特段の不具合はありません。

- ④ 植木管理/高木剪定(年2回)

1月11日(水)

- ⑤ 自動扉保守点検(年3回)

12月16日(金)に実施。指摘箇所多数。主にベルトの摩耗劣化が指摘されています。修理見積書を準備中。

- ⑥ シャッター点検(年1回)

1月5日(木) 追って報告書を提出。

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 消防設備等保守点検(年2回)

1月:有人点検 13日(金)~23日(月) 予備日:2月4日(土)

- ③ エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月 有人点検/年4回)

1月:有人点検 19日(木)~30日(月)

2月:遠隔監視点検

3) 工事関係

- ① 計画修繕工事:5件

(1) 共用部照明LED化工事 施工中(1/10(火)~3/31(金))

(2) 自動火災報知設備受信機交換工事(4、23、24棟)工期調整中

(3) 屋外排水管改修

(4) 増圧給水ポンプ整備工事(不具合なし工事見送り)

(5) 消防用設備不具合箇所改修

- ② 小口修繕工事:3件

(1) 清掃員控室改修工事(22B棟)⇒一次側ブレーカーを20Aから30Aに変更しました。しかし二次側ブレーカーが20Aのため過電流による電源遮断が改善されていません。二次側ブレーカーを増設したい。

(2) スロープ手摺コーナー部破損修理(5棟)

(3) バルコニー手摺根元応急処置(2-24)

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納(会計担当理事より報告)

- ② 23、26ポンプ棟における電気工事・停電

23棟:開閉器の取替(3時間半の停電)

希望日程:4月6日(木)夜(4月7日(金)AM)

停電時間 0:30~4:00、工事時間 23:00~5:00

26ポンプ棟:配電箱等機器撤去(停電なし) 駐車場2区画の車両移動

※日程別途調整

[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

① 共用部照明 LED 化工事について

1月10日(火)に塔状棟の4棟から工事開始。

現時点で4、23、24棟の工事が終了しました。

来週から板状棟の5棟から工事予定です。

② 23棟の東電工事日について

③ マンション保険の更新について

2023年8月に満期となるマンション保険の更新について
会計部門で検討中です。

④ 総会日時

日時 5月21日(日) 13時～

場所 若葉台地区センター体育館 (予定)

[管理組合協議会から]

① 3丁目のエレベータ増設について

12月23日に増設断念の報告がありました。

② 管理組合協議会の新幹事・監事の選出

くぬぎの幹事退任に伴い、第3・くぬぎのグループから1名選出します。

[5] 各部門報告

1) 会計報告

11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(1/20 現在)

④ 積立会計

<会計補足報告>

① 一般会計：電気代高騰のため本年度は予算より22%超となる見込みです。

② ファイナンス会社：ファイナンス会社引き落とし移行により、組合口座への着金が翌月初めにずれ込み現金のやり繰りが難しい。

③ 駐輪場口座から一部一般会計口座に振替：一般会計口座の現金不足を補うため駐輪場口座から12月26日に移動しました。

《③駐輪場口座から一部を一般会計口座に振替について、挙手による採決の結果、

出席理事全員の賛成で承認されました》

2) 施設報告事項

施設報告に基づき報告されました。

(1) 施設報告事項

【計画修繕工事】5件

- ① 「LED照明工事」進捗状況⇒各戸順次「工事のお知らせ」配布にて着工中です。
- ② 「第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会」第6回開催予定(2/4)です。
- ③ 自動火災報知設備受信機交換工事について
- ④ 屋外排水管改修について説明されました。
- ⑤ 2023年度計画修繕検討⇒見積依頼中のものも含めて来月審議予定です。

施設委員会報告

議題 1/7 開催 現状の若葉台の施設と改修の情報共有・現状確認
・東電借室施設(賃貸3棟)、光ネット回線現況等の現地見学。

(2) 事故 故障等

<審議事項>

- ① 24棟 ベランダ根本手摺応急処置

<報告事項>

- ① 清掃員控室改修工事の進捗状況⇒1/14完了しました。

(3) 共益作業

予定 ① 消防設備点検⇒点検中です。

報告 ① 排水管清掃⇒4、5、20棟にて管落ち、たわみに伴う排水滞留があります。

(4) 設備審議事項

① 積立金会計

② 小口修繕 補修

24棟 ベランダ根本手摺応急処置について

挙手による採決の結果、出席者全員の賛成で承認されました

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」1月号：1月7日(土)に発行済みです。

2月号：2月11日(土)に発行しました。

・ホームページ「くぬぎ」：12月24日(土)に更新。次回1月28日に更新予定です。

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

① 3 団体連絡会 12 月 25 日(日)

・若葉台二丁目南地区自主防災本部より

「居住者基本台帳、兼変更届・災害時緊急対応情報」を防災事務局会議、
防災本部全体会議に提案したい⇒改善点等ないです。

② 令和 5 年度 (2023 年) 新役員候補の選出

令和 4 年度 (2022 年) 選挙管理委員会

2 月 13 日(月) 「令和 5 年度新役員の信任決定報告書」発行。

新役員候補の役職決定

3 月 5 日(日)

10 : 30 ~ 新役員研修会 (出席 : 理事長、副理事長)

11 : 15 ~ 役員内定会議 (出席 : 理事長、副理事長、継続理事)

[6] 緑花委員会

2022 年度 12 月活動報告に基づき報告されました。

[7] 協議会報告

管理運営委員会報告

横浜市マンション管理適正化推進計画【概要版】に基づき、マンション管理
計画認定制度について報告されました。

[8] 監事意見

監事 : 特にありません。

[9] 次回理事会の開催予定

2022 (R4) 年度第 10 回定例理事会

日 時 : 2023 年 2 月 18 日 (土) 10 : 00 ~

場 所 : くぬぎ集会所 洋室 1