

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2024 (R6)年度 第3回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024年7月20日(土)10:00~11:25

[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。

議事に先立ち、マンション火災保険の補償内容と具体的補償金の支払い状況についての説明がされました。

専用部分に対する火災保険の重要性についても強調されました。

[1] 議事録の確認

- ・ 2024(R6)年度 第2回定例理事会議事録(案)の承認

《議事録は、挙手による採決により、出席理事全員の賛成で、承認されました》

[2] 若葉台まちづくりセンター報告

理事会報告書に基づき報告されました。

1) 事故・故障等

- ① エレベータ、一時停止(22棟) 6月25日 衣類がドアに挟まり停止 除去により正常化
- ② エレベータ、一時停止(6棟)7月18日 工具がドアに挟まり停止 除去により正常化
エレベータ会社より籠内に「落とし物注意」の張り紙を希望されました

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 報告:3件

- ① 清掃業務(毎日/日・祝日・年末年始を除く)
- ② 消防用設備保守点検/機器点検(2回/年)
7月5日(金)~18日(木) 予備日 8月3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)
6月:遠隔監視点検
7月:有人点検 7月16日(火) :4棟、23棟、24棟
7月17日(水) :6棟
7月19日(金) :20棟、21棟、22A棟、22B棟

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)

作業内容:敷地内共用部分清掃(掃き・拭き)、ゴミコンテナ清掃(収集日)

②排水管清掃(年1回),

8月16日(金):4棟、5棟

8月19日(月):6棟、22A棟

8月20日(火):21棟、22B棟

8月22日(木):20棟、23棟、26棟

8月23日(金):24棟、25棟

8月24日(土)、25日(日)、31日(土): 予備日

③エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)

7月:有人点検:7月23日(火):5棟

7月26日(金):25棟、26棟

8月:遠隔監視点検

3) 工事関係

① 計画修繕工事:3件

(1)第3次外壁塗装等建物修繕工事

同 工事監理業務

7月12日(金):見積開封

7月20日(土):上位2社にヒヤリング予定

(2)粉末消火器交換

製造後10年超え175本の交換 承認伺い

(3)26棟火災 玄関扉交換 納期確認中

管理組合の保険適用査定 了解済

同 アルミサッシ工事 6月14日(金)手直し完了

② 小口修繕工事:10件 (施設理事会承認済工事等)

(1)サッシ廻りから室内への浸水工事(20棟)

シーリング工事完了後、効果検証中

(2)汚水管剥離緊急補修(4棟・24棟) 汚水管腐食緊急補修(21棟)

6月29日(土)24棟完了、7月20日(土)4棟、21棟完了予定

4棟では剥離部を切除したところ、穴が開いていたので、これも修理予定

(3)外壁廻りからの漏水(5棟)

6月19日(水)管理組合でシール工事完了、内装費保険適用申請中

(4)外壁廻りからの漏水(22A棟)

処置後に内装復旧(内装・調査費見積準備中)本日承認伺い

(5)消防用ホース交換 本日承認伺い

(6)5棟西側側溝グレーチング設置工事 見積徴収中

- (7)連結送水管廊下貫通部腐食防止工事(22B 棟)
緊急対応として応急処置を実施 本日事後承認伺い
継続工事として実施する事の承認も本日承認伺い
- (8) 5 棟前公園遊具の撤去 本日承認伺い
- (9) 21 棟自転車置き場の架台撤去 本日承認伺い

4) その他

- ① 会計報告、管理費滞納

[3] 管理員報告

管理員報告書に基づき報告されました。

[4] 理事長報告

理事長報告書に基づき報告されました。

〈報告事項2点〉

- ① 第3次外壁塗装等建物修繕工事見積書開封
7月12日 6社からの入札見積書を開封しました。
最低額を入札した2社に対して7月20日にヒヤリングの予定です
- ② 横浜市資源循環局による「プラスチックごみ」の出し方変更説明会実施
二丁目南自治会、管理組合共催で説明会を開催予定
8月9日(金)、31日(土)、9月10日(火)、29日(日)を計画し、詳細は後日
掲示板等にてお知らせ致します。

〈審議事項1点〉

連結送水管の交換工事について

22棟で、緊急工事として実施しましたが、その他も28か所程度が同様に腐食しており
順次交換が必要となり、工事費の大部分が足場組立、解体費用で占めており、
第3次大規模修繕工事に含めた実施の方向で計画したい、承認をお願いします。

《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》

[5] 各部門報告

1) 会計報告

会計報告書に基づき報告されました。

- ① 一般会計
- ② 積立金会計
- ③ 管理費滞納状況

※長期滞納者には、遅延損害金及び未清算遅延損害金が発生します。
時効を踏まえ法的措置も検討,他の滞納者には3か月以上で督促状発出。

④ 積立金会計合計

2) 施設報告

施設報告書に基づき報告されました。

1、報告事項

(1) 計画修繕工事 (2 件)

- ① 第3次外壁塗装等建物修繕工事日程
見積書開封(7/12)後2社選定し、ヒヤリングと総合判定(7/20)
工事業者の決定と連絡(7月22日)
- ② 消火器の交換(耐用年数10年経過分)

(2) 事故 故障等

- ① 2023/6/3 20棟 9階号室より階下8階号室へ雨水漏れ(出窓等修理済み)
サッシ突付部分の上部等へのシール実施済(6/10)
室内復旧:全額保険適用(復旧工事日程調整中)
- ② 2023/10/13 26棟 10階号室から火災発生の共有部復旧中(上階玄関ドア)
- ③ 2023/11/4 第3次外壁塗装等建物修繕工事委員会のアンケートによる污水管腐食処置(4棟 14階号室、24棟 14階号室はパテ埋め→ゴム巻き→鋼板カバー、21棟 12階号室はパテ補修、工事は7月20迄に実施か予定中)

2024 年度

- ④ 3/29 5棟 4階号室豪雨時外壁より室内への雨水流入(給湯器排気塔突抜部排気口周囲をシールで応急処置)6月19日 実施済
室内復旧は保険適用で工事日調整中
4/20 22棟 7階号室豪雨時外壁より室内への雨水流入(給湯器排気塔突抜部の排気口周囲をシールで応急処置、屋上から作業員を吊るして作業する。)
- ⑤ 4/3 6棟バイク置き場の電動シャッター破損。手動扉に改修
7月12日工事完了
- ⑥ 4/23 24棟 エレベータ内への雨漏れ処置(7月の有人点検で防犯カメラ配線部パテ処置 無償実施)7月16日補修完了
- ⑦ 5/21 5棟西側通路は夜間暗く排水溝が平行しており危険。
排水溝カバーのグレーチング化等工法、見積等依頼中
- ⑧ 5/21 5棟西側公園の遊具の木材の腐食が著しく危険。撤去とする。
- ⑨ 6/15 21棟自転車置き場ラック撤去工事 承認伺い
- ⑩ 6/17 22棟 7階連結送水管廊下貫通部からの漏水処理
6月21日応急対応として実施 事後承認伺い
- ⑪ 6/17 消防用ホース点検結果不良分30本の交換 承認伺い

(3) リフォーム申請/承認

9 件の申請と承認

2、共益作業(清掃・設備管理業務等)

(1) 実施報告

- ① 6 月度清掃業務(毎日/日・祝日を除く)
- ② 6 月度エレベータ保守(遠隔監視)点検
- ③ 6 月度(6/17~19 日) 消防用施設保守点検/消防配管耐圧性能試験(1 回/3 年)
結果:連結送水管の漏れ 1 か所、ホース劣化 30 本
- ④ 6 月度害虫駆除(6 月 12 日、6 月末、10 月) 3 回/年

(2)今後の予定

- ① 7 月度清掃業務(毎日/日・祭日を除く)
- ② 7 月度エレベータ保守(遠隔監視)点検
- ③ 7 月度エレベータ点検(有人)点検(4回/年)
- ④ 7 月度消防用設備点検(1 回/年)
- ⑤ 7 月度害虫駆除
- ⑥ 8 月度排水管清掃(1 回/年)

3 設備審議(承認)事項

(1)積立金会計工事

- ① 22 棟 7 階連結送水管からの漏水

応急処置(6/12)

《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 耐用年数 10 年経過の消火器交換 175 本

《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)小口修繕・補修工事

- ① 22 棟 7 階号室 外壁より室内へ雨水が流入の応急処置

排気口周囲をシール実施。

《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 6 棟 西側公園の劣化遊具の撤去工事

《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》

- ③ 21 棟 自転車置き場のラック撤去

《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》

- ④劣化した消防用ホース更新

《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》

3) 広報報告

広報報告書に基づき報告されました。

- ・広報誌「くぬぎ」7月号:7/13 発行
8月号:8/10 発行予定(原稿締め切り7/25)
- ・ホームページ「くぬぎ」:7/1 更新
7/27 更新予定(原稿締め切り7/25)

4) 総務報告

総務報告書に基づき報告されました。

- ① 2024(R6)年度第2回定例理事会議事録(案)については、冒頭の審議で承認
- ② 第42回4団体連絡会を6月23日(日)に開催、次回は8月25日(日)に3団体連絡会として開催予定 主な報告は以下の通り
 - ・若葉台大運動会は成功裏に終了、南自治会から185人参加
 - ・8/1 IMSリハビリテーション病院がオープン予定
 - ・10/12 若葉台秋まつり開催予定、同日花火大会も開催予定
 - ・第3管理組合では住民が100人を切った
 - ・自主防災本部をくぬぎ管理組合が引き継ぎ、9/1「防災の日」に災害用自販機の活用、備蓄品の配布、消火器本体の交換等の啓発イベントを実施予定
 - ・漏電ブレーカーの交換状況は500世帯以上/880世帯
 - ・アンケートを踏まえ、駐輪場の現状と課題に沿っての改修の方針・計画を策定し、その実施を急ぐ。契約更新に伴う区画改選は、改修終了後に行う方向
- ③ 若葉台二丁目南地区自主防災本部の今後の活動について
 - ・これまでの活動を引き継ぎ、より実践的に発展させる
 - ・共同する3組織による決裁、合意形成の枠組み作成
 - ・今年度の活動の具体化
- ④ 第3次外壁塗装等建物修繕工事着工に伴う「工事監理委員会」の立ち上げ
 - ・理事会に以下のメンバーで同委員会を立ち上げることを提案する
委員長 :1名
委員 :10名

◀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▶
- ⑤ その他
 - ・管理組合事務室の夏休みを 8/13~8/15(3日間)とする
 - ・夏季懇親会は今季はなしとする

⑥ 今後の予定

- ・議題選定会議 8月3日(土) 9:30～
- ・二丁目自治会との情報交換会 8月3日(土)11:00～
- ・第4回 定例理事会 8月17日(土)10:00～
- ・第43回 3団体連絡会 8月25日(日)10:00～

[6] 緑花委員会報告

6月の緑花活動報告—実施日は4日／参加人数 83人／樹木伐採本数0本・剪定本数32本／花壇への施肥、草取り23袋、160束20袋 処理／消防車進入の妨げとなる23棟の樹木の剪定も完了した。

[7] 監事意見

特にありません。