

若葉台第7住宅管理組合

令和2年度第10回定例理事会議事録

日時：令和3年3月13日（土）19：00～20：45

場所：とちのき集会所 大会議室

出席者：〇〇理事長、〇〇副理事長、〇〇副理事長、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、  
〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、  
〇〇理事、〇〇理事、〇〇監事、〇〇監事、まちづくりセンター〇〇様

欠席者：〇〇管理員

出席理事14名をもって、規約第56条により本理事会は成立した。

【主要報告・討議】

1. 令和2年度第9回定例理事会議事録の承認・・・・・・承認
2. 各委員会報告（担当理事）
  - 1) 管理組合協議会の報告 3月5日（〇〇理事長）・・・・定例理事会資料1
    - ① 令和2年度の管理運営委員会は休会の予定
    - ② 若葉台地区センター体育室の空調設備が修理完了。3月から利用可。
    - ③ バスターミナル入り口の信号機をLED化、工事完了
    - ④ WHO、WPROと神奈川県による人材育成プログラムがオンラインで行われ、日本の高齢化への対応という事例で若葉台団地が紹介された。
    - ⑤ 「グレイブガーデン横浜」（霊園）が4月に開園予定
    - ⑥ 横浜市営バス 23系統と65系統が減便
    - ⑦ 「サニタ整骨院」がオープン予定（旧若葉台接骨院）
    - ⑧ コインランドリーがオープン（旧イツコム）
    - ⑨ バスターミナルからショッピングタウンに抜ける箇所の表示板をデジタルサイネージにリニューアルした。
    - ⑩ 幹事推薦委員会の設置
    - ⑪ 若葉台防災センターの名称変更→「若葉台警報監視センター」
  - 2) 顧問会、かし管理委員会の報告（〇〇副理事長）・・・・定例理事会資料 No.2  
定例顧問会 3月6日
    - ① 修繕積立金見直し冊子の質問・意見等の回答案検討  
3月14日（日）住民との意見交換会実施。
    - ② 第38回通常総会議案書の内容検討
      - ・活動報告&計画の内容確認
      - ・規約・細則改定議案の内容確認（管理規約・細則改定箇所／大規模修繕委員会

運営細則)

- ・エアコン設定基準の内容検討

\*3月20日臨時顧問会で更に内容を詰める。

- ③ その他報告
  - ・2月18日わかば学園・旭中央病院との打ち合わせを行い、今後も協力や連携を行っていくことを確認した。
  - ・マンション管理適正法・建替円滑化法が改定されると情報あり。
- 3) 管理運営委員会の報告 (〇〇副理事長)・・・資料なし  
今年度の状況報告
  - ・年5回計画されていたが、コロナの感染拡大を受け9月と11月の2回の実施となった。内容は主に団地共益費についてで、来年度は休会の予定。
- 4) CATV等委員会、防犯検討委員会の報告 (〇〇理事)  
報告事項なし。
- 5) 施設委員会の報告 3月11日 (〇〇理事)・・・定例理事会資料 No.5
  - ① 施設等に関する情報交換
    - ・今後の方向性として電気設備関係の工事を提議する。
  - ② 今年度活動の総括
    - ・若葉台住民シンポジウムについて  
管理組合理事だけでなく、一般組合員も興味・関心が持てるよう協力する。
    - ・長期修繕周期について  
外壁塗装・アルミサッシ更新・給排水管等寿命検討調査
    - ・第8住宅管理組合給水施設改修工事現場見学
- 6) 防災検討委員会の報告 2月13日 (〇〇理事)・・・定例理事会資料 No.6
  - ① 第9回防災準備委員会議事録の確認・承認
  - ② 5月総会に向けての準備確認
    - ・議案書の鏡文/規約/組織図/設備購入計画
  - ③ 事務局メンバーの確認
  - ④ 発電機については現在自治会所有の3台について、確認テストを実施したい。
  - ⑤ その他
    - ・来年度の活動は「防災行動計画」をベースに進めていく。
    - ・防災訓練についても検討していく。
    - ・「救急安心カード」を各世帯に配布予定
- 7) 広報関係の報告 (〇〇理事)・・・資料なし
  - ① 2月27日 広報誌「とちのき」第332号(2月号)の発行・各戸配布
  - ② 3月9日予定のわかば学園パン販売は緊急事態宣言延長の為中止
  - ③ 3月27日 広報誌「とちのき」第333号(3月号)印刷・配布予定

8) 樹木管理委員会の報告 (〇〇理事)

報告なし

3. その他議題

〇〇副理事長より

1) 駐車場使用登録スケジュールについて再確認

- ・ポスター掲示と申込書を各戸へ配布
- ・申込書の期限は3月20日
- ・1年目理事は提出された申込書が全てそろっている事を確認し、22日10時までに佐藤管理員へ持参か管理組合のポストへ持参する。

〇〇理事長より

1) 修繕積立金見直しに関する住民説明会について

3月14日に住民との意見交換会として実施

10:00～ 14・15・24棟

13:30～ 19・21・22・23棟 出席可能な理事は参加のこと

2) 5月9日 第38回通常総会開催

今年度もコロナ禍での開催となる為、昨年と同じ方法でとちのき集会所大会議室で開催する予定。

4. 管理員の報告 (まちづくりセンター〇〇様)・・・定例理事会資料 No.9

1) 住宅などの改修・軽易な修繕・公開申請、TES 熱源機器の取替申請

- ① 住宅の改修申請 8件
- ② 軽易な修繕申請：なし
- ③ 住宅の一般公開申請：なし
- ④ TES 熱源機器の取替申請：なし

5. まちづくりセンターの報告 (まちづくりセンター〇〇様)・・・定例理事会資料 No.10

1) 共益作業

① 完了

・エレベーター保守点検：2月19日：19・21・22・23棟

2月25日：14・15・24棟

② 実施・予定

・エレベーター保守点検：3月：遠隔監視点検

③ 事故・故障

・エレベーター異音 (19棟)

2月22日 ELV で異音発生。2月23日三菱電機ビルテクノサービスによる点検を実施。原因はカゴ側のドアレールに装備された給油機が、変形によりレールと接触しているためと判明。補修の結果正常化。費用発生なし。

・屋上補給水槽逆止弁故障 (15棟)

2月20日 ベランダ雨水管に絶えず水が流れている。センターによる確認の結果、補給水槽の逆止弁が故障し、補給水槽がオーバーフローしたものと判明。

- ・共用トイレあふれ（19棟）

2月13日 共用トイレの女子側で汚水が溢れる事態。国際ビルサービス清掃員により一旦開通したが、16日に再発。排水管清掃業者を手配し、開通。

## 2) 小口修繕工事

### ① 完了

- ・22棟前樹木伐根・補植（22棟）

実施工期：3月8日 実施業者：井原造園（株）

請求金額：137,808円

- ・エントランス自動扉点検調査（全棟）

実施工期：3月8日 実施業者：横浜バンダイ（株）

請求金額：166,320円

### ② 実施中・予定

- ・ベランダ雨水管漏水補修（19棟）・・・承認済み

予定工期：調整中 施工予定業者：(株)ハスミ

受注金額：73,656円

### ③ 検討・承認・報告

- ・屋上補給水槽逆止弁交換（15棟）・・・承認

予定工期：3月24日 予定業者：(有)消防設備サービス

請求金額：327,888円（今年度の工事として請求）

- ・トイレ詰まり復旧作業（19棟）・・・承認

実施工期：2月16日 実施業者：国際ビルサービス（株）

請求金額：53,460円

- ・排水溝改修工事（22棟北側）・・・見積金額誤りあり修正・・・承認

実施工期：2月19日～27日 実施業者：清水建築（株）

見積金額：365,904円→修正後 412,236円

- ・空調機内部洗浄作業（とちのき集会所）・・・承認

予定工期：3月15日 実施業者：国際ビルサービス（株）

見積金額：154,440円

## 3) 計画修繕工事

### ① 建物診断業務その2

実施期間：1月22日～3月5日 実施業者：アワーブレイン環境設計（株）

発注額：4,039,200円 報告書提出は3月中の見込み

② 各戸空調機器穴あけ調査業務

実施期間：2月19日～ 実施業者：若葉台まちづくりセンター

発注額：1,221,000円 現場調査完了、3月中に報告書提出

4) 会計報告（積立金会計）

① 収入

修繕費積立金収入：5,460,000円

受取利息：63,732円

② 支出

補修費：15,671,040円（外灯及び自転車置き場の照明器具交換  
工事・同工事管理費）

5) その他

① 2021年度積立金会計 計画修繕について

- ・エントランス扉メンテナンス

点検結果近日提出予定

- ・消防配管劣化診断

消防配管の2023年更新が必要か、延期可能か判断するための診断

センター予算書金額：1,877,040円

- ・排水溝改修工事

前回改修した排水溝以外に崩壊の危険を有する排水溝の改修提案

センター予算書金額：2,115,828円・・・次年度の修繕計画に入れる

以上

書記 総務担当 ○○ ○○ 印

議事録署名人 (規約第56条第2項による)

理事長 ○○ ○○ 印

副理事長 ○○ ○○ 印

副理事長 ○○ ○○ 印