

若葉台第7住宅管理組合

令和2年度第3回定例理事会議事録

日時：令和2年8月8日（土）18：30～20：45

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、〇〇監事、〇〇監事、まちづくりセンター〇〇様

欠席者：〇〇理事、〇〇管理員

出席理事13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. 役員勉強会（修繕積立費について）・・・〇〇理事長
 2. 積立管理組合総合保険について説明会・・・株式会社ミルボード
 3. 理事役職交代の承認・・・・・・・・承認
〇〇理事 会計⇒広報
〇〇理事 広報⇒会計
 4. 令和2年度第2回定例理事会議事録の承認・・・・・・・・承認
 5. 各委員会報告（担当理事）
 - 1) 管理組合協議会（〇〇理事長）・・・資料なし
次回の理事会で8月分と9月分をまとめて報告
 - 2) 顧問会、かし管理委員会の報告8月1日（〇〇副理事長）
・・・定例理事会資料 No.2
- ①管理組合同規約・細則 一部改訂（案）の検討
 - ・管理規約（土地及び共用部分等の第三者の使用）第15条の見直し検討
 - ・集会室使用細則の加筆検討
・・・次回さらに検討し次回の理事会で報告
 - ②ゴミ屋敷の問題
 - ・当該住戸組合員に対して今まで対応してきた経緯説明あり。今後解決策を調査。
 - ③修繕積立金見直しについて
 - ・冊子「その1」「その2」を住民に配布後、2月頃住民説明会を開催予定。
 - ・冊子「その2」の検討
 - ④理事交代に伴う担当変更の報告
 - ⑤とちのき自治会からの要請があった14、15棟のクリーンダーのテーブル、清掃用具の置き場所について⇒8月理事会で承認を得る予定であったが保留とする。

⑥その他報告

- ・昨年度実施した入居者台帳更新完了に伴い、7月31日〇〇副理事長、〇〇副理事長立会いのもと、旧台帳を業者委託処分。
- ・管理組合書類の整理・処分作業について
総務担当理事を中心としたグループで紙書類の整理を行う。8月22日10時～

3) 管理運営委員会（〇〇副理事長）

報告事項なし。

4) CATV等委員会、防犯検討委員会の報告

報告事項なし。

5) 施設委員会（長命化・再生含む）の報告（〇〇理事・〇〇理事）

報告事項なし。

6) 防災検討委員会の報告 7月11日（〇〇理事）・・・定例理事会資料 No.6

①第2回防災準備委員会議事録の承認

②2020年度若葉台小学校地域防災拠点 運営委員会総会議案書にそって

- ・2020年度の運営委員会総会は8月2日、防災訓練は9月2日に実施予定。
- ・2020年度の模擬訓練は実施しない方向とする。
- ・地域防災拠点運営委員を各管理組合より2名選出。
- ・防災訓練の必要性について

とちのきの住民が若葉台小学校に避難することはほとんどないが、行政側からの物資は防災拠点へ持ってくるため、物資の配給等の役割もある。

多様な避難者を想定した避難者の受付、安否確認、避難所の管理・運営の訓練をしていかなければならない。そのことから避難所の機能強化を図る訓練は必要になってくる。

③とちのき自主防災組織規約（案）について検討

- ・今回の案を11月目途で協議して決める。その後来年度の総会にかける。
- ・総会は自治会及び各管理組合の総会に含めるか、単独で行うか早急に決定。
- ・役員は行政への対応上本部長は自治会長、副本部長は管理組合理事長が兼ねる方向で検討し協議。
- ・班構成は役割をまず明確にする必要があるため、今後も協議。

④その他

- ・備蓄の物品について
- ・世帯の安否確認と情報収集について

7) 広報関係の報告（〇〇理事）・・・資料なし

①広報担当活動報告

広報誌「とちのき」7月号は配布終了。わかば学園パン販売は中止。

8) 樹木管理委員会の報告 (〇〇理事)・・・定例理事会資料 No.8

①7月 緑花クラブ活動報告

- ・7月4日(土)・・・雨で中止
- ・7月11日(土)・・・21・22・23棟北側つつじ、さつき等の生垣の剪定
- ・7月18日(土)・・・雨で中止
- ・7月25日(土)・・・24棟北側さつき、株物生垣の剪定
19棟南側玄関横のさつき剪定

②とちの木緑花クラブ定期連絡会・・・7月25日

- ・4月7月活動報告
- ・6月～7月会計報告
- ・各棟周り花壇の状況報告
- ・8月～9月の活動計画
- ・その他 新しい看板設置のお願い

③樹木管理委員会

- ・7月25日・・・井原造園さん、管理センター〇〇さん出席で2020年度年間植栽管理の見積りの内容確認

6. 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：2件
- ②軽易な修繕申請：4件
- ③住宅の一般公開申請：2件
- ④TES熱源機器の取替申請：なし

7. 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

- ・消防用設備保守点検：年2回 7月25日～31日 予備日8月1日
- ・エレベーター保守点検：年次法令点検年1回(追加)6月8日
6月：遠隔監視点検
- ・植木・芝生管理：害虫駆除年3回：7月10日

② 実施・予定

- ・排水管清掃：年1回
14・15棟：8月4日～6日 予備日8日
19～24棟：8月17日～21日 予備日22日・23日
- ・エレベーター保守点検：有人点検年4回
19～22棟：8月26日
23・24棟：8月27日

14・15棟：8月28日

- ・植木・芝生管理：中木剪定、生垣・低木・雑草刈込

年1回：7月27日～8月4日

*高木剪定の見積りがまだ整っていないので作成中

③事故・故障

- ・ELV トランク不完全開閉による作動不良（24棟）

7月12日深夜24棟のELV31号機の扉が開閉を繰り返すという事態あり。原因は、トランク使用後の戸閉の不完全により、トランク扉にあったセンサーが反応したため。

- ・ELV 故障（24棟）

7月13日深夜から早朝にかけ、24棟のELV31号機が10階近くで着床異常を起こした。三菱電機ビルテクノサービス（株）による調査の結果、かご着床装置の不良と判明。交換修理施工。

- ・通路（車路）での転倒事故（すみれ公園前）

7月18日14棟居住者が半月ほど前にすみれ公園前の通路（車路）で足を滑らせ転倒骨折されたと連絡あり。

- ・共同トイレ扉破損（19棟）

8月4日朝19棟1階ピロティの共同トイレのうち、男子用便座のトイレのスライドドアが大きく破損。

8月5日警察による現地確認、防犯カメラ確認が実施されたが、破損当事者の特定には至らず。

8月6日横浜バンダイ（株）による補修検討を実施。レール・戸板全体の取替が必要。現在見積徴収中。保険申請をする予定。

- ・外灯不点灯（19棟）

19棟外灯の一部が不点灯、8月6日現地確認。

灯具の故障と思われる不点灯が3本あり。

夜間の安全確保に支障が出るレベルとは思えないことと、外灯更新工事が控えているため、修理の手配はせず3本に「故障中」のラベルを貼り対応。

2) 小口修繕工事

①完了

- ・消防用設備不良箇所改修（点検時）（15・19・21・23棟）

年2回実施される消防用設備等保守点検において、発見された不具合箇所のうち、点検業者手持ちの部品で対応可能な箇所は即時交換した。

請求金額：85,677円 施工会社：（有）消防設備サービス

- ・換気扇用温度スイッチ交換（22棟・23棟・22ポンプ棟）

22 棟・23 棟の ELV 機械室・22 棟ポンプ棟の換気扇に付属するサーモスイッチの故障交換実施。

請求金額：110,484 円 施工会社：三菱電機ビルテクノサービス（株）

②実施中・予定

- ・特記事項なし

③検討・承認

- ・植栽沿いタイル部分高圧洗浄作業（すみれ公園前）

見積金額：100,980 円 施工会社：国際ビルサービス（株）

7 月 18 日転倒事故の連絡あり。この通路の一部がタイルで舗装。そのうち公園側の植栽前の部分が苔と泥などで覆われており、降雨後滑りやすくなっている。単発の小口作業として高圧洗浄を外注した場合の金額が上記の見積もり。とちの木緑花クラブへ洗浄について相談したところ、下記条件付きで可能と返答あり。

* 高圧洗浄機を管理組合備品として購入

* とちの木緑花クラブが機器を管理

* とちの木緑花クラブが高圧洗浄を実施

高圧洗浄機を 4 万円前後で購入し、緑花クラブへ作業を依頼することを理事会として決定した（理事長が緑花クラブへ依頼する）。将来的に考えるとタイル交換は必要になってくると思われる。タイル交換すればいくらかかるのか、見積もりを依頼。

- ・多目的トイレ換気扇交換ほか工事（とちのき集会所）

集会所多目的トイレの換気扇の運転音が大きい。また水石罅入れが故障。

見積金額：108,202 円・・・交換予定の換気扇のノイズレベルを確認し

9 月の理事会で承認予定。

- ・ブラケット照明取替工事（24 棟）

見積金額：51,084 円 施工予定会社：横浜電設工業（株）・・・手配依頼

3) 計画修繕工事

①建物診断業務その 2：組合予算額 4,800,000 円

②外灯及び自転車置き場照明器具改修工事：組合予算額 16,000,000 円

見積準備中。

施工業者決定は 9 月理事会。

4) 会計報告

修繕費積立金収入：5,460,000 円

5) その他

電力会社変更手続き

- ・東急でんき（株）東急パワーサプライ）との手続きが完了。8 月 18 日使用

