

若葉台第7住宅管理組合

令和2年度第4回定例理事会議事録

日時：令和2年9月12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. 役員勉強会（修繕積立費について）・・・〇〇理事長
2. 令和2年度第3回定例理事会議事録の承認・・・・・・承認
3. 各委員会報告（担当理事）
  - 1) 管理組合協議会の報告（〇〇理事長）・・・定例理事会資料1
    - ①8月7日 〇〇副理事長代理で出席
      - ・若葉台まちづくりセンターからの挨拶
      - ・各管理組合選出の委員について確認（施設委員会、管理運営委員会）
      - ・「団地共益費監査機関」監査委員の選出
      - ・協議会年会費の納入について
      - ・月例役員会の運営（毎月第1金曜日20時～）
      - ・委員会、他、イツコム利用料金の件、SPDによる誘導雷サージ対策の件、未来づくり推進会議、協議会
      - ・まちづくりセンターから、ガス熱源の能力の件（第7は20号まで設置可能）
      - ・横浜マンション管理組合ネットワーク、登録名簿確認
    - ②9月4日
      - ・委員会・幹事会の報告  
施設委員会、管理運営委員会より団地共益費、防災センターハードウェア課題  
幹事会よりナラ枯れに関する調査依頼と結果について  
掲示板利用に関する件（ほかの管理組合で、報酬が記載された学童保育のスタッフ募集に関してトラブルあり、すぐ撤去された）
      - ・防災センターに関して、緊急時以外はまちづくりセンターへ情報を連絡する
      - ・新任理事向け講演会 9月27日 10時～12時

2) 顧問会、かし管理委員会の報告 9月5日(〇〇副理事長)

・・・定例理事会資料 No.2

①ゴミ屋敷問題について

・理事会として調査、区役所への問い合わせなどについて経過報告。今後の動き方について顧問よりアドバイスを受けた。

②旭中央病院より「感染症対策講座開催について」

9月26日とちのき集会所大会議室借用願あり、理事会で承認後ポスター掲示。  
→承認され各棟の掲示板にポスターを掲示する。

③修繕積立金見直し冊子その1、その2について更なる検討をした。

④規約・細則 一部改訂案の提案

管理規約15条、集会室使用細則2条について

3) 管理運営委員会の報告 9月11日(〇〇副理事長)・・・定例理事会資料3

①〇〇〇〇委員長、事務局まちづくりセンター〇〇〇〇氏挨拶、各委員自己紹介

②奇数月の第二金曜日19時から開催

③協議会組織について説明

④今年度の検討課題

・「団地共益の現状と今後について」を引き続き今年度の課題とする。  
・防災対策  
・管理費の滞納について

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(長命化・再生含む)の報告 9月10日(〇〇理事)・・・資料なし

①自己紹介

②第3回大規模修繕工事の積立金の見直しの勉強会を行っている旨報告

③若葉台シンポジウム(11月中旬ごろに開催予定)への協力

④長期修繕設備現場の見学

6) 防災検討委員会の報告 8月8日(〇〇理事)・・・定例理事会資料 No.6

①第3回防災準備委員会議事録の承認

②防災関連備品リストについて(とちのき自治会より)

・ヒアリングリストに第7と第9管理組合の防災関連備品を記入して提出してほしい。

③規約に関する討議

・本組織の基盤を三者(自治会・第7・第9管理組合)にするか全くの別組織にするか討議。

利点と欠点を考慮した結果三者を基盤に立ち上げる方向性で決定。

・組織の名称について

『とちのき安全・安心・防災組織』とすることに決定。

④その他

- ・来年2月がタイムリミットであることの確認。
- ・規約の他の項目について詳細に話し合う。
- ・会費について各自検討

7) 広報関係の報告（〇〇理事）・・・資料なし

- ・今月からわかば学園パン販売開始
- ・広報誌「とちのき」9月号は9月29日に印刷し配布

8) 樹木管理委員会の報告（〇〇理事）・・・定例理事会資料 No.8

①8月緑花クラブ活動報告

- ・1日 14・15棟レッドロビン垣根の剪定と周囲株物の剪定と整理
- ・8日 23棟南側・24棟南側・22棟玄関前レッドロビン垣根の剪定
- ・22日 19棟・21棟玄関横・レッドロビン垣根の剪定  
22棟自治会倉庫前の雑草除去  
14棟前道路の苔除去（高圧洗浄機使用）
- ・29日 19棟南側レッドロビン垣根の剪定  
15棟前道路の苔除去（高圧洗浄機使用）

②とちの木緑花クラブ樹木小委員会…8月29日

- ・2020年度年間植栽管理見積の再度確認
- ・檜枯の確認 15棟の1本
- ・高圧洗浄機で14棟・15棟前の進入路洗浄
- ・残土廃棄場所の立て看板を新しくし設置

4. その他議題・・・〇〇理事長

- 1) 外灯工事について進捗状況を説明
- 2) 小会議室棚の不要な書類を廃棄業者へ依頼し処分
- 3) 旭中央病院より「感染症対策について」の講演会場所借用願あり。ポスター掲示。
- 4) ゴミ屋敷対策として4年先の大規模修繕工事に影響が出ないように対応を検討中。
- 5) 各管理組合の広報誌を回覧（9月14日より回覧順序に沿って順次回覧していく）
- 6) バスターミナル工事の件（夜間に切削音がする）

バス会社との折衝の結果、運行時間中は最終バスが出るまでは許可が出なかった為夜間工事になった。と〇〇様より回答

。

5. 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：3件
  - ②軽易な修繕申請：なし

③住宅の一般公開申請：1件

④TES 熱源機器の取替申請：なし

6. 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

・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

②実施・予定

・給水施設保守点検：年1回 10月後半の予定

・エレベーター保守点検：9月・10月：遠隔監視点検

・植木・芝生管理：害虫駆除：年3回：日程調整中

③事故・故障

・自動火災報知設備故障発報（14棟）

8月22日14棟1階の自動火災報知設備「受信機」で発報があり、火災発報ではなく感知器回路の異常発報だった。同日消防設備サービスが現地を確認。14階1・2号室側防火戸用の終端抵抗器を交換。

また、9月11日にも同様の事象が同棟3・4号室側でも発生、同様の対処を行う。

2) 小口修繕工事

①完了

・ブラケット照明取替工事（24棟）

24棟エントランス北側自動ドア前の照明交換完了

8月21日 横浜電設工業(株) 請求金額：51,084円（経費・税込）

・自動火災報知設備断線調査及び補修（14棟）

防火戸用配線の終端抵抗器の交換

8月22日・9月11日（有）消防設備サービス 請求金額：19,008円

（経費・税込）

・外灯不点灯対応（19棟）

1か月前より19棟の外灯が降雨時にショートを起こす事態が度重なり、故障している外灯、および地中配線を他から切り離し、非故障部分のみ点灯させる処置を行う。現在3本が故障状態で、5本が点灯。

9月7日～9月8日 (株)ハリマビシステム 請求金額：1万円程度

- ・共同トイレ男子トイレドア修理 (19棟)

トイレのスライドドアが大きく破損し、修理を実施。保険申請中

9月8日 横浜バンダイ(株) 請求金額：271,933円 (経費・税込)

②実施中・予定

- ・特記事項なし

③検討・承認

- ・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新規製品の運転音について、カタログにて性能を確認。

結果、低騒音タイプ 騒音レベル **32db** で問題ないと判断され、承認された。同時に、女子トイレ・男子トイレの水石鹸入れの修理も行う。

見積金額：108,202円・・・承認、修理手配

- ・ELVカゴ内キズ補修 (19棟)

8月13日19棟居住者より、ELVカゴ内に向かって左側下部に運搬時についてと思われるキズの指摘あり。作業費が高額となるため補修の可否を写真と現地確認にて理事会で判断を仰ぐ。

結果、補修について今回は見送る。

- ・防火戸修繕 (14棟)

14棟1号階段1階の防火扉が動作不具合で火災時に閉まらないとの指摘が報告され、修理を行う。(オートヒンジの交換作業)

見積金額：224,532円・・・承認、修理手配

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

- ・センターにおいて業者指名委員会開催され、9社選定。現地説明とセンターより質問・回答。8社の見積提出後下記の業者に決定。

施工業者：(株)つくし電業所 発注金額：14,520,000円 (税込)

4) 会計報告

修繕費積立金収入：5,460,000円

5) その他

①高圧洗浄機の購入、および緑花クラブによる進入路洗浄実施

- ・8月の理事会で報告の14・15棟前の進入路の転倒事故につき、原因となったタイル舗装表面のぬめりを除去するため、高圧洗浄機を購入 (金額：30,778円 「一般会計/管理費/備品等」を充当)。8月22日緑花クラブによる高圧洗浄実施され、状況改善。

書記 総務担当 ○○○○ 印 以上

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