



✉ mfj\_kanri\_kumiai@ybb.ne.jp ☎ 045-942-9017 <https://mfj-kanri-kumiai.sakura.ne.jp/index.htm>

2024年3月3日(日)に第11回理事会が開催され、2/18の六団地交流会の結果報告や来年度の予算案作成の件、駐車場操作スタンド補修の件や令和6年度駐車場利用場所選定に関する優先扱いの件、またリフォームガイドの変更・追加事項について、さらに対JS「機械式駐車場保守点検契約」の更新などについて報告や審議が行われました。

## 長期修繕担当理事からのお知らせ 排水管工事について

前月の広報誌第9号では2月8日(木)に10号棟の1戸で、排水管の改修工事が行われたことをご報告いたしました(広報誌第9号1頁をご参照ください)。その際、10号棟で洗面所前床板の開口工事が必要となったのは30戸のうち10戸であり、その修復方法は(A)新たに点検口を設けるタイプ5戸と、(B)全面的にクッションフロアーに張り替えるタイプ5戸があり、2月8日に修復工事を実施したのは(A)タイプでした。

管理組合としては、残る9戸全てを調査する必要があると考え、2月26日(月)に(A)タイプ4戸と(B)タイプ4戸の調査を行った結果、(A)タイプのうちさらに1戸で金具のせり出しと根太の固定が不完全な状態であることが判明しましたので、3月2日(土)にこの改修工事を実施するとともに、残る(B)タイプ1戸の現状調査をして問題がないことを確認しました。

尚、今後、皆様の方で何か問題等がある場合は、理事会までご連絡下さい。



## 大規模修繕専門委員会からのお知らせ

2月25日(日) 12:00~13:00に(株)神奈川建物リサーチ・センター(KRC)と第4回目の会合を持ちました。

- (1) KRCより建物劣化調査報告として、以下のような報告がありました。
  - 部位別総合評価としてA~Dの判定結果と、足場の必要性による修繕工事の必要性・優先順位をサマリーとして受領しました。
  - コンクリート中性化深度測定では、全体的には中性化予測値を下回っており良好であるが、複層塗材面では、試験箇所6/21で中性化予測値を上回っているため補修が必要で、早期の塗り替え工事実施が望ましいとの結論でした。
  - 塗膜付着力試験では、測定した壁面21か所、天井面4か所全てで基準以上の数値が得られ、既存塗膜の上塗り重ねで問題ないものの、部分的な膨れ、剥がれは適宜処置が必要との報告がありました。
  - ドローン空撮調査、赤外線調査により、目視では確認できない高所の外壁のひび割れ、漏水、タイルの浮き、剥離の可能性のある個所の指摘がありました。
  - KRCより概算設計集計表の説明があり、総額として3億1千4百万円。主要な内訳として屋根・バルコニーの防水工事が9千2百万円、シーリング工事1千8百万円、外壁等塗装工事3千9百万円、鉄部等塗装工事1千2百万円とのことでありました。
- (2) 上記見積金額の3億1千4百万円に対して長期修繕積立金残高が不足しており、総会に向けた対応について議論しました。理事会の結論としては、「基本設計はKRCの調査診断の結果に基づく推奨修繕工事内容の積算として受領することとするが、実施設計の中で棟別の合意も含めて、修繕工事内容と見積金額の精査を行いコスト圧縮を検討する。」ことと致しました。

尚、岸理事長よりKRCに対し、3月7日(木)15時の締切で「実施設計業務・施工会社選定支援業務に関する見積」を依頼しました。
- (3) 次回KRCとの第5回目の打ち合わせは3月31日(日)10:00~12:00に、賃貸事務所2階会議室で開催し、議題は、基本設計最終報告、総会準備等です。

## 防火管理者からのお知らせ

### 防火設備の点検

- 点検実施日：3月29日(金)、30日(土)、予備日31日(日)
- 消防用設備の保守点検を委託会社(神奈川防災株式会社)が実施いたします。消防法で年2回の実施が義務付けられている、設備の機能維持のための点検です。詳細はご家庭に配布されるお知らせをご確認ください。ご協力を宜しくお願いいたします。

## 駐車場担当理事からのお知らせ

- 3/21.22.26 機械式駐車装置の保守点検を予定しております。ご協力をお願いいたします。なお、お車の移動は必要ありません。
- 令和6年駐車場利用場所入替えが無事に終わりました。ご協力ありがとうございました。なお、車をお持ちでなく、自分の駐車場利用場所をどなたかと交換、もしくは有償での貸し出しを希望していて、その相手を探しておられる場合は、管理事務所までお知らせください。
- 令和5年より電子車検証になりました。管理事務所ではICカードリーダーがなく、情報が読み取れないため、車の買い替え時は、「自動車検査証記録事項」をダウンロードしてご提出くださいますよう、よろしくお願いいたします。
- 2月16日(金)に、操作スタンド下部の間隙をテープで塞ぐ作業が終了しました。隙間から枯葉が入り込み、それが濡れたままとなることでスタンドの脚部の錆進行が酷くなっていると思われます。隙間を塞ぐことで効果を得られるか、試しに実施しています。

なお、交換を要する操作スタンド2台の作業は、4月以降になる見込みです。



- 駐車場選定会時に自転車の鍵と思われる物が駐車場の鍵に付いておりました。管理事務所でお預かりしております。お心当たりのある方は管理事務所までご連絡ください。

## 環境担当理事からのおお知らせ

1. 10号棟、14号棟、15号棟専用庭側にあるU字溝の清掃を、3月11日(月)～22日(金)に実施し、終了致しました。皆さまのご協力ありがとうございました。
2. 庭乃持田園有により15号棟ツリーサークルを3月2日(土)に撤去処分しました。



## 営繕担当理事からのお知らせ

当団地15号棟とガーデンホームズとの間の階段通路のインターロッキングが崩れ凸凹となっていた箇所の補修工事を庭乃持田園に委託し2024年3月2日に完了致しました。写真は階段の登り口周辺の様子で、砂を撒いて白くなった2箇所が補修した部分です。



### 迷惑駐車増加

最近、外部から来られる業者の方の駐車ルールが守られておらず、車の通行が困難になる状況が多発しています。管理組合ではリフォーム工事申請の際に駐車可能な場所の指導方法を改善する予定ですが、それ以外の単発的な来訪者に対して、駐車ルールを守る旨を連絡をお願いします。

### 管理事務所窓口スタッフの交代について

昨年9月から勤務していただいています平野さんが4月の第1週いっばいで退職されることになりました。

窓口業務だけでなく管理組合の業務にも大きな影響が出ますので、現在JSと引継ぎに関する協議をしています。