

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ  
2024 (R6)年度 第 8 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2024 年 12 月 21 日(土) 10:00~11:30

[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。

[1] 2024(R6)年度 第7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

特になし

2-1 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 報告:4件

(1) 清掃業務(毎日/日・祝日・年末年始を除く)

(2) エントランス ガラス清掃 (年 1 回)

12 月 25 日(水)の実施だったが、これについては年間契約ではあるが、外壁塗装大規模修繕工事につき、そのままの清掃に懸念が出された。そこで 12 月の今回の清掃については中止し、工事終了後に行うようにすることで話がすすみ、急遽、契約を変更し、清掃を中止し、精算することになった。

《上記の件について、理事の挙手による採決を持って承認されました》

(3) 給水施設保守施設 (年 1 回)

11 月 28 日(木)・29 日(金) 実施。 ※特段の指摘事項なし。

(4) エレベータ保守点検 (遠隔監視/毎月、有人点検/年 4 回)

11 月:遠隔監視点検 ※特段の指摘事項なし。

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) 消防用設備等保守点検 (年2回)

1 月 10 日(金)5棟(1~4号室)、11 日(土)5棟(5~8号室)、14 日(火)4棟・6棟。

16 日(木)20 棟・21 棟、17 日(金)22A 棟、18 日(土)22B 棟、20 日(月)23 棟・24 棟

21 日(火)25 棟・26棟 予備日は 2 月 1 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）

12月：遠隔監視点検

1月：有人点検：14日(火)22A棟・22B棟、20日(月)23棟・24棟、22日(水)  
4棟・5棟、23日(木)6棟、27日(月)20棟・21棟、28日(火)25棟・26棟

### 3 工事関係

(1) 計画修繕工事：3件（番号は議案書掲載予算書による）

① 第3次外壁塗装等建物修繕工事

② 同 工事監理業務

11月1日(金)：工事着工

12月現在、共通仮設工事・養生・下地調査・シーリング工事

③ 連結送水管改修工事・同工事監理業務

※契約上は、第3次外壁塗装等建物修繕工事の「追加工事」、12月15日着工～  
2月中旬施工予定

(2) 小口修繕工事：2件（番号は案件発生順）

③ 外壁廻りからの漏水(5棟)

内装工事完了、11月29日(金)施工完了

⑤ 外壁廻りからの漏水(22A棟)

内装工事完了、11月30日(土)施工完了

### 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次外壁塗装等修繕工事に伴うベランダの不用品処分の結果・数量について

コンテナ(4m×2m×1m:8<sup>m</sup>)は、1工区8台、2工区8台、3工区9台の搬出

(2) 6棟の連結送水管埋設部分の管腐食について

6棟のみ同管が屋上ではなく地中に埋設部分あり。この部分は埋め殺しにし、他の  
棟と同様に、屋上での配管など追加で新規工事を行うことになった。

〈審議事項 2点〉

(1) 「役員候補選挙細則」に規定されている理事定数の減員の検討を提案

現在、4棟1名、5棟2名、6棟2名、20棟2名、21棟2名、22A棟2名、22B棟2名、  
23棟1名、24棟1名、25棟2名、26棟2名の計19名。

この定数の減員の検討を行う理由は、自治会役員を含め各棟の役員を選出するこ  
とが困難になっていること。棟によっては高齢化の進行の中で、次の役員が選べない  
という状況もあり、定足数を埋めるのも困難という事態が広がる可能性がある。

一方で、無下に減員すると、専門部機能を維持する配置もできなくなる可能性もある。そうした状況を勘案し検討したい。12月理事会で結論を得るものではない。変更するなら通常総会等で決定するなどの手続きも必要。

※1月の定例理事会までに理事の判断を乞う。1)今まで通りの定数、2)棟の規模に関わらず1棟に1名を選出、3)100人以上の棟は2名、100人未満は1名を選出(この場合14名になる)の3つの選択肢から結論を見出したい。

《以上の方向での検討について、挙手による決の結果、出席理事全員の賛成で承認されました》

(2)「慰労金細則の改正」について

今後、役員定数が減った場合、現在の「慰労金催促」の規定金額を引き上げたい。

(1)の検討と関わって、慰労金細則の改正を検討して行く。

《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。

#### 11月分収支会計報告

- 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する。

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。

※長期滞納者に自動的に引き落としをかけると、収入金がゼロでも手数料がかかる現状は不合理なので、一定の長期滞納には、自動引き落としではなく、納付書の交付など請求の仕方の検討も行なってゆく。

- 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 (1件)

- ① 第3次外壁塗装等建物修繕工事項目／日程

工事監理委員会 (2回／月) 12／14 実施、12／27次回

##### (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)  
第3次外壁塗装等建物修繕工事終了後に室内復旧(保険適用)工事を予定
- ② 3/29 5棟 4階号室豪雨時外壁より室内への雨水注入

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排気口周囲をシールで処置

5 棟 4 階号室(6/19)・22 棟 7 階号室(8/5)完了

室内復旧(保険適用)工事 11/28~30 に完了

③ 9/1 26 棟(他含む) 庇が雨天時プール状態 雨水管の改修棟を検討

④ 自転車置き場ラック撤去(4・5・6・20・23・24・25・26 棟)

※22 棟は、自転車が満杯なので見送り

(3) リフォーム申請/承認

6 件の申請と承認

2、共益作業(清掃・設備管理業務等)

3 設備審議(承認)事項

(1) 積立金会計 特になし

(2) 小口修繕・補修工事

① 自転車置き場ラック撤去(4・5・6・20・23・24・25・26 棟)工事

《拳手による採決の結果、出席理事全員の賛成で上記工事が承認されました》

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」 12月号:12/14(土) 発行

1月号:1/18(土) 発行予定(原稿締め切り 12/26)

・ホームページ「くぬぎ」: 12/2(月) 更新

1/6(月) 更新予定(原稿締め切り 12/26)

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7回定例理事会議事録(案)

同議事録案については、冒頭の審議で承認されました

(2) 第3次外壁塗装等建物修繕工事の進捗と工事監理委員会の活動

月2回、定例的に工事監理委員会が開かれ、進捗状況の共有や住民要望への対応が行われており、工事は、基本的には計画・予定日時の範囲内で進行中

(3) 若葉台二丁目南地区自主防災本部の全体会議の開催について

11月23日(土)の準備会議を経て、12月14日(土)に、若葉台二丁目南地区自主防災本部の全体会議を開催。関連3団体から24名の参加。2025年の活動方針案、自主防災本部の規定の改訂案、自主防災本部の体制案などが討議され、基本的方向への賛意が多数だったが、さらに方針・提案を発展させ、新しい年度にあらためて決定し、進行させることになった。

(4) 2024年度の選挙管理委員会の活動

第1回選挙管理委員会を12月7日(土)に開催。委員長、副委員長を選出。1月末日から役員選挙公示など基本日程を確認。

(5) 第44回 3団体連絡会の会議結果

標記の会議が11月24日(日)に開かれた。二丁目南自治会、両管理組合それぞれから必要事項を報告し情報交換を行なった。次回会議は、1月26日(日)

(6) 今後の日程

外壁塗装等大規模修繕工事監理委員会	12/27(金)、1/11(土)
第9回議題選定会議	1/11(土)
第9回定例理事会	1/18(土)
第45回3団体連絡会	1/26(日)
第2回選挙管理委員会	1/11(土)

5) 緑花委員会報告

11月の緑花活動報告—活動日数は4日／参加人数 72人／伐採本数2本 剪定本数19本／園芸は、主に花壇への施肥および花のまわりの草取り 94束 12袋を処理

6) 協議会報告

若葉台防災センターのための共益費の将来の値上げについての検討あり

7) その他

21棟の災害用自販機の設置場所について、移動を求める意見あり。調整を行う。

[7] 監事意見

特になし