

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ  
2024 (R6)年度 第 9 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2025 年 1 月 18 日(土)10:00～11:45

[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 8 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

特記事項なし

2-1 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 報告:3 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)

中止 返金(外壁塗装大規模修繕工事中の為)

(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

特別指摘事項なし

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) 消防設備等保守点検(年 1 回),

1 月 10 日(金):5 棟(1～4 号室)

1 月 11 日(土):5 棟(5～8 号室)

1 月 14 日(火):4 棟、6 棟

1 月 16 日(木):20 棟、21 棟

1 月 17 日(金):22 棟 A

1月18日(土):22棟B  
1月20日(月):23棟、24棟  
1月21日(火):25棟、26棟  
2月1日(土):予備日

(3) エレベータ保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)

1月:有人点検:  
1月14日(火):22棟A、22棟B  
1月20日(月):23棟、24棟  
1月22日(水):4棟、5棟  
1月23日(木):6棟  
1月27日(月):20棟、21棟  
1月28日(火):25棟、26棟  
2月:遠隔監視点検

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 着工、

現在の進捗:共通仮設足場設置、養生、下地調査、シーリング工事

- ⑤ 連結送水管改修工事、同工事監理業務

(第3次外壁塗装等建物修繕工事の追加工事)

(2) 小口修繕工事:(施設理事会承認済工事等)

特別 報告事項なし

4 その他

- (1) 会計報告、管理費滞納
- (2) センター主催セミナーの案内

1月26日(日)10時から14時「とちのき集会所」

[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1点〉

- ・2024年12月23日 住民の不在確認を実施

##### 〈審議事項3点〉

###### (1) 役員候補選挙細則の改定について

各棟の役員定数の変更について審議しました。

- ① 役員定数は現状のままとする
- ② 役員定数は各棟1名とする
- ③ 役員定数は100世帯以上は2名、未満は1名とする

〈挙手による採決の結果、①案が出席理事全員の多数(14名)で承認されました。〉

###### (2) 慰労金細則の改定について

- (1) 役員候補選挙細則が現状のままとなったため、(2)も現状のままとなる。

###### (3) 「若葉台まちづくりセンター管理業務委託契約」の変更について

現状の管理業務委託内容から「出納・会計業務」項目を外し、  
団地管理組合法人 若葉台くぬぎの直接業務とする。

なお、外した「出納・会計業務」は法人会計制度への変更を考慮し、  
外部の専門会計事務所に委託したい。

〈挙手による採決の結果、方向性について出席理事全員の賛成で、承認されました。〉  
承認されましたので、今後総会へ提案することとする。

#### [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。

##### 12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。

- 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。

### 〈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日程

工事監理委員会 (2 回/月) 1 月 11 日実施、25 日(土)実施予定

##### 2) 事故 故障等

- ・ 2023/6/3 20 棟 9 階号室より 8 階号室への雨水漏れ  
出窓周囲シール済、第 3 次外壁塗装等建物修繕工事の完了後  
室内普及の予定(保険適用)
- ・ 9/1 26 棟他 庇がプール状態の所は、雨水管の修理等を検討予定
- ・ 自転車置き場のラック撤去工事 1/20 工事予定

##### 3) リフォーム申請/承認

5 件の申請と承認

#### ② 共益作業(清掃・設備管理業務等)

##### 1) 実施報告

- ・ 12 月度清掃業務(毎日/日・祝日を除く)
- ・ 12 月度エレベータ保守(遠隔監視)点検
- ・ 12 月度エントランスのガラス清掃は中止

##### 2) 今後の予定

- ・ 1 月度清掃業務(毎日/日・祭日を除く)
- ・ 1 月度エレベータ保守(遠隔監視)点検
- ・ 1 月度エレベータ保守(有人)点検(4 回/年)
- ・ 1 月度消防用設備等の器具点検(2 回/年)

#### ③ 設備審議(承認)事項

特になし

### (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」1月号:1/18 発行  
2月号:2/15 発行予定(原稿締め切り1/23)
- ・ホームページ「くぬぎ」:1/6 更新  
1/25 更新予定(原稿締め切り1/23)

### (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8回定例理事会議事録(案)については、冒頭の審議で承認
- ② 2025年度(R7年度)新役員候補の選出について  
第2回選挙管理委員会 1月11日(土) 開催、  
1月11日役員選挙の公示  
定数の内、理事9名の改選と、監事1名の改選を行う  
立候補受付期間 1月18日(土)~1月26日(日)  
投票期間 2月2日(日)~2月8日(土)  
新役員候補の役職決定  
3月8日(土)13時30分~ 新役員研修会(出席 理事長、副理事長)  
14時15分~ 役職内定会議(出席 理事長、副理事長、新旧理事)  
新役員候補は3月定例理事会よりオブザーバ出席をお願いする。
- ③ 今後の日程について
  - ・2025年度前半の主な日程(案)発表 1月18日(土)
  - ・第3次外壁塗装等建物修繕工事の工事監理委員会 1月25日(土)
  - ・第45回3団体連絡会 1月26日(日)
  - ・第3回選挙管理委員会 2月1日(土)
  - ・2月 第10回議題選定会議 2月8日(土)
  - ・2月 第10回定例理事会 2月15日(土)

### (5) 緑花委員会報告

12月の緑花活動報告—実施日は2日/参加人数 65人/樹木伐採本数0本・  
剪定本数6本/花壇への施肥、草取り50束7袋

### [7] 監事意見

特になし