

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2024 (R6)年度 第 10 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2025 年 2 月 15 日(土)10:00~10:54

[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 9 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

(1) エレベーター扉開閉不良(20 棟)2 号機

1/20(月)ドアセンサー汚れを清掃後正常化

2-1 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 報告

(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、ゴミコンテナ清掃

(2) 消防用設備等保守点検(年 2 回)

1/10:5 棟(1~4 号室)、1/11:5 棟(5~8 号室)、1/14:4 棟・6 棟、1/16:20 棟・21 棟

1/17:22A 棟、1/18:22B 棟、1/20:23 棟・24 棟

、1/21:25 棟・26 棟 予備日:2/1(土)

(3) エレベーター保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年 4 回)

1 月:有人点検 1/14:22A 棟・22B 棟、1/20:23 棟・24 棟、1/22:4 棟・5 棟

1/23:6 棟、1/27:20 棟・21 棟、1/28:25 棟・26 棟

2-2 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 予定

(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) エレベーター保守点検(遠隔監視/毎月、有人点検/年 4 回)

2 月・3 月:遠隔監視点検

3 工事関係

(1) 計画修繕工事（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：工事着工、

- ⑤ 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～
3月7日作業完了

(2) 小口修繕工事：（番号は案件発生順）

- ⑫ 消防設備不良箇所改修（点検時）1/21（木）施工完了
- ⑬ 屋上補給水槽逆上弁交換工事（26棟）

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1点〉

- ① 2024年10月に全世帯に配布した規約・細則の「改正版・細則集」の訂正について
配布物の印刷にミスの表記あり。ホームページにて当確箇所を修正し掲載しました。
住民の方からの指摘に対応しました。

[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。

1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
預金残高総額

(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）2/8(土)実施、2/22（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
室内復旧の予定(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中
- ・ 自転車置き場のラック撤去工事 1/20 実施完了
- ・ 2024/12～2025/1 22棟・23棟トイレ封水抜け(3件)
通気管入口部(屋上)の金網掃除と一部剥し空気取り入れやすくし様子見
- ・ 2024/12 消防用設備点検時不良項目
 - 1、4棟・24棟 防火戸自動開閉装置 ……4台
25棟・26棟 自動火災報知設備発信器 ……2台
点検時処置済
 - 2、26棟屋上連結送水管補給水槽逆止弁不良

3) リフォーム申請/承認

3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

- ・ 1月度清掃業務(毎日/日・祝日を除く)
- ・ 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/年の4回目)
- ・ 1月度消防用設備等の器具点検 (2回/年の2回目)

2) 今後の予定

- ・ 2月度清掃業務(毎日/日・祭日を除く)
- ・ 2月度エレベータ保守(遠隔監視)点検

③ 設備審議(承認)事項

1) 積立金会計

2) 小口修繕・補修

- 1、 防火戸自動開閉装置 4台交換・自動火災報知設備発信器 2台交換
- 2、 連結送水管補給水槽逆止弁一式交換

《上記の2点について、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》

(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」2月号:2/15 発行
3月号:3/15 発行予定(原稿締め切り2/20)
- ・ホームページ「くぬぎ」:2/1 更新
2/22 3月1日付更新予定(原稿締め切り2/20)

(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9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)新役員候補の選出と役割分担について
◇2024年度(R7年度)役員候補選挙の結果について
理事の定数19・改選数9、監事の定数2・改選数1 立候補者全員が信任された。
◇新役員候補の役職決定をすすめる
 - ・3/8(土)13:30～新役員研修会
14:15～役職内定会議
 - ・新役員候補は3月定例理事会(3/15)よりオブザーバー参加を
- ③ 第45回3団体連絡会の結果について
 - ・1/26(日)に会議が開かれ、各団体にて情報交換が行われた。次回は3/30(日)
- ④ 第44回通常総会(5月18日・日曜日)の準備について
 - ・議案書の作成について
議案書最終承認:4月第12回定例理事会4/19(土)10:00～
議案書配布:5月1日～2日頃、各棟理事による
- ⑤ 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について
◇工事は、基本的には、当初の計画・予定日時の範囲内で進展している。
- ⑥ 今後の日程について
 - ・3月 第11回議題選定会議 3月8日(土)9:00～
 - ・新役員研修会3月8日(土)13:30～ 続いて役職内定会議14:15～
 - ・3月第11回定例理事会3月15日(土)10:00～
 - ・第46回3団体連絡会 3月30日(日) 10:00～

(5) 緑花委員会報告

1月の緑花活動報告—実施日は2日／参加人数 64人／樹木伐採本数1本・剪定本数7本／花壇への施肥、草取り67束1袋

[7] 監事意見

特になし