

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2024 (R6)年度 第 12 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2025 年 4 月 19 日(土) 9:30~12:00

[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する

[1] 第 44 回 通常総会議案書(案)の審議

通常総会に提案する議定書の全般および第 1 号議案から第 7 号議案について審議し、理事会としての提案を決定した。

その際、次のような処理を確認した

- ・語句の修正の検討
- ・掲載する人名の確認
- ・防災倉庫の設置予定場所の変更-22A 棟は自転車置き場とする
- ・その他、会議後でも気づいた修正検討を要する個所についてはお知らせ願いたい

[2] 第11回定例理事会議事録(案)の承認

- ・若葉台まちづくりセンター報告の2-2(3)に避雷針の保守点検(予定)を追加記載
- ・理事長報告事項の項目番号の誤記を訂正する

《修正後、挙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た》

[3] 若葉台まちづくりセンター報告

理事会報告に基づき報告された。

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) エレベータ保守点検 (遠隔監視/毎月、有人点検/年 4 回)
3月:遠隔監視点検 ※特段の異常なし
- (3) 避雷針保守点検(年 1 回)

4 月 4 日(金)、11 日(金) 実施 報告書待ち

2-2 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 予定:2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) エレベータ保守点検（遠隔監視／毎月、有人点検／年 4 回）

4月：有人点検：14 日（月）5 棟・6 棟、22A 棟・22B 棟

21 日（月）20 棟・21 棟

22 日（火）4 棟・23 棟・24 棟

23 日（水）25 棟・26 棟

5月：遠隔監視点検

3 工事関係

(1) 計画修繕工事：3件

① 第 3 次外壁塗装等建物修繕工事

② 第 3 次外壁塗装等建物修繕工事監理業務

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」

3 月 13 日（木）完工

(2) 小口修繕工事：2件

⑬ 屋上補給水槽逆止弁交換工事（26 棟）

給水管の逆止弁の老朽化で完全に閉止できず交換（3 月 28 日完了）

⑮ 屋上補給水槽給水管漏水補修工事（20 棟）

3／10（月）連結送水管工事中に発見（3 月 28 日完了）

4 その他

(1) 会計報告、管理費滞納

[4] 管理員報告

管理員報告に基づき報告された。

[5] 理事長報告

理事長報告に基づき報告された。

〈報告事項 3点〉

(1) くぬぎ管理組合の住人向け「集団扱保険」の周知および説明会の開催 結果について
くぬぎ独自の集団扱保険の相談会を集会所にて実施（3 月 28 日（金）と 29 日（土））。
2 名契約/10 名参加 「集団扱い」の継続。

(2) 「第 3 次外壁塗装等建物修繕工事」の追加工事分について
・集会所前の通路傾斜部分に手すりを追加設置
・管理組合管理の駐車場フェンスの塗装

(3) 総会へ参加した理事・監事、議長等の協力者へ規定により、慰労金を支払う

(審議事項 2点)

- (1) くぬぎ管理組合の域内に設置の構内案内地図・設備の改修をまちづくり管理センターへ依頼したい。

管理センター：現在、他の物を含め準備中です。

《挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で上記の件が承認された》

- (2)福祉車両、緊急車両を停車可能とするために、各棟玄関入り口付近の「車止め」を撤去し、カラーコーンのようなものに交換することを検討したい

《無断駐車等の対策には効果が薄いのではないかな等の意見もあり、継続検討とすることを、出席理事全員の賛成で承認された》

[6]各部門報告

1) 会計報告

会計報告に基づき報告された。

2025 年 3 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、組合として納付書を交付する請求の仕方に変更し、実績がつくられている。

2) 施設報告

施設報告に基づき報告された。

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) 4／12(土)実施、4／26(土)予定

(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 2024/9/1 26 棟(他含む) 庇が雨天時プール状態 雨水管の改修等
第3次外壁塗装等建物修繕工事の追加工事として、全棟で実施予定
- ③ 2025/3/1 22B 棟エントランスに水漏れ、天井板の一部が剥がれた。
上階の人的ミスが原因により個人負担で補修予定
- ④ 2025/3/11 20 棟屋上の連結送水管補給水の配管漏水。3/28 改修完了
- ⑤ 2025/3/25 22B棟共用トイレの水漏れ、弁交換。3/28 改修完了

- ⑥ 2025/3/26 22A 棟エントランス天井の一部で剥がれ修復、天井ボードの張替え
- ⑦ 2025/4/17 26 棟 4 階通路の「火災報知器」表示板が剥離、修理の見積中
- (3) リフォーム申請/承認・・・2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 22B 棟共用トイレ水漏れの弁交換工事
《挙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た》
 - ② 22A 棟エントランス天井の一部剥がれ補修 天井ボード張替え
《挙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た》

3) 広報報告

広報報告に基づき報告された。詳細については資料参照。

- ・広報誌「くぬぎ」 4月号:4/12(土) 発行
5月号:5/17(土) 発行予定(原稿締め切り 4/24)
- ・ホームページ「くぬぎ」: 4/1 (火) 更新
5/1 (木) 更新予定(原稿締め切り 4/24)

4) 総務報告

総務報告に基づき報告された。

- (1) 2024(R6)年度第 11 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た。
- (2) 第46回3団体連絡会の報告
3月30日(日)に開催され、各団体から活動について報告された。
次回は5月25日(日)に実施予定。
- (3) 第44回通常総会(5月18日(日))の準備について
 - ・議案書の作成: 本定例理事会にて審議、最終承認
 - ・議案書発注 4月21日(月)
 - ・議案書配布 5月1日(木)から2日(金)
 - ・総会の出欠確認・議決権行使書の回収締切 5月9日(金)
仮締め、未提出者への督促 5月8日(木)
報告 5月10日(土)午前中
 - ・通常総会 5月18日(日)午後2時から地区センター体育館にて開催
 - ・総会直後に臨時理事会、同日夕に情報交歓会。
 - ・新体制の定例理事会は5月24日(土)、25日(日)に自主防災本部の全体会議

・総会への若葉台まちづくりセンターの出席承認伺い

《挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で上記の件が承認された》

(4) 今後の日程

第1回議題選定会議	5/10(土)
第1回定例理事会	5/24(土) 10:00～
若葉台自主防災本部の全体会議	5/25(日) 10:00～

5) 緑花委員会報告

3月の緑花活動報告—活動日数は4日／参加人数 77 人／伐採本数 2 本 剪定本数 18 本／園芸は、主に花壇への寒施肥 96 束 10 袋を処理

[7] 協議会報告

特になし

[8] 監事意見

特になし