

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2025 (R7)年度 第1回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2025年5月24日(土)10:00～11:49

[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12回定例理事会議事録(案)の承認

《議事録は、挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で、正式議事録として承認されました》

[2]2025(R7)年度 第1回臨時理事会議事録(案)の承認

《議事録は、挙手による採決の結果、出席理事全員の賛成で、正式議事録として承認されました》

[3]若葉台まちづくりセンター報告

《報告に先立って、総務よりまちづくりセンター職員の理事会出席についての承認を求め、
出席理事全員の賛成で承認されました》

理事会報告書に基づき報告されました。

1) 事故・故障等

①エレベータ異音(6棟)5月13日(火)

2号機(左側)での異常音との通報。

点検結果、換気ファン劣化によるものと判明、ファンを一時停止。

現在交換手配中。(フルメンテナンス契約内で対応費用無し)

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(掃き、拭き作業)、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 ※特段の異常なし

・4月14日(月):5棟・6棟・22A棟・22B棟

・4月21日(月):20棟・21棟

・4月22日(火):4棟・23棟・24棟

・4月23日(水):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、拭き作業)、ゴミコンテナ清掃(収集日)

②消防用設備保守点検／機能点検(年2回)

・7月7日(月)～15日(火) 予備日:8月2日(土)

※各棟へのお知らせ予定:6月16日(月)

③エレベータ保守点検(遠隔監視／毎月、有人点検／年4回)

・5月・6月:遠隔監視点検

3) 工事関係

(1) 計画修繕工事(2025年度分)

第3次外壁塗装等建物修繕工事、同 工事監理業務、および追加分

④6棟連結送水管更新工事(2024年度継続工事)

⑥増圧給水ポンプ遠隔監視装置取替工事(遠隔監視・警報発信の通信機能を「FOMA」から「LTE」に更新、手配済)

(2) 小口修繕工事(2025年度分)

①サッシ廻りから室内への浸水(20棟):出窓周辺から漏水再発継続案件未対応

②「火災報知器」表示板交換(26棟):表示板固定作業案件

③汚水通気管調査(22B棟):最上階と屋上の通気管の調査

4) その他

(1) 会計報告、管理費滞納

[4] 管理員報告

管理員報告書に基づき報告されました。

[5] 理事長報告

1) 報告事項

理事長報告書に基づき報告されました。

・第44回通常総会について

質問者が法律問題を含めしっかり勉強しており、回答する理事会側も認識を深める必要があると感じました。今後も多様な意見を取り入れ、理事会として運営していく必要性を改めて感じた総会でした。

今後も法人として人任せにはせずに支出を減らし収入を増やす努力を進めるための提案を行い、理事会で決議していきたいと考えます。

理事会出席者の会議費について、総務審議事項で対応

・理事会出席者の会議費について

総務審議事項で対応

2) 審議事項

(1) 自主防災本部の倉庫設置について

「第3次外壁塗装等建物修繕工事」追加工事範囲内で、4棟隣接ポンプ室、21棟および26棟隣接ポンプ室の消防用機械(ポンプ)に「囲い」を設置し、物置または倉庫として利用できる空間を確保した。

①21 棟隣接ポンプ室を換気設備の整備および内装工事を行い、自主防災本部の倉庫並びに少人数の会議や会合にも利用できるようにする。

ただし 4 棟・21 棟隣接ポンプ室については、今後自治会や老人会等と協議して利用方法は検討していく。

(2) 事務所体制の整備について

①別添ポスターのとおり常勤職員 1 名について、新規に募集を行う。

②事務長の勤務を 6 月 1 日から週 1 回(水曜日)の勤務に変更する。

③自治会の協力を得て事務引継ぎができるよう、住民対応のアルバイトを依頼する。

《上記 2)-(1)～(2)の審議事項について、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》

[6]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。

4 月分収支会計報告

①一般会計

②積立金会計 総会審議事項のため 4 月分は翌 5 月に繰り入れ

③管理費延滞状況(4 月末現在)

最大の長期滞納者 1 名は 32 ヶ月分。

※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 か月以上で督促状を送付する。

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)・・・5/17(土)実施・31(土)予定

(2) 事故 故障等

①2023/6/3 20 棟 9 階室より 8 階室へ雨水漏れ(出窓等修理済み)

室内復旧:全額保険適用・・・第 3 次外壁塗装等建物修繕工事完了後に工事予定

②2024/9/1 26 棟(他含む)庇(南側)が雨天時プール状態・・・雨水配管の改修

全棟の庇雨水管を第 3 次外壁塗装等建物修繕工事の追加工事で改修予定

③2025/3/1 22B 棟エントランスに水漏れ発生・・・5/8 天井張り替え工事完了

(人為的ミスが原因。工事費は個人負担)

④2025/3/26 22A 棟エントランス天井一部剥がれ発生・・・5/9 天井ボード張り替え工事完了

⑤2025/4/17 26 棟 4 階通路「火災報知器」表示版が強風で剥離・・・表示板固定作業

⑥2025/4/23 22B 棟 12 階室トイレからの臭いが著しい状態・・・污水管内の付着物による空気取り入れ不良による封水抜け

⑦2025/4/27 22 棟 11 階室洗面所の天井に上階からの水漏れ発生・・・上階の個人費用で
処置完了

⑧2025/5/19 26 棟バイク置き場の電動シャッター破損(開閉不能)・・・手動扉に改修予定
見積依頼中

(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)

(1) 実施報告(4 月)

①清掃業務(毎日/日・祝日を除く)

②エレベータ保守(遠隔監視)点検・・・常時

③エレベータ保守(有人)点検(4 回/年)・・・不適合箇所なし

④避雷針保守点検 (1回/年)・・・不適合箇所なし

(2) 予定(5 月)

①清掃業務(毎日/日・祝日を除く)

②エレベータ保守(遠隔監視)点検・・・常時

3. 設備審議(承認)事項

(1) 積立金会計(補修費)

(2) 一般会計(補修費)

①26 棟 4 階室開放通路側の「火災報知器」表示板剥修理

②22B 棟の 8 号室系統污水管上部(14 階から上)の管内清掃とベントキャップの更新

《上記の承認事項、それぞれについて

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》

★理事長より補足

6/14 完工前検査を施工主と監理者および管理組合で実施します。

不具合については施工後 1 年間の保証があり、修繕していく予定です。

現時点で不具合がある場合は、各棟 1 階のポストに投函してください。

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」5 月号:5/17 発行

・ホームページ「くぬぎ」:5/1 更新

4) 総務報告

総務報告書に基づき報告されました。

1.2024 年(R6 年)度第 12 回定例理事会議事録(案) (冒頭で承認)

2.第 44 回通常総会関連

5 月 18 日開催し、議案 1 号～7 号が全て承認。総会議事録は第 2 回定例理事会に提出。

3.2025(R7)年度理事会関連

定例理事会は、毎月第 3 土曜日に開催する。

4.委員会委員の指名

5.若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連 —— 5 月 25 日に全体会議を開催。

6.委員会委員への謝礼(外部委員) 【審議事項】

- ・理事長提案(これまでの理事長からの提案を踏まえて)について

2024 年度では、第 4 回定例理事会(8 月 17 日)で審議し、慰労金細則第 2 条第 4 項を適用し、議題選定会議、各部門理事会、管理組合協議会、工事監理委員会、理事会で承認された諸会議への出席に対し、1 会議につき支給金を決定している。今回、新たに上記の対応と同様、理事会・選挙管理委員会も慰労金支給対象として、参加者への 1 会議につき支給金を決定したい。

《上記 6 の委員会委員への謝礼について、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》

[7]委員会報告

緑花委員会

2025 年 4 月の活動報告書に基づき報告されました。

4 月の活動日数 3 日、59 人の参加、伐採 4 本、剪定 20 本、園芸作業実施。

[8]監事意見 なし

[9]次回理事会の開催予定

2025(R7)年度第 2 回定例理事会

日 時:2024 年 6 月 21 日(土)10:00～

場 所:くぬぎ集会所 洋室 1