

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2025 (R7)年度 第 6 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2025 年10月18日(土) 10:00~11:04

[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が確認されました。

[1] 議事録の確認

2025(R7)年度 第5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

特記事項はありません。

2)-1 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 報告

① 清掃業務・・・敷地内共用部分清掃、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)

10月有人点検

14 日(火) 5 棟・6 棟・25 棟・26 棟 15 日(水) 20 棟・21 棟

20 日(月) 22A 棟・22B 棟 22 日(水) 4 棟・23棟・24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・・・敷地内共用部分清掃、ゴミコンテナ清掃 (収集日)

② 給水施設保守点検(年1回)

・11 月 20 日(木)・21 日(金)

3) 工事関係

① 計画修繕工事

(1) 6棟連結送水管更新工事 前年度より持ち越し: 11 月着工として調整中。

(2) 増圧給水ポンプ 遠隔監視・警報発信の通信機能を更新: 12月着工として調整中。

② 小口修繕工事

(1) サッシまわりからの漏水(20 棟)・2023年発生。出窓下から雨水侵入: 上下階とも、荒天時に状況を確認ののち内装復旧予定。

(2) 汚水通気管の調査 (22B 棟): 最上階～屋上間の通気管の異物を除去して効果検証中(11 月まで)・効果ありと結論得ればベントキャップの取り付けは中止の予定。

- (3) 天井漏水原因調査(5棟)・2024年最上階室で天井濡れの申し出。天井を一部剥離し、漏水状況を確認します。屋上からの漏水であれば共有部原因となり費用は組合側負担。組合の加入保険適用を申請中：11/6(水)・7(金)予定

[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

1) 報告事項

理事長報告書に基づき報告されました。

① 特別養護老人ホームについて

「(仮称)特別養護老人ホーム若葉台みずほ新築計画」は、今後設計変更、行政調整、施工業者入札等を経て2026年9月より建築工事開始(予定)し、2028年6月(工期22ヶ月間)終了(予定)。2028年10月開設(予定)。当初4月着工、工期12ヶ月の予定だったが、人手不足・働き方改革により22ヶ月に変更されている。5階建てではあるが、現在段差の最下段迄掘り下げて建設するので、少し低くなる予定。今後工事に関する看板などが掲示されてくるが、連絡事項は業者様より提供いただくことを約束した。

② 防災訓練結果と反省点について

9月21日(日) 9時より防災訓練実施。訓練参加世帯数:427世帯 46.3%の世帯が参加。自販機飲料提供数が617本で、883世帯で617人参加。詳細は総務報告参照。

③ 居住者基本台帳の回収結果および改善すべき事項について:

総世帯数:883世帯(3世帯は医療機関、残り880世帯中13室空室・不動産会社所有)。調査対象世帯数:867世帯、回収数:786世帯、未提出数:81世帯、提出率:90.65%。現在空室13室・不動産会社所有も管理費収入はある。今後も所有者が明確で管理費を継続徴収できるようにしていきたい。居住者の高齢化もあり、今後『3年毎』に居住者基本台帳の調査を実施する。

今回、調査・回収に関わるトラブルが2・3件発生。

※このようなトラブルを防ぐ方法について、各理事から種々意見が出され、11棟すべてに「管理事務所ポスト」を設置する案が出され、居住者基本台帳の回答以外にも、役員選挙の投票、総会議決権行使書等、活用場面はいろいろな機会で使用可能と思われ、居住者も管理組合への投函が理事交代に関わらず「管理事務所ポスト」にしておいた方が良いと考えられる。

来月の理事会まで11棟すべてに「管理事務所ポスト」を設置し、回収する様にするか再度検討事項とする。

④ 放置自転車の調査及び廃棄自転車無料回収について:

未契約自転車には、10月31日までに移動か契約手続きを促すチラシを貼り、対応していない自転車を11月1日以降撤去する。

11月1日以降、廃棄自転車の一括無料回収実施のお知らせを配布する。

2) 審議事項

① 「長期修繕等計画策定委員会」準備会の発足について:

候補者(25名)、管理組合の理事・副理事長、その他活動している方々(民生委員、緑化委員会)、ハード面では配管・設備の知識がある方などを中心に声をかけ、10月25日までに参加の可否回答をいただく。11月8日に発足式を行う予定。

《上記 2) - ① 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。》

[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 管理費延滞状況(8月末現在):

※ 6 か月滞納者 1 名は、12 月売却予定であり、滞納金回復が見込める。

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 増圧給水ポンプ遠隔監視装置取替工事(7月承認)

・通信機能を FOMA(3G) →LTE (4G)に更新工事・・・改修工事 12 月予定

② 6棟連結送水管更新(地下配管⇒屋上配管)工事(8 月承認)・・・改修工事 11月予定。

(2) 事故 故障等:

・特記事項無し。

(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)

まちづくりセンター報告参照。

3. 設備審議・承認事項

(1) 積立金会計(補修費): 特記事項なし

(2) 一般会計(補修費):

① 24 棟エントランス内に人感センサー2 台増設と配線改修工事費用

※24 棟で改善されたら、4 棟、23棟でも改修予定

② 5棟 14 階のリビング天井一部に水漏れ跡の原因調査・復旧工事費用

《上記 (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。》

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」10月号 : 10月11日 発行

・ホームページ「くぬぎ」: 9月27日 更新

各部門、事務局からの掲載要望原稿があれば提出してほしい。

4) 総務報告

総務報告書に基づき報告されました。

(1) 2025年(R7年)度 第5回通常総会議事録(案) 承認済み。

(2) 若葉台二丁目南地区の防災訓練結果と今後の活動について

9 月21日実施の防災訓練は、二丁目南地区エリア(くぬぎ管理組合・第 3 住宅管理組合)の923世帯中427世帯(46. 3%)から555人の参加があった。自販機飲料提供数は617本であった(1ヶ月間の売り上げ数と同数)。

各棟からの結果報告をもとに、9月27日(土)に「振り返り会議」を開催した。防災倉庫内用品の増強が検討事項となり、種々意見交換が行われ、自助・公助の点での備えについて認識が深まり、簡易トイレの斡旋を求める声も多く上がった。

今後の検討課題として、「防災訓練」のスタート合図、大地震対応・火災対応等いくつかの事態を想定した訓練メニューの追求、消火器・AEDの訓練等の意見もあがった。「訓練未参加者」への対応(啓発)としての情報共有が課題として残った。

防災訓練の結果や10月19日の「防災講座」を含め「防災ニュース」を発行していく。

自主防災本部にも提起し、今後追求すべき課題についても検討・対応を行っていく。居住者基本台帳情報(医師・医療・防災関係者)の有効活用方法も今後検討していく必要あり。来年以降の「防災訓練」の内容・方法も検討していく。

(3) 第49回3団体連絡会議について

10月28日(日)くぬぎ集会所にて3団体連絡会を開始し、情報交換。

次回:11月30日(日)午前10時~開催

- ・第3管理組合の集会所「こぶし」の活用について、『公文』教室が11月で終了。他に活用の希望があれば紹介してほしい。

- ・10月19日(日)「防災講座」をくぬぎ集会所にて開催。

講師はNPO法人かながわ311ネットワークより来てもらう。

- ・自治会関連行事 10月11日連合秋まつり、11月9日南フェスタ

(4) 居住者基本台帳更新の情報及び災害時緊急対応時情報の集約について

- ・集約作業は9月末日で終了。情報更新作業に入る。厳格な管理と有効活用を追求する。

- ・21棟で更新用紙回収時のトラブル発生。理事長名でお詫びを発出した。

(5) 今後の予定

- ・10月 二丁目南の防災訓練 10月19日(日) 9:00~10:30

- ・11月第7回議題選定会議 11月 2日(土) 9:30~

- ・11月第7回定例理事会 11月16日(日) 10:00~

- ・11月 第49回3団体連絡会 11月30日(日) 10:00~

[6] 緑花委員会報告

2025年9月の活動報告資料に基づき報告されました。

[7] 協議会報告

特に報告なし

[8] 監事意見

特になし

[9] 次回理事会の開催予定

2025(R7)年度第7回定例理事会

日時: 2025年11月16日(日) 10:00~

場所: くぬぎ集会所 洋室1