

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2025 (R7)年度 第 7 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2025 年11月16日(日) 10:00~11:48

[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6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 EV 内の異音報告(24棟)

・10 月 23 日午前、13 階居住者より、隣接する EV シャフト内で異音との報告。 同日 13 時より業者による点検実施。 ガイドレールの一部に油が不足し、ガイドシューと擦れて異音発生と判明、レールへの給油で異音は解消。

② EV の停止(20棟)

・11月4日午前 1 時40分、2号機の異常発生信号を受信。 9階での停止を確認。 同日午前3時過ぎより業者による点検実施。 着床スイッチに毛髪が付着し、正常動作を妨げていたものと判明し、毛髪除去後午前5時に正常復帰。

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 EV 保守点検 (遠隔監視/毎月、有人点検/年 4 回)

10月:有人点検 10月 14 日(火) ~ 22 日(水)

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 エントランス ガラス清掃(1回/年)

・12月予定 日程調整中→12月2日(火)

③ 給水施設保守点検(年1回)

・11月20日(木)・21日(金) *この間断水はありません

④ EV 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

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17日(月)～29日(土)施工予定。
- (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。
他に、22A棟と22B棟の間で第3次外壁塗裝修繕工事の塗り残し工事を実施中。

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：保険会社より費用入金済。内装復旧工事は日程調整中。
- (2) 汚水通気管の調査(22B棟)：7/31(木)最上階～屋上間の通気管の異物を除去、今月居住者に最終確認。再発無しとのことでベントキャップは中止。
- (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。11/6(水)、天井を一部剥離し、漏水状況を確認、屋上からの漏水があったが、第3次屋上防水で漏水は止まったと判断。組合の加入保険適用を申請中。当該住戸の内装は復旧済み。
- (4) 汚水桝周辺洗浄調査(5棟)：5棟1号室系の汚水管屋外第1桝周辺で管内に木の根が張り、排水を妨害しつつあり、緊急に管内高圧洗浄を手配中。洗浄後、管内破損箇所を特定したのち緊急補修を手配の予定。
- (5) 各棟組合専用ポスト設置工事(全棟)

[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 「長期修繕等計画策定委員会」準備会の審議結果

- ・同委員会の検討項目から「まるた公園」の改修工事を外すことを決め、当初予定のメンバーの変更を行った。委員長、副委員長の人選内定。

② 「まるた公園」の防災および多目的公園化への検討委員会の発足

- ・自主防災本部と連携して「まるた公園」の改修＝防災公園化をすすめ、そのための新たな人選を行い、委員会を発足させる。

③ 2026年4月1日施行のマンション標準管理規約の改正

- ・区分所有法改正に伴う標準管理規約の見直しがあり、次の総会で規約改正などの対応を行うこととなる。

④ 5棟雑排水・汚水管のマンホール内のつまり除去および原因調査

- ・高圧洗浄など具体的な対策を進める。

⑤ 郵便ポストの「プッシュ錠」の鍵番号

- ・番号の消えかかっている郵便ボックスは240世帯を超えているがメーカー製造中止となっており、交換は組合所有分のみ対応できる。

2) 審議事項

① 各棟への管理組合用ポストの設置

- ・前回の理事会で議論になり、改めて設置することを提案する。

② EV 内での非常用 BOX の設置

・現在の EV は、停電や大地震の際は、非常用電源により停止階まで動き、ドアは解放される。それでもあえて非常用 BOX を設置する必要があるかどうかを検討する。

《上記 2 件の審議事項について、挙手による採決の結果、①案は出席理事全員の賛成で承認されましたが、②案は賛成6名であった為、今後も引き続き協議を重ねることとなりました。なお、組合専用ポストは板状棟、搭状棟によって形状が異なります》

[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(10月末現在):

※ 7か月滞納者 1 名は、12 月売却予定でおり、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 11/17～29日

(2) 事故 故障等: まちづくりセンター報告参照

※24棟エントランスが悪天候で昼間でも暗いときに照明が点灯しない: 外灯と同じ明るさセンサー配線のため、エントランス照明とのバランスが悪いため。

対策: エントランス内に人感センサー2台増設と配線の改修 10/21日 不要配線撤去と人感センサー1台追加で改善。

※塔状棟 4棟、23棟も同じ状況のため、改修する

(3) リフォーム申請/承認: 8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 22B 棟 8号室系トイレ封水抜け処置、改定改修工事費用

② 24 棟エントランス内に人感センサー増設と配線改修工事費用

③ 4 棟、23棟エントランス内に人感センサー増設と配線改修工事費用

④ 各棟への「管理組合ポスト」の設置費用

《上記 (2) の審議事項、4案件について

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」11月号: 11月8日 発行

・ホームページ「くぬぎ」： 10月25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6回通常総会議事録(案) 承認済み。

(2) 若葉台二丁目南地区の自主防災本部の活動について

9月21日の防災訓練、10月19日の防災講座の実施を踏まえ以下の6点を提唱する。

- ① 「防災訓練」及び「防災講座」実施結果により「自主防災活動ニュース第2号」を発行する。
- ② くぬぎ独自の「居住者基本台帳」の策定と更新により第3管理組合と協調し、防災対応ができる人的協力体制の充実を図る。
- ③ 今後の「防災訓練」の検討をすすめる。
- ④ くぬぎ管理組合の「防災倉庫」の備蓄品の拡充や各家庭への簡易トイレの斡旋などをすすめる。
- ⑤ 「まるた公園」の防災拠点化を目指し整備の具体化を図る。
- ⑥ 災害時のEV内での閉じ込めに対する対応については「非常用キット」の配置等が審議されたが費用対効果に疑念が生じ可決には至らなかった。
 - ・ 今後、自主防災本部として2026年の方針と体制の確立、予算化をすすめる。

(3) 各棟に設置する「管理組合ポスト」の活用・運用について

- ・ 新しく設置する同ポストを有効に活用する。住民の意見聴取やアンケートにも活用できる。理事と組合事務所が鍵を管理する。

(4) 今後の予定

- | | | |
|-----------------|-----------|--------|
| ・11月 第50回3団体連絡会 | 11月30日(日) | 10:00~ |
| ・12月第8回議題選定会議 | 12月 6日(土) | 9:30~ |
| ・12月第8回定例理事会 | 12月20日(土) | 10:00~ |

[6] 緑花委員会報告

2025年10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

会計報告の審議の際に、一般会計の余剰分について「処理項目」の再検討をしてはどうかとの具申があった。

[9] 次回理事会の開催予定

2025(R7)年度第8回定例理事会

日時：2025年12月20日(土) 10:00~

場所：くぬぎ集会所 洋室1