

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2025 (R7)年度 第 8 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2025年12月20日(土) 10:00~11:28

[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7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 2-23棟火災

- ・ 11月29日(土) 11時20分頃 出火 ⇒ 1時間弱で鎮火
- ・ 出火原因は現在調査中(調査結果は概ね3か月後の見込み) ⇒ 住民に、消防署へ原因調査結果を問い合わせ、それをまちづくりセンターに教えてもらうよう申し入れた。
- ・ 漏電ブレーカーが「切り」になっており、電気系から出火の可能性あり(住人又は消防隊が切った可能性もある)
- ・ 住人在宅中であつたが、食事中に煙の臭いを感じ、別の住戸の火事と思い窓などを閉め確認しに行ったため、人的被害なし
- ・ 火災は2回ほど熱波が走ったのち、継続した燃焼は無く鎮火。住戸内壁紙上部、天井など焼損し住める状態ではないが、障子や家具など燃えずに残ったものも多い。現在住人による仕分け作業中。廃棄物処理・内裝修繕予定は現時点では未定
- ・ 放水活動や継続した火災がなかったため、下階、隣接住戸、外観等に異常なし。扉外の汚損は清掃されたが臭いはまだとれていない。
- ・ 床面焼損無いため、床下配管などに損傷はないものと推定される。縦管、テレビアンテナ線、電話ジャックなど被害なし

② エレベーター停止 26棟 ELV2号機 (12/4日 午前10時33分)

宅配配送員が台車の荷物ベルトをドアに挟み込み、無理に引き抜こうとしたため内扉がずれて閉じ込められたもの。

ELV2号機からの異常発報と、かご内からの非常呼び出しにより警報監視センター警備員が確認、午前11時27分に業者点検員により扉開放と救出。⇒ 施設担当副理事長より、今後は業者であれば始末書など出させたいため、氏名等控えてほしいとの意見あり。

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 エントランスガラス清掃 (年1回) 12月1日(月)
- ③ 給水施設保守点検 (年1回) 11月20日(木)・21日(金) ※特段の異常なし
- ④ エレベーター保守点検 11月 遠隔監視点検 ※特段の異常なし

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 消防設備点検 (年2回)
 - 1月9日(金)-5棟(1~4号室) 10日(土)-5棟(5~8号室) 13日(火)-4棟・6棟
 - 15日(木)-20棟・21棟 16日(金)-22A棟 17日(土)-22B棟
 - 19日(月)-23棟・24棟 20日(火)-25棟・26棟 予備日 - 31日(土)
- 予備日以外でも上記日程でセンターに依頼あれば柔軟に対応
- ③ エレベーター保守点検 (遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)
 - 12月 : 遠隔監視点検 1月 : 有人点検 1月14日(水)~28日(水)

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29日(土)完了。
- (2) 増圧給水ポンプ 遠隔監視・警報発信の通信機能を更新: 1月着工として調整中。
(11月からメーカーの納期遅れ)。

(3) 23棟火災

※23棟の火災後の対応は、緊急性のあるものを除き組合加入保険申請・承認を前提に各種工事を進める予定

※躯体診断(コンクリートの中性化・劣化診断)は天井板・内装ボードがすべて残存していたので実施しない予定

【参考】2023年の26棟の火災は全焼であったが、躯体診断の結果、強度を下げるほどの中性化は進行していなかった。

※共用部分の汚れ清掃や、防火扉修理、汚損したアルミサッシ交換、汚損した玄関扉交換、外壁に接したレンジフード排気口の交換又は清掃などの費用見積もり準備中

⇒ 23棟火災は計画外の修繕のため、「積立金修繕工事」としたほうが適当

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。内装復旧工事予定日程調整中。
- (2) 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(マンホール)と汚水管入口・出口の接合部: インバードが切れたことにより、管内に木の根が張り、排水を妨害しつつある。12月4日完了。現在第一桝交換再設置の費用見積もり中。
- (3) 各棟組合専用ポスト設置工事(全棟): 組合指定品を全棟のエントランスに12月8日設置完了。

4) その他 特記事項なし

[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 「簡易トイレ」斡旋販売の結果：管理員報告の通り --- チラシを配布し申し込みを受け、12月19日までの申込数は375個であった。
- ② 5棟、20棟の車止め撤去：くぬぎの管理物件で、プレスクールのバス駐車等に支障をきたすため。残っているのは3棟のみ
- ③ 23棟の火災について：まちづくりセンターの報告のとおり
- ④ 事務所の事務員体制について：事務長が、2025年12月で退任。1月より2人体制となる。

2) 審議事項

① 防火管理者の選任について

現在、事務長が防火管理者を務めているが、後任を決めたい。来年マンション管理規約を改正予定。防火管理者についての記載も新規に必要な。理事から選任すると2年ごとに変更になってしまうため、事務員に後任をお願いしたい。

《上記 ①の審議事項は、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。》

※消防署への「防火管理者の選任・解除届」提出に先立ち、防火管理者の資格取得が必要。直近の日程で横浜市防火防災協会主催の防火管理者講習を受講し、資格取得後、防火管理者の選任・解任届と消防計画の変更届を提出する。

[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(11月末現在)： 漸減傾向が続いている

※ 一般会計の支出を抑え、管理費を上げない努力が必要。以下の質疑があった。

- ・ 理事長： 毎月の支出を少しずつ節約している。例えば、各棟エントランスに設置のAEDのリース契約をより低価格の会社へ乗り換えて、約30%の低減ができた。
- ・ 24棟理事： クリーンデーの時に、24棟の下は崖なので草刈りや剪定などを業者に委託できないか、との意見があった。⇒ (理事長)： 緑花委員会が頑張ってくれているが、高齢化も進んでおり、住民で出来ないことは外部委託が必要となってくる。引き続き努力を継続する。
- ・ 21棟理事： 管理費滞納は同じ住人ですか？ ⇒ (理事長)： 同じ人。過去に少額訴訟を起こしたこともあるが、本人が払わなければ改善しないので、引き続きアプローチを続けるしかないのが現状。

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 ⇒ 1月予定に変更。

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 11/29日に完了。

(2) 事故 故障等：まちづくりセンター報告参照

※11/16日 4・23棟エントランスは天候により昼間暗いときでも照明が点灯しない：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。⇒ エントランス内に人感センサー3台増設と配線の改修。11月承認、改修工事11/30日 完了。

※11/13日 5棟1～3号室系汚水・雑排水マンホール内に木の根発生：緊急対応で木の根除去と周囲の調査 12/4日 完了 ⇒ 原因：マンホールと配管接続部にずれがあり、その隙間から木の根が侵入・・・処置方法は検討中。

※自転車無料回収の実施：12/20～22日 持ち込み(場所22B棟ゴミ置き場)、
12/23日 8:00～ 業者回収(廃棄約28台)

※12/6日 26棟で9階から8階へ水漏れ発生：

原因は給湯器の配管劣化・・・個人加入保険で対応

(3) リフォーム申請/承認：11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)：5棟 1～3号室系統、汚水・雑排水マンホール内に木の根侵入
・・・緊急対応で木の根除去と周囲の調査費用

《上記(2)の審議事項は、

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」12月号：12月13日 発行

・ホームページ「くぬぎ」：11月22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7回定例理事会議事録(案) 承認済み。

(2) 第50回 3団体連絡会(管理組合・自治会)の会議結果について

① 11/30日 第50回3団体連絡会開催

② 各団体からの必要事項報告・情報交換

・2026年度の自主防災本部全体会議 5/30日午後開催の提案・報告

・次回会議は2026年1月25日(日) 10時からくぬぎ集会所にて開催

(3) 若葉台二丁目南自主防災本部の活動についての補足事項

① 自主防災本部発行の「防災ニュース」第2号発行

9/21日 防災訓練 & 10/19日防災講座の結果・今後の課題についてお知らせした

② 「まるた公園」の改修・防災公園化・・・理事長を中心に委員会発足への具体化

- ③ 「簡易トイレ」の販売・斡旋について …… 12月チラシ作成・注文・頒布実施
- ④ 各棟の「防災倉庫」の備蓄品の拡充 …… 備品の選定・予算内での具体化と購入を推進
- (4) 2025年度選挙管理委員会の活動について（2026年度の役員選出）
 - ・ 12/6日 第1回選挙管理委員会 委員長1名、副委員長2名を選出し、基本の日程確認(2月に役員選挙を執行)
- (5) 今後の予定
 - ・ 第9回議題選定会議 1月10日(土) 9:30～
 - ・ 第2回選挙管理委員会 1月10日(土) 13:30～
 - ・ 長期修繕計画検討委員会 1月17日(土) 10:00～
 - ・ 第9回定例理事会 1月24日(土) 10:00～
 - ・ 第51回3団体連絡会 1月25日(日) 10:00～

[6] 緑花委員会報告

2025年11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

国土交通省のマンション管理規約のひな型である、「標準管理規約」が大幅に改正されたため、対応するくぬぎの規約も大幅な改正が求められる(50ページ以上)。現在作業中。防火管理者についての記載も必要になった。

[8] 監事意見

なし

[9] 次回理事会の開催予定

2025(R7)年度第9回定例理事会

日時：2026年1月24日(土) 10:00～

場所：くぬぎ集会所 洋室1