

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
2025 (R7)年度 第 9 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2026年1月24日(土) 10:00~12:12

[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8回定例理事会議事録(案)の承認

※一部誤字修正指摘あり。修正後採決を実施

《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分頃火災発生。
- ・ 原因: 消防による分析は3か月ほどかかる。2月下旬に区分所有者に要確認。
- ・ 被災宅室内の内装解体・廃棄物搬出作業(区分所有者発注)は、1/26(月)~31(土)を予定。
- ・ その他については、3) - ①で報告。

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: 12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 消防用設備等保守点検 (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)

※点検中に発見された軽微な故障は、手持ち部品で交換作業実施。費用は事後精算とし、見積書提出予定

③ エレベータ保守点検 (遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)

1月: 有人点検 1月14日(水)~28日(水) 2月: 遠隔監視点検

3) 工事関係

① 計画修繕工事

※ 23棟火災後の対応については、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。

- (1) 増圧給水ポンプ 遠隔監視・警報発信の通信機能を更新：1/13(火)～15(木)完工。
- (2) 5棟1号室系屋外汚水第1 柵改修工事：柵の排水出入口のズレによる木の根侵入に対処するため柵を交換する費用。⇒ 処置方法を再度検討し保留とした。
- (3) 23棟火災による共用部分の損傷：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は見積もり提出後に保険適用額(査定額)が判明する。

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1/24(土)～2/7(土)の間に内装復旧工事の予定。
- (2) まるた公園周辺柵撤去：植栽帯を区切る鉄柵を撤去し、トラックが通行できるようにする工事費用。

※まるた公園の鉄柵に撤去については、まるた公園の改修・整備や木々の伐採を含め「まるた公園改修委員会」と一緒に再度検討していくこととした。また、旭土木より高所作業車の乗り入れのために鉄柵の撤去を強く依頼されているが、鉄柵の撤去も旭土木と交渉してみることで、承認は保留とした。また、監事の観点から、20棟・21棟住民への説明が必要であろうとの意見があった。

4)その他

- ① 次年度共益作業費について、値上げとなる見通しの報告があった。

[3] 管理員報告

管理員報告書に基づき報告されました。

※ 1月13日、26棟で6階室から5階室へ漏水が発生。

確認の結果、洗面所床下で給湯管からの漏水が疑われ、業者に対応を依頼。

※ 1月14日、6棟住民より、夜に上階宅より大きな物音があり、朝から新聞が受け口に刺さったまま生活音が感じられないので、気掛かりだからお嬢様の連絡先を教えて、との問い合わせがあったため、事務所が代わりにお嬢様と連絡、結果翌日にはお嬢様から亡くなられていたとの事。

⇒ 棟長などに住民台帳に記載されている親族の連絡先を伝えるなど運用変更は出来ないかとのことであったが、個人情報の取り扱いであり、開示は困難。何か気が付いたときは警察や消防へ、またはくぬぎ組合や民生委員と棟長の連絡を密にするなど皆で協力しながら対処していくしかない。この問題は対応が難しく、今後別の機会に考えていく必要があるかも知れない。

[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 防火管理者の選任について：1/19・20 職員の1名が講習会を受講、資格を取得。
- ② 「防災室」内のトイレ設置について：くぬぎ事務所内でのカラオケや楽器演奏は、騒音苦情問題があるため、防音設備のある「防災室」にトイレを設置してそちらを使用できるようにしていく。改修費用の見積もりを入手後改めて報告・審議していきたい。

- ③ 「まるた公園」周辺鉄柵の撤去、取付道路の設置及び桜の樹の植替えについて： 古木を伐採し若木を植樹していく作業は進めるが、鉄柵撤去等は旭土木と再度交渉した結果を含めて検討していくこととした。
- ④ 第45回通常総会について： 日程は5/17(日) 10:00~12:00の予定。前年度の参加人数に鑑み、開催場所はくぬぎ集会所第一会議室を予定したい。しかし70名しか入れないため、第二会議室(40名)もビデオ放送を使用しながら開催したい。110名以上の参加者があった場合の代替え先も検討し予約予定。地区センター(体育館)、わかば学園など確認申し込みを行う。

2) 審議事項

- ① まちづくりセンターとの令和8年度以降の管理業務委託について： 定額管理委託費値上げに対し、管理委託契約書内の定額委託業務費の内訳の提示をお願いした。

(1) 基幹業務費

(2) 上記以外

引き続き検証(検討)し、ご報告していく。

管理委託費(定額管理費)も2027年6月1日より@200円 UP で改定予定

・現行 @1,000円/月 (戸当たり)

・改定後 @1,200円/月 (戸当たり)

- ② 通常総会提出の予算書及び決算書について： 公益法人法の会計基準に則った収支計算書フォーマットとする。

《上記 2) - 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。》

[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(12月末現在)： 漸減傾向が続いている

※ 8ヶ月以上滞納者2名(最大の長期滞納者1名は24ヶ月分)。

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) ⇒ 1月15日 完了

(2) 事故 故障等：まちづくりセンター報告参照

※ 21棟側防災室用トイレ設置を検討中

※ 横浜市旭土木事務所より21棟と22棟間の歩道拡張(植木の伐採)要請あり。理由は同事務所管理の高木剪定に伴い、高所作業車搬入のため。

(3) リフォーム申請/承認：3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 まるた公園周囲の植栽鉄柵撤去費用

《上記(2)の審議事項は、再検討事項として審議延期で保留とした》

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」1月号：1月17日(土)発行
- ・ホームページ「くぬぎ」：12月27日(土)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8回定例理事会議事録(案) 承認済み。

(2) 2026年(R8年)度の新役員候補の選出について

◆ 第2回選挙管理委員会(1月10日(土))の結果(選挙執行の段取り)について。

- ・ 役員選挙は、公示期間： 1月17日(土)～1月25日(日)
- ・ 立候補者受付の締め切り： 1月25日(日) 16:00
- ・ 投票期間： 2月1日(日)～2月7日(土) 15:00
- ・ 開票(選挙管理員が集会所にて行う)：2月7日(土) 16:00

◆ 新役員候補の役職決定(日程決定を)

- ・ 3月7日(土) 13時30分～新役員研修会(出席:理事長、副理事長)
14時15分～役職内定会議(出席:理事長、副理事長、継続・新理事)
- ・ 新役員は3月定例理事会よりオブザーバー参加を。

(3) 次回(第45回)の総会に提案する「管理規約の改正」検討について

◆ 2025年の区分所有法改正に伴い国土交通省所管のマンション標準管理規約も改正された。これに伴い、全国の管理組合が、これに呼応する規約改正に臨むこととなる。ただし、直ちに改正すべき項目と一定の検討をへて改正すれば良い項目があり、それぞれどのように処するかは各管理組合での判断に従っての改正作業となる。

◆ 「管理規約の改正」検討小委員会の5名で総会にはかる「管理規約改正案」を検討

◆ 改正が求められる「管理規約」の内容 --- 小委員会で改正案文を検討

- 1) 総会決議の議決要件や総会招集要件の変更、
- 2) 国内管理人制度の活用、
- 3) 専有部分の保存行為、
- 4) 修繕積立金の使途、
- 5) 財産管理制度の活用、
- 6) 損害賠償請求権等の代理行使、
- 7) 区分所有者の責務、
- 8) 管理組合役員に関するいくつかの規定、
- 9) 管理組合の防災関係業務、
- 10) その他

◆ 若葉台くぬぎでは、2018年(第37回通常総会)において、管理規約の改正が行われており、それ以来の8年ぶりの改正となる。議決要件は、5月の第45回総会では、新基準により《総会に出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上》の多数決により決定される。

(4) 次年度(2026年度)前半の主な管理組合の活動日程(案)について提案・確認

(5) 今後の予定

- ・ 第51回3団体連絡会 1月25日(日) 10:00～
- ・ まるた公園改修検討委員会 1月31日(土) 13:30～

- ・ 第3回選挙管理委員会 1月31日(土) 9:30～
- ・ 2月 第10回議題選定会議 2月7日(土) 9:00～
- ・ 長期修繕計画検討委員会 2月14日(土) 10:00～
- ・ 2月 第10回定例理事会 2月21日(土) 10:00～

[6] 緑花委員会報告

2025年12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10回定例理事会

日時：2026年2月21日(土) 10:00～

場所：くぬぎ集会所 洋室1