

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ  
2025 (R7)年度 第 1 0 回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2026年2月21日(土) 10:00~11:40

[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9回定例理事会議事録(案)の確認

※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] 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

2-23棟火災について、消防による分析結果: その原因と結果について3月に情報の収集が可能になる。

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 消防用設備等保守点検: 1月9日~1月20日、予備日 1月 31 日

点検中に発見された軽微な故障は、手持ち部品により交換、事後費用として請求すること。

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~28日、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 エレベータ保守点検 (遠隔監視/毎月、有人点検/年 4 回)

・2月 3月: 遠隔監視点検

・3月16日: 23棟でフルメンテナンス契約に基づく部品交換を13時~15時に実施予定、費用の発生はなし。

3)工事関係

① 計画修繕工事

(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) 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の費用見積もりをそれぞれ 2/14、1/31 に保険会社に提出した。保険会社査定待ち。

② 小口修繕工事

- (1) サッシ廻りからの漏水(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)の間に実施。
- (2) まるた公園周辺柵撤去: 作業車入れるために植栽帯を区切る鉄柵撤去工事。費用は、施設理事会承認、3月初旬に施工予定。
- (3) 消防用設備不良個所改修(点検時): 点検指摘不良個所即時交換の費用。防火扉ラッチ4、感知器2、非常ベル1、火災報知標識1交換。⇒ 施設理事会承認。

#### 4)その他

- ① 次年度共益予算: 前回理事会配布の別添表について一部修正を行った。

### [3] 管理員報告

管理員報告書に基づき報告されました。

※くぬぎ管理組合で使用しているメールアドレスやホームページが、プロバイダーの店終いにより、8月31日で使用できなくなるので、プロバイダーの変更と、新メールアドレス取得、ホームページ運営方法の変更が必要となる。

### [4] 理事長報告

理事長報告書に基づき報告されました。

#### 1) 報告事項

- ① AED、消火器及び室内消火栓の訓練: 2月26日に消防署の協力を得て実施。管理組合や自治会の防災担当者、各棟の防災委員会メンバー等が参加予定。

※消火栓とは各棟の廊下に設置(白い箱に赤色ランプが付いている)、緊急時に住民が消火活動に使用するもののことをいう

- ② 「まるた公園」改修工事について: 見積もり額を検討し、工事に入る。
- ③ 集会所Ⅰの「カラオケセット」の防災室移設について: 苦情に対応し実施。

#### 2) 審議事項

- ① まちづくりセンターとの「管理委託契約書」の共益作業のうち「排水管清掃委託」について: 改めて委託先の選定を検討する … 委託先は、相見積もりを取ったうえで判断し決めてゆくとの提案があった。

《この提案について、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(1月末現在): 漸減傾向が続いている  
※ 最大の長期滞納者1名は25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:
- (2) 事故 故障等: まちづくりセンター報告参照

- ① 2023/6/3 20棟で発生9階より8階へ雨水漏れ： 残っていた内装復旧工事(保険適用)が2/7までに完了した。
- ② 11/13 5棟1～3号室系統汚水・雑排水マンホール内に木の根発生： マンホールと配管接合部にずれがありその隙間から木の根が発生したもので、その補修費用の相見積り結果を報告。
- ③ 11/29 23棟でお昼頃火災発生： 共用部の損傷部分の調査をして処置対応・・・保険適用範囲内 ⇒ 12/5 保険会社による共用部の被害鑑定実施。改修項目の見積り費用提出。
- ④ 12/15 21棟側防災室用トイレ設置を検討中。
- ⑤ 12/20 土木事務所より高木剪定する高所作業車搬入のため、21棟と22棟間の歩道拡張(植木の伐採)要請あり： 2/6日 現場確認実施。関連として周囲の植栽鉄柵を撤去し、また公園の多目的公園化に備える。鉄柵撤去費用見積り。
- ⑥ 1/20 消防設備定期点検時不良個所(まちづくりセンター報告参照)： 自動開閉装置、低温式スポット型感知器、地区ベル、火災報知器表示板改修の費用見積り。
- ⑦ 1/26 25・26棟ゴミコンテナ置き場の水道管破損し水漏れ発生： 冷風により配管の劣化。配管業者に依頼し当日中に完了した修理費用。

(3) リフォーム申請/承認： 6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 5棟1～3系統汚水マンホール配管改修費用
- ② 23棟 火災処置 玄関前特別清掃費用
- ③ 23棟 火災処置 防火扉用ラッチ(開閉スイッチ)交換費用
- ④ まるた公園周囲の植栽鉄柵撤去費用
- ⑤ 消防設備定期点検時不良個所改修費用
- ⑥ 25・26棟ゴミ置き場水道管補修費用

※今回、5棟1～3号室系統汚水・雑排水マンホール内に木の根が発生し水流を妨げている案件についてマンホールと配管の接合部の「ズレ」を修正する費用の相見積り結果、安価な方に決定した。この件で監事より2倍以上の金額の差異があることについて質問があったが特段の回答は得られなかった。

**《上記 (2)の ① ～ ⑥ の審議事項は、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》**

## 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」3月号： 3月14日(土) 発行
  - ・ホームページ「くぬぎ」： 2月28日(土) 編集会議・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9回定例理事会議事録(案) 承認済み。
- (2) 2026年度の新役員候補の選出と役割分担について  
理事定数 19名、改選数 10名、 監事定数 2名、改選数 1名  
投票結果：立候補者全員(10名)が信任された。  
新役員候補の役職決定：3月7日(土) 13時半から新役員研修会、14時半から役職内定会議  
新役員候補は3月定例理事会からオブザーバー資格で参加を要請。
- (3) 第51回3団体連絡会の結果について
  - ・ 1月25日(日) くぬぎ集会所にて標記の会議が開催された。各団体からそれぞれ活動内容、問題点や、今後の方針の報告があった。
- (4) 第45回通常総会(5月17日(日))の準備について
  - ・ 5月17日(日)の表記総会に向けて、議案書の各部門の原稿作成締め切りから、議案書検討、議案選定会議、4月の定例理事会での承認、議案書発注～配布、に向けての日程の説明があった。
- (5) 今後の日程について
  - ・ 3月7日(土) 9:30～ 第11回議題選定会議、新役員研修会、
  - ・ 3月14日(土) 10:00～ 長期修繕計画検討委員会、
  - ・ 3月21日(土) 10:00～ 第11回定例理事会、
  - ・ 3月29日(日) 10:00～ 第52回3団体連絡会、

[6] 緑花委員会報告

2026年1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

監事から会計監査の日程について確認があり、4月10日に実施することが共有されました。

[9] 次回理事会の開催予定

2025(R7)年度第11回定例理事会

日時：2026年3月21日(土) 10:00～

場所：くぬぎ集会所 洋室1