

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

[開催日時] 2026年3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10回定例理事会議事録(案)の確認

《議事録は、一部誤字修正の上、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

- ① 2-23棟火災について: 出火原因について、消防署からは所有者本人にしか開示されないため、引き続き連絡を待っています。
- ② 22B 棟 火災誤報発生(2/23 午後): 警報監視センターで火災発報信号を受信。警備員による現地確認の結果、2013年製感知器の誤作動と判明、施設副理事長に報告の上、緊急に新規取り換えを実施した。
- ③ 22B 棟エレベーターかご内換気扇異音(3/17 15時半頃): ELV 利用者より、かご内換気ファンに異音ありとの通報。業者による現地調査の結果、換気ファンの不具合と判明、現在交換手配中(年間契約範囲内で、別途費用なし。)

※コロナ以降エレベーター内は常時換気しているため、故障が増えている。

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 エレベーター保守点検 (遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)
  - ・2月: 遠隔監視点検 ※特段の異常なし
  - ・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(ロープ)交換実施、費用の発生はなし。

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 エレベーター保守点検 (遠隔監視/毎月、有人点検/年4回)
  - ・4月有人点検: 9日(木) 5棟・6棟 13日(月) 20棟・21棟 20日(月) 22A 棟・22B 棟
  - 23日(木) 4棟・23棟・24棟 24日(金) 25棟・26棟

③ 避雷針保守点検(年1回)

4月： 日程調整中

3) 工事関係

① 計画修繕工事

(1) 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は夫々保険会社査定済みで、5月下旬～6月上旬に工事实施の予定。

② 小口修繕工事

(1) 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通行を出来るようにする。 定例理事会承認済みで3/21施工予定。

(2) 1)-②で報告のご発報感知器交換(交換後正常作動確認)、施設理事会承認済み。

4) その他

① 重要事項説明書(案)について、令和7年度から基幹事務(会計)を請け負わなくなったため、本来作成不要のものです。 理事会の希望により急遽作成しました。 決裁前の案になります(書式は国の定めるところによる)。

[3] 管理員報告

管理員報告書に基づき報告されました。

※外トイレ用のウォッシュレットが寄贈されたので、必要な電源工事の見積もりを依頼した。

[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 「まるた公園」改修工事委員会について： 住民から、藤棚の撤去と桜の伐採をしないようにとの意見書が出されたが、桜は樹齢60年の老木のため、維持し続けるのは困難かつ費用もかかるため、植替えとし、藤棚はイベント時にはシートを掛け風雨を凌げる仕掛けを作ることで存続できるとの結論になった。 また、公園改修内容は公園面積の拡張と、トイレについてはマンホールトイレが設置できる仕様とした

公園は共有財産であるため、次の総会で方針を確立し、設計を進め、次々年度の総会で予算を付けて決議することとした。

② 23棟で発生した火災の事後処理について： 共用部分の改修について、保険会社の査定が完了し、修繕費用がすべて賄えることが明確になった。 個人所有部分は住民個人の保険で修繕。

2) 審議事項

① 新事務長就任について： 12月に前任の事務長が退任してから不在であった。 後任として、勤続5年の管理員に就任していただくことについて提案。

② 「集会所使用細則」の改正について： 現在細則に定められている、くぬぎ集会所内の会議室に加え、ポンプ室内に設けられた防災室をカラオケ等にも使える会議室とするため、くぬぎ集会場の大きい会議室を「会議室1」、小さい会議室を「会議室2」、防災室を「会議室3」と整理し、明文化した。 同時にカラオケ使用は「会議室3」に限る事とした。 使用料金を値上げし、カラオケセットの使用時間を午前中から使用可能とする(防災室は防音のため)等、内容整備し5月の通常総会で承認をとりたい。

《2)-①、②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(2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26ヶ月分。

### 2) 施設報告

施設報告書に基づき報告されました。

まちづくりセンター報告、管理員報告、理事長報告と内容が重複する部分は省略して報告されました。

#### 1. 報告事項

(1) 計画修繕工事： なし

(2) 事故 故障等： まちづくりセンター報告参照

① 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：

マンホールと配管補修（2月承認）… 3/17～24 予定。

② 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； 玄関前特別清掃…12/3実施済み、 防火扉用開閉スイッチ…12/4実施済み。

玄関扉の更新・アルミサッシ更新 … 費用見積もり提出、

③ 12/15 21棟側防災室用トイレ設置 … 相見積もりを実施し、業者を選定した。

④ 12/20 まるた公園周囲の植栽鉄柵を撤去し、多目的公園化に備える。 鉄柵撤去(2月承認) ⇒ 撤去工事日程 3/21～24予定 (21日終了予定)。

⑤ 2/23 警報監視センターで22B棟の火災発報信号受信。 特定位置の煙感知器(2013年製)の誤作動と判明、煙感知器更新の見積書提出

⑥ 3/13 22B棟共用トイレのウォッシュレット便座(新品)を寄付されたので、それに必要な電源新設工事の見積書提出。

⑦ 共益作業の内、排水管清掃(1回/年)は、複数業者による相見積もり方式に変更を提案。

(3) リフォーム申請/承認： 7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)： なし

(2) 一般会計：

① 23棟 火災処置 玄関扉更新費用 (予備費)

② 23棟 火災処置 アルミサッシ更新費用 (予備費)

③ 防災室用トイレ新設費用 (予備費)

④ 22B棟 煙感知器一か所更新 (補修費)

⑤ 22B棟 共用トイレウォッシュレット電源新設工事費用 (補修費)

《上記の 5つの審議事項は、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」4月号：4月11日(土) 発行予定
- ・ホームページ「くぬぎ」：3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3月26日までに提出してほしい。

### 4) 総務報告

総務報告書に基づき報告されました。

- (1) 第10回定例理事会議事録(案) 承認済み。
- (2) 新役員研修会及び役職内定会議の結果について。
- (3) 第45回通常総会(5月17日(日))の準備について
  - ・前々回の理事会で示した通り、区分所有法の改正や国土交通省の示す標準規約の改正などがあるため、くぬぎの管理規約も対応が必要であり、総会にかけることになる。そのため、総会議案を議題とする臨時理事会を4月11日に開きたい。
- (4) 自主防災本部による消火器・消火栓・AED 取り扱い訓練・講習
- (5) まるた公園改修工事委員会の活動について
- (6) 今後の日程について
  - ・まるた公園改修工事委員会 3月28日(土) 13:30～
  - ・第52回3団体連絡会 3月29日(日) 10:00～
  - ・4月 第12回議題選定会議 4月4日(土) 9:00～
  - ・長期修繕計画検討委員会 4月11日(土) 10:00～
  - ・総会議案の検討のための臨時理事会 4月11日(土) 13:30～
  - ・4月 第12回定例理事会 4月18日(土) 10:00～

### [6] 緑花委員会報告

2026年2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

業者より管理委託費が、物価高のため来年(令和9年)6月から値上げの説明があり、協議会ではやむなしと判断。

樹木の剪定について、土木事務所より大きい樹木を20本ほど伐採。緑の維持管理には大きな労力と費用か掛かるので基本的には老木は伐採と考えています。

### [8] 監事意見

会計報告についての質問： 雑収入の内訳で「遅延損害金」の記載について質問され、これは遅延者に請求されているものであること、今までも請求し収入としてあったが、内訳に明記していなかったため、わかりやすくするため、今年度2月から明記することにしたこと等が確認された。

[9] 次回理事会の開催予定

総会議案の検討のための臨時理事会

日時： 2026年4月11日(土) 20:00～

場所： くぬぎ集会所 洋室1

2025(R7)年度第12回定例理事会

日 時： 2026年4月18日(土) 13:30～

場 所： くぬぎ集会所 洋室1