

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2026(R8)年度第2回定例理事会議事録要約

[開催日時] 2026年6月20日(土) 10:02～11:52

[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：総務副理事長

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

① 2026(R8)年度 第1回定例理事会 議事録(案)の確認

※一部誤字修正指摘あり。修正の後議事録の採決を実施

《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 団地管理組合法人若葉台くぬぎ 第45回通常総会 議事録(案)の確認

※5項の資格審査報告の”合計785名”の人数について再確認をした上、修正が必要であるなら修正する。修正の後議事録の採決を実施

《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

1) 事故・故障等：2件

① 2-23棟火災(続報)

・11月29日(土)11時20分頃 5階号室出火に関し、
アルミサッシ交換の施工予定が6月23日で決まりました。

② 2-20棟 6月18日カゴ内換気ファンに異音ありとの通報、EV業者による現地調査の結果、1号機(左側)換気ファンの不具合と判明、現在交換手配中です。
別途費用の発生はありません。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 報告

① 清掃業務(毎日/日・祝日・年末年始を除く)

敷地内共用部分清掃(掃き、拭き作業)、ゴミコンテナ清掃(収集日)、エレベーター保守点検(遠隔監視点検/毎月 有人点検/年4回)

6月：遠隔監視点検(EVからのエラーデータを拾う作業)。特段の異常報告なし

② 避雷針保守点検(年1回)

・22B棟搭屋上ハッチが開かず避雷針の保守点検ができない件、近日、ハッチを修繕し点検を実施予定

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他) 予定

① 清掃業務 「2-1) ①」に同じ

② エレベーター保守点検

- ・ 7 月：有人点検（周知済み）予定

7 月 6 日：5 棟と 6 棟、 7 月 14 日：20 棟と 21 棟、 7 月 16 日：4 棟、
7 月 23 日：22A 棟、22B 棟、23 棟と 24 棟、 7 月 28 日：25 棟と 26 棟

- ・ 8 月 遠隔監視点検 予定

③ 消防設備点検（年 2 回）

7/3(金)～7/14(火) 予備日 8/1(土) ※日程変更は下記日程内でのみ可能

7/3(金) 5 棟 1～4 階号室、 7/4(土) 5 棟 5～8 階号室、

7/6(月) 4 棟・6 棟、 7/7(火) 20 棟、 7/9(木) 21 棟、

7/10(金) 22A 棟、 7/11(土) 22B 棟、 7/13(月) 23 棟・24 棟、

7/14(火) 25 棟・26 棟、 8/1(土) 予備日

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修：アルミサッシの交換は、6 月 23 日施工予定。

- ② 増圧給水ポンプアキュムレーター交換：総会で承認済み。前回 2018 年交換しており、5～8 年でメーカー交換推奨。今年 8 年目。（施設報告による）

- ③ 污水管劣化診断業務：長計委員会において検討。センターより予算書・特記仕様書提出済み。（理事長報告による）

(2) 小口修繕工事

特記事項なし

[3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

[4] 理事長報告

1) 報告事項

(1) 防災訓練について

若葉台二丁目南地区自主防災本部主催の防災訓練を 9 月 20 日に実施する。

総務部門で実施内容、方法、手順、役割分担等を検討してゆく。

(2) 防災講座の開催について

7 月 18 日 14 時～及び 8 月 22 日 14 時～（2 つの講座内容は異なる）。募集方法に関し、チラシには「誰でも参加できます 会場の都合で入れないことがあります」と修正し、事前に申込みをして貰う。また YouTube 等でアーカイブを残す方向で検討をする。

(3) 防犯カメラ更新工事について

エレベーター内、ピロティ及び駐輪場の新規設置について 6 月 22 日に工事完了の検査を実施。

(4) 北海道債の購入について

定期預金が6月中に3本満期になるため、運用先として北海道債を購入。

次の大規模修繕費に関し、積立金会計の不足が心配。少しでも安心安全な運用として今回、北海道債を購入した。

(5) 集会室3の利用について

集会所使用細則第8条第5号は「カラオケ機器や楽器等を使用しての利用は、防災室兼集会所3での利用に限る」となっている。ただ従来から集会所1を利用していた、自治会の活動、くぬぎ会の活動（老人会の例会や水曜カフェでのギター、尺八などの演奏）などの利用については、細則10条(改正後の11条)により、理事会の承認事項として現状のまま利用を認めることとする。

また集会室3の清掃について、集会室1,2と同様に清掃の依頼をしたい。センターに業者との調整をお願いしたい。

2) 審議事項

(1) 污水管劣化診断について

45年たった污水管の劣化度調査をして、今後の維持管理及び改修計画の資料とするため9月中に実施したい。調査の結果、直ぐにでも改修工事が必要となれば、来年の総会にて承認が求められる。9月中に業者を選定し調査が必要。

(2) 雑排水管劣化診断について

2010年の更生工事後の雑排水管内のコーティングの状況確認を行い、維持管理及び改修計画の資料とするため、実施時期は未定だが調査診断を進める。

《上記(1)(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。》

[5] 各部門報告

1) 会計報告

会計報告に基づき報告されました。

① 一般会計

② 積立金会計

③ 管理費延滞状況(5月末現在)

最大の長期滞納者1名は23ヶ月分

④ 預金残高状況

2) 施設報告

施設報告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、理事長報告と重複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

増圧給水ポンプユニットアキュムレータ交換工事(7組)

(2) 事故・故障等・・・まちづくりセンター報告参照

① 11/29 23 棟 5 階号室 お昼 (12 時) ごろ火災発生

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 (金) 保険会社による共用部の被害鑑定実施

改修項目

(保険適用)

- | | | |
|--------------|---------|-----------|
| ・ 玄関前時別清掃 | (2 月承認) | 12/3 実施済 |
| ・ 防火扉用開閉スイッチ | (2 月承認) | 12/4 実施済 |
| ・ 玄関扉の更新 | (3 月承認) | 4/20 実施済 |
| ・ アルミサッシ更新 | (3 月承認) | 6/23 実施予定 |

② 4/24 くぬぎ集会所女子トイレウォシュレット便座故障(ひび割れ)

6/1 設置済

③ 4/16 防犯カメラ契約更新に伴うカメラの更新工事・・・工事費用無し

エレベーター停止 30 分程度 : 工事日程 6/17~18 実施

駐輪場カメラ設置工事 : 工事日程 6/15~22 予定

④ 4/30 24 棟 1 階ベランダ下雨水管外れ・・・修理方法を検討中

⑤ 5/21 5 棟 西側自動ドア外側センサー故障・・・5/18 修理完了

(3) リフォーム申請/承認: 4 件

2 共益作業 まちづくりセンター報告参照

(1) 実施報告 (5 月)

① 清掃業務 (毎日/日・祝日を除く)

② エレベーター保守 (遠隔監視) 常時

(2) 予 定 (6 月)

① 清掃業務 (毎日/日・祝日を除く)

② エレベーター保守 (遠隔監視) 常時

3 設備審議・承認事項

(1) 積立金会計

① 増圧給水ポンプユニットアキュムレータ交換工事

(2) 一般会計 (補修費)

① 21 棟 南側自動ドア外側センサー修理 (更新)

《上記の 2 件の審議事項は、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

広報報告に基づき報告されました。

・ 広報誌「くぬぎ」6 月号: 6 月 13 日発行

・ ホームページ「くぬぎ」: 5 月 30 日更新

各部門、事務局からの掲載要望原稿提出〆切 6 月 25 日

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

- 1、2026 年（R8 年）度 第 45 回 通常総会 議事録（案） 承認済み
- 2、2026 年（R8 年）度 第 1 回 定例理事会 議事録（案） 承認済み
- 3、2026 年自主防災組織の全体会議の結果と今後の課題についての説明
 - ・全体会議の結果として、①自主防災本部の 2026 年活動方針と、②自主防災本部の 2026 年度の骨格人事が承認された
 - ・さしあたり自主防災本部の本部委員会や管理組合として、具体化・執行が求められる課題、(1)クリーンデー時の「安否確認訓練」の継続実施、安否確認集約ボードなどの設置の検討、(2)2026 年度の防災講座の具体化、(3)9 月 20 日の二丁目南地区の「防災訓練」の内容の検討、(4)各棟ごと防災倉庫の拡充、(5)各棟ごとの防災委員会の立ち上げ、(6)自主防災本部の事務局の確立や本部委員会会議のあり方の検討など。
 - ・また、消防署がはしご車での隊員訓練を、くぬぎ管理組合の建物を利用して行いたいとのこと。これに協力予定(具体日程等が決まれば周知予定 理事長)
- 4、第 53 回 3 団体連絡会（第 3 管理組合、管理組合くぬぎ、二丁目南自治会）についての報告。5 月 24 日（日）午前 10 時～くぬぎ集会所にて開催され、各団体から必要事項を報告し、情報交換を行った
- 5、今後の予定について
 - ・7 月 第 3 回議題選定会議 7 月 4 日（土） 9：30～
 - ・7 月 長期修繕計画策定委員会 7 月 11 日（土） 10：00～
 - ・7 月 第 3 回定例理事会 7 月 18 日（土） 10：00～
 - ・7 月 第 54 回 3 団体連絡会 7 月 26 日（日） 10：00～
 - ・8 月 第 4 回議題選定会議 8 月 8 日（土） 9：30～
 - ・8 月 第 4 回定例理事会 8 月 22 日（土） 10：00～

[6] 緑花委員会

2026 年度 5 月活動報告に基づき報告されました。

5 月活動日数は 5 日間、伐採本数 6 本、剪定本数 21 本、花壇へ寒肥施肥、処理量 198 束 9 袋、延べ参加人数 105 人

[7] 協議会報告

第 5 管理組合は、本年度に大規模修繕工事を実施予定だが、中東情勢等により困難予想される。

[8] 監事意見

なし

[9] その他

5 棟の電池回収ボックスに入れないで回りに置いておく様子が見られるので、周知をして欲しい。自治会と連携して対応願いたい。

[10] 次回理事会の開催予定

2026(R8)年度第3回定例理事会

日 時：2026 年 7 月 18 日（土）10：00～

場 所：くぬぎ集会所 洋室1