若葉台第7住宅管理組合

令和6年度第9回定例理事会議事録

□実施日時：令和7年2月8日（土）19：00～23：30

□実施場所：とちのき集会所 大会議室

出席者：〇〇副理事長、〇〇副理事長、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、
〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事（記）

〇〇監事、〇〇監事

若葉台まちづくりセンター〇〇氏

遅刻/途中退席：〇〇理事長

欠席者：〇〇理事、〇〇理事、〇〇理事

※出席理事11名を以って、「若葉台第7住宅管理組合同規約」第56条の規定により本理事会は成立した。

□会議資料

- ・ 令和6年度第9回定例理事会開催のご案内メール
- ・ 令和6年度第8回定例理事会議事録
- ・ 定例理事会資料No. 1-1：管理組合協議会令和7（2025）年1月度役員会報告
- ・ 定例理事会資料No. 1-2：管理組合協議会令和7（2025）年2月度役員会報告（下書き1）
- ・ 定例理事会資料No. 3：＜2025年1月の広報活動報告＞
- ・ 定例理事会資料No. 4：1月緑花クラブ活動報告
- ・ 定例理事会資料No. 5：令和6年度第4回「防災458」防災会議覚え書き
- ・ 定例理事会資料No. 6：令和6年度（第10回）大規模修繕委員会議事録（案）
ベランダポリカーボネート板交換対象外判断のお知らせ
- ・ 定例理事会資料No. 7：令和6年度第9回定例理事会・管理員報告
- ・ 定例理事会資料No. 8-1：まちづくりセンター月間報告
- ・ 定例理事会資料No. 8-2：清掃・設備管理業務前年対比
- ・ 定例理事会資料No. 8-3：予算実績対比表 2月3月予測 一般会計
予算実績対比表 2月3月予測 積立金会計
- ・ 定例理事会資料No. 9：20250125_第42回総会までのスケジュール・議案検討

- ・定例理事会資料No. 10：駐輪場利用の方へお知らせ

□議題

1. 各議事録の承認

(1) 令和6年度第8回定例理事会議事録の承認

- ・出席理事10名全員の挙手による賛成により承認された。

2. 各委員会報告（各担当理事）

(1) 管理組合協議会令和7年1月度および2月度役員会報告（〇〇理事）

・・・資料No. 1-1 資料No. 1-2

報告に先立ち、標記役員会に〇〇副理事長が2月9日（日）の理事長職引継ぎ以降より出席し、〇〇理事の代理出席を解任する件について、出席理事10名全員の挙手による賛成により承認した。

<概要>令和7年1月度役員会報告は正式報告に差し替えとなった。令和7年2月7日（金）20：00～21：30に実施された標記役員会の報告があった。下記事項の概要を共有した。来月正式報告のため今回下書きとなる。

- ・1月度役員会議事要旨（案）の確認・了承

くぬぎ住宅管理組合の〇〇理事長が作成した議事要旨（案）の確認が行われ、承認となった。

- ・電灯・動力用幹線ケーブルについて

電灯・動力用幹線ケーブルにも寿命があり、近いうちに必ず交換する必要があるとのことである。

- ・まちづくりセンターからの情報提供

管理組合がマンションの省エネ改修に取り組むうえでの留意事項や注意点について解説があった。

<報告に関する議論>

- ・報告内容については特になし

(2) 顧問会会議報告

- ・住戸サッシ更新工事について

補助金を利用して2026年度に実施する場合の全体スケジュール（案）が提示された。

- ・2月～総会までのスケジュール確認

第42回通常総会までの理事会スケジュールが提示された。

- ・第42回通常総会議案書作成について

議案内容の再確認と理事会での割り振り等の検討を実施した。

・令和7年度の事業予定について検討した。

(3) 1月広報活動報告(〇〇理事)・・・資料No. 3

・1月のパン販売1月15日(水) 11:45～で実施した。

・1月28日(火)に広報誌「とちのき」1月号(第379号)の印刷・全戸配布を実施した。

<報告に関する議論>

・報告内容については特になし。

(4) 1月緑花クラブ活動報告(〇〇理事)・・・資料No. 4

・1月度とちのき緑花クラブの活動報告があった。

実施日程 樹木: 1月18日(土) 1月25日(土) 参加人数28名

花壇: 1月19日(日) 参加人数6名

1月25日(土) 定例連絡会があった。

<報告に関する議論>

・報告内容については特になし。

(5) 会計報告(〇〇理事)

・特に報告事項なし

(6) 令和6年度第4回「防災458」防災会議(〇〇理事)・・・資料5

・3団体のスタンスのズレが散見される。再度、自治会、第7住宅管理組合、第9住宅管理組合の3者で基本的な方針のすり合わせが必要である。

(7) 令和6年度(第10回)大規模修繕委員会議事録(〇〇理事)・・・資料6

・大規模修繕工事の1月25日(土)現在の進捗率37%である。

・各棟で外壁塗装の下地が劣化しており、予定数量に対し、工事費用が大幅に増加している。1月25日(土)現在、約□□▽▽万円の増加見込みである。

・板状棟のエアコン用スリーブの開孔工事は以下の予定である。

19棟 3月31日～4月16日

21棟 3月3日～3月14日

22棟 2月17日～2月22日

23棟 3月24日～4月10日

24棟 2月25日～3月8日

<報告に関する議論>

・まちづくりセンターを含めて工事費用の減額検討が最重要課題である。

・樹脂板の交換希望は30件あり、足場から確認作業を実施している。希望があったにもかかわらず、支給しない場合は当該住戸に管理組合名で説明することになっている。

その「お知らせ」の例が提示された。

(8) 令和6年度 第9回 定例理事会・管理員報告・・・資料7

・防犯カメラ・AED定期点検：2025年1月16日（木）実施。問題なし。

(9) まちづくりセンター月間報告（まちづくりセンター〇〇氏）・・・資料8-1

・共益作業、事故・故障：特に問題なし。

・小口修繕工事

エレベータホール電灯のカバーおよび縁のシーリングについて見積もりが提出された。

清掃のみ

見積業者：国際ビルサービス 見積金額：◇◇▽▽円

清掃と防虫パッキン

見積業者：有限会社ティエスエス 見積金額：◇◇▽▽円

・会計報告

2月末日にマンション修繕工事請負契約により、1回目の支払い（全3回）□□□□円の支出が発生する。

・滞納状況：前月比5か月分の増加となった。

・その他

①駐車禁止パネル（継続案件）：打合せ日程調整中

②まちづくりセンターとの懇親会（冬）年2回

③リースアップについて

AED機器3台、防犯カメラシステム、RISO複合機が2025年度中に契約期間が終了する。来年度予算に反映する必要がある。

④管理組合契約の駐車場について、解約する場合は半月前に解約手続きをする必要がある。

(10) 2025年度清掃・設備管理業務前年対比（まちづくりセンター〇〇氏）

・・・資料8-2

・排水管清掃について、次年度▽□▽□円の値上げの予定。

依頼通り排水管清掃項目について過去5年に遡り資料を提出するが、過去5年間の値上げはなし。

(11) 予算実績対比表 2月3月予測（まちづくりセンター〇〇氏）・・・資料8-3

・一般会計、および積立金会計について2月3月の予測が提示された。

・積立金会計において、2月□□□□円、3月▽▽▽▽円の大規模修繕工事分の支払いを予定している。

3. 各理事報告

(1) 第42回総会までのスケジュール・議案検討(〇〇理事)・・・資料9

<概要>

・〇〇理事欠席のため、資料の紹介のみとした。

(2) 駐輪場利用の方へお知らせ(〇〇副理事長)・・・資料10

<概要>

・2025年4月1日から2026年3月末日までの1年分の駐輪場使用料を受け付ける。

・受付期間は3月3日(月)～3月14日(金)である。3月8日(土)、3月9日(日)も受け付ける。

<報告に関する議論>

・3月8日(土)と3月9日(日)は都合のつく理事において以下の通りシフトを組んで対応することとした。

	10:00～11:00	11:00～12:00	12:00～13:00	13:00～14:00	14:00～15:00	15:00～16:00
3月8日(土)						
3月9日(日)						

(3) 理事長／副理事長のタスク分担の件(〇〇副理事長)・・・資料なし

<概要>〇〇理事長の理事長職辞任の意向、〇〇副理事長の体調不良による申し出を受けて、当理事会は令和7年1月の第8回定例理事会において〇〇氏を後任として、本年度理事長職を引き継ぐものとして裁決した。ただし正式の引継ぎ日は別途定めるものとする。一方で、〇〇氏においては理事職も辞任する意向があるのか当定例理事会に出席いただき、改めて確認を行った。〇〇氏においては多忙のため本議題のみの出席となった。〇〇氏の説明内容は以下の通りである。

・本業が多忙であり、決裁書類の承認処理すら困難な状況である。

・出身母体である19棟においては、次年度理事の人選作業が終了したばかりである。

今、理事を辞任しては人選作業に混乱を起こす恐れがある。

・理事職としては留任し、副理事長として引き続き理事会を支援していきたい。

<説明に関する議論>

・特に異論は出なかった。

<決定事項>

・〇〇氏の理事長職辞任を令和7年2月9日(日)付けで認める。同日付で副理事長に就任するものとする。

以上について出席理事10名全員の挙手による賛成により裁決した。

(4) 各委員会出席者の整理(〇〇副理事長)・・・資料無し

<概要>〇〇副理事長に過度に集中している理事会業務を平準化するために、各会議・委

員会の出席者の見直しを行った。

<対応に対する議論>

- ・各会議・委員会のほかに内定理事対応、総会議案書対応、総会準備運営対応、引継ぎ対応の割り当てが課題として残っている。

<決定事項>

会議名	開催日時	参加メンバー
防災458	第3土曜日 15:00～	
顧問会	第1土曜日 14:00～	
管理組合協議会役員会	第1金曜日 20:00～	
大規模修繕委員会	第2土曜日 14:00～	

尚、以下は決定に及ばず現状通りとする。

- ・広報誌編集会議出席者
- ・駐輪場検討委員会出席者
- ・第7住宅管理組合、第9住宅管理組合、自治会3者連絡会出席者

4. 来年度理事会の件

<概要> 来年、令和7年度の理事会の役職、役割の決定を監事殿より強く要望された。

<対応に対する議論>

- ・明後日、2月10日（月）21時より1年目理事集会を開催し決定することとした。

以上

総務担当 ○○ ○○ 印

理事長 ○○ ○○ 印

副理事長 ○○ ○○ 印

副理事長 ○○ ○○ 印