

平成 25年 1月 28日

平成24年度 第9回理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 内田 有香

開催日時 : 平成25年1月19日(土) 午後7時 ~ 午後9時
開催場所 : 管理組合事務所 会議室
出席者 : 理事長、副理事長、各委員長、各棟理事 計34名(定数40名)
他に監事2名出席
成立要件 : 半数以上により成立
開会および議事進行 (石川総務委員長)

平成24年度 境谷第2住宅管理組合

総務委員会 議事録

1月11日(金) 実施

[報告事項]

1. 自主防災準備会

平成24年12月16日開催。今後の自主防災活動は組織化し、防災関連の行事、会議などの開催通知は理事会事務局を通じて、一元配布することを確認。

2. 救命救急講習会(定員30名)

平成25年2月2日(土) 9:00~12:00 開催。AEDの使用法、心肺蘇生法、止血法などの実技中心の講習。

3. 賀詞交歓会

平成25年1月6日開催。前日の準備より、中長期計画検討諮問委員会の方々を中心に各部会の方々の協力を得て実施。

フリーパス券は131枚販売し、売上金の39,300円は雑収入で計上。

4. 境界線問題の経過

次回、先方と確認書を交わす予定(先方は同意済)。

5. 管理費長期滞納状況

12 月末時点での滞納額 509,000 円（内長期滞納者 A：112,500 円
B：100,000 円 C：87,500 円）

A、Bとも前月より1ヶ月分ずつ減少、Cは競売物件

6. 第1回予算作成作業担当者チーム会議

平成24年12月22日開催。予算作成基本方針について協議。

- | | |
|------------------|-------------------|
| ①組合員拠出金の増減の可否 | 現行通り |
| ②費目の新設定の可否 | 防災関連費の200,000円の計上 |
| ③単年度収支差額の赤字予算の可否 | 赤字予算を可とする |
| ④事業以外の予算 | 組合運営費は前年通りとする |
- 予算額：703,000円

7. 平成25年度総務関係事業計画案

(1) 財務管理（予算案、決算書、会計業務）

- ①会計補佐人による会計処理に係る手順書の作成
- ②会計補佐人2～3名による「会計処理に関する規則第15条」に係る組合資産運用の検討

(2) 総務業務（総会、議案書、管理規約）

(3) 三役会・理事会の取りまとめ

(4) 管理費等（組合費）滞納督促

(5) 管理委託業務の管理

(6) 管理組合資料の管理、管理規約・規則・細則の見直し

(7) 自治会との連携推進

(8) 自主防災の組織化

(9) 住民トラブル未然防止の検討・マナー遵守の啓発

(10) ボランティア憲章作成並びにボランティアによる管理組合運営支援
みどりの会

②マナー遵守の会（仮称）

③法的事務処理の会（仮称）

④管理組合資料データベース化の会（仮称）

⑤コミュニティ形成推進の会（仮称）

* 次回、総務委員会の開催予定 2月 1日（金）20:00 ～

駐車場運営委員会 議事録

1月12日（土）実施

[報告事項]

1. 第3駐車場のナンバープレート破損について

年末・年始の来客利用後、来客駐車場柵で4枚のプレートが破損。

これまでも、毎月1～2枚のペースで破損してきており、運転席からプレートが見えにくいのが、破損される原因となっている。

今後は、整備保健委員会で設置されているポストコーンの様な、運転席から確認できる明示物の設置を検討したい。

設置については、整備保健委員会からの助言・協力のもと進めたい。

2. スロープ設置工事に伴う、整備保健委員会との連携について

9棟・16棟前スロープ設置工事に伴い、工事エリア近辺の駐車柵を利用されている車両を、第3駐車場No.63～68とNo.52～59の計14柵へ移動して頂くこととした。

・移動期間 平成25年1月20日～3月10日

3. 外部駐車場の契約更新について

第2・第3駐車場契約を、第8回理事会承認に基づき契約更新する。

・契約期間（両駐車場）平成25年2月1日～平成27年1月31日

4. 駐車場利用手引き書について

駐車場利用者のガイドブックとして、今年度内を目標に原稿を作成する。

5. 年末・年始の来客駐車場利用申込みの状況について

全体として大きな混乱・苦情もなく、概ね円滑に運用できた。

利用状況については、特定繁忙期間として12月28日～1月6日と設定していたが、結果的に利用は31日以降に集中し、28・29日の利用台数は一桁台だったため、次年度以降、期間設定の際の参考として引き継ぎたい。

駐車場利用台数と利用率

12月			1月		
28日	9台	24%	1日	37台	100%
29日	7台	18%	2日	37台	100%
30日	24台	65%	3日	37台	100%
31日	37台	100%	4日	29台	78%

			5日	25台	67%
			6日	21台	56%

6. 駐車場運営に関する規則の改正について

駐車場使用料金未納を繰り返す使用者への対応として、以下のとおり規則を改正すべく、次期総会へ諮りたい。

駐車場運営に関する規則

第16条（使用拒絶）

使用者が次の各号の一に該当するときは、催告を要せず直ちに駐車場の使用を拒絶することができるものとする

現行	改正（案）	備考
駐車場の使用申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により駐車場を使用しているとき		
管理費等を3か月分滞納したとき、または駐車場使用料金を3か月分滞納したとき	管理費等を3か月分滞納したとき、または駐車場使用料金を3か月分滞納したとき、 <u>並びに駐車場使用料金督促状を年度内に5回発行されたとき、または駐車場使用料金再督促状を年度内に2回発行されたとき</u>	一部追加
道路上等に常時駐車し、又は常時駐車場を使用しないとき		
使用者の使用が保安・秩序を乱し、団地管理上支障があり、または近隣に迷惑がかかると管理組合が判断したとき		
契約車両の駐車以外の目的をもって駐車場を使用したとき		
長期不在などにより駐車場の使用を継続する意思がないと管理組合が判断したとき		
当団地を退去したとき		

<p>その他前各号に準ずる行為を行ったとき</p>		
	<p><u>駐車場使用拒絶を受けた者は、以後一年間駐車場使用の権利を喪失する。</u> <u>駐車場使用拒絶を受けた者が、権利を回復した後、新たに駐車場使用申込を行った場合は、＜理事会の承認を得て、＞新規に駐車場使用契約を締結することが出来る。</u> <u>＜理事会は、＞前項の承認に当たっては、管理費等の滞納状況を勘案し承認を協議する</u></p>	<p>追加</p>

《質疑関連》

理事A・・・規約の改正で重要な問題であり、慎重に考えるべきでは？

理事B・・・悪質な遅延、滞納者を減らす為には厳しい規約も必要では。

駐車場委員・・・もう一度委員会で再検討します。

次回駐車場委員会開催予定日は、 2月2日（土）

植栽委員会 議事録

1月5日（土）実施

場所：管理組合 会議室（和室）

[報告事項]

1. 2棟東側の、補植の現地説明会について
日時：1月14日（月）10：00～
場所：2棟東側の現地にて
説明内容：工事の範囲及び工事方法
樹種：低木にドウダンツツジ、オタフクナンテン等
中高木にアメリカハナミズキ、サクラ等
2. 16棟スロープ化工事に伴う植栽関係について
工事に伴う邪魔になる植栽の伐採及び伐根は了解とする。
植栽委員会にて現地視察を実施。工事後の措置（補植の復元、手すりの新設）は図面からは判断が難しく植栽委員会では決められない。決定は整備保健委員会に一任する。
3. 植栽消耗品等購入について
春・秋季の草取り時の不足している道具（鎌等）の購入を予定。
4. ボランティアグループみどりの会に依頼した作業について
12月23日（日）川沿い緑地周辺の落ち葉の清掃。
みどりの会には低木剪定、草取り等引き続き依頼。

*第10回植栽委員会 2月2日（土）19：00～

整備保健委員会 議事録

1月6日（日）実施

[報告事項]

1. 一般事項

屋内雑排水管洗浄工事終了後にマンホール蓋にがたつきある旨情報あり J S が点検対象物確認の結果は特に問題なし。洗浄工事報告書に要

補修箇所指摘があり次年度に引き継ぐ。

14棟と集会場間のマンホール破損見積り中
集合ポスト破損事故（7棟）。11日（金）朝発見。10日（木）午後
7時半には問題なかった様子。強い力で壊された恐れ。

応急品で対応したが新品交換手配中。

「水漏れ発生、団地保険の大切さ」の広報について 今後、より具体的
な事例も紹介しながら重要性を啓発していく。保険加入について等
リフォーム申請書の見直し 本田理事からの提案を各自精読の上次回
委員会で検討具体化

建築物の定期報告制度の件 担当の委員から市に問い合わせするも明
確にならず JSにも問い合わせすることに

「管理対象物点検確認表」

建物屋上 今年度はJSによる自主点検の結果特に異常なし
累積未処理事項の優先順位など

- ・19棟西5階壁塗装剥がれ 各委員手分けして全棟調査、大規模工
事鴻池と検討後部分改修予定
- ・照明灯用スイッチボックス蓋外れ年度内に改修
- ・壁塗装調査、修理
- ・PL 遊具の点検、修繕、砂場木壁の改修 調査して可能なら年度内に
改修
- ・「受水槽異常警報システム」の見直し
夜間不在時の緊急対応としてJSと自動回線契約を行う。来年度に
給水関係電気等設備取替・修繕工事と合わせて実施する
- ・玄関ドアポストが小さいため、「一階分の集合ポストを増設してほし
い」との声あるが、整列増設はスペース上難しいので来年度の「懸
案」とする方向
- ・側溝（雨水）の土砂除去 来年度、エリア分けて計画的に 検査予
算+1～2箇所工事予算化の方向
- ・横断水道管のH鋼腐食 来年度予算化の方向
- ・管理事務所北の階段など照明増設の要望 団地全体の植栽伐採後に
再検討
- ・9棟西側庇コンクリート割れ 関連工事と抱き合わせを検討
- ・パーゴラの上部木部の修繕など 来年度検討項目とする方向

2、工事関係

団地内歩道のバリアフリー化 9棟東、16-17棟北

工事日程 1月21日～3月9日

駐車場利用者（14件）への協力要請

駐車場料金差額相当分を商品券で対応；42,000円（雑費で処理）

駐輪場外のバイク自転車は管理事務所北側仮置き場設置

住民への広報他 検討中

中間及び竣工検査は本田理事を中心に適宜実施を予定

消火器の取替再配備日程；2/14（木）

A産業：交換設置及びシール貼り付け 設置は1日間、4名体制

22棟108号前の排水口傾き及び詰まり改修工事

日程；1/15日（火）～16日（水）

④訂正報告；前回報告した5棟前のPLのU字溝フタ破損の修理の完了

【承認事項】

1. リフォーム申請状況 3件（別紙参照）

【採決の結果承認】

2. 受水槽の清掃工事（毎年）

J S ; x x x x ,000円（税込）

3/6日（水）～8日（金）工事予定

【採決の結果承認】

3. ゴミコンテナの買い替え5台（1棟北、2棟北、16棟西、24棟西2台）

年末年始の裏返し作業で判明

A商事 ; x x x x x x 円（税込）

【採決の結果承認】

*次回、 委員会の開催予定 2月 3日（日） 19:00 ～

広報委員会 議事録

1月11日(土)実施

[報告事項]

1. 2月発行予定の理事会ニュース第4号(最終号)の内容検討
 - ① 12月1日 お茶会・1月6日 賀詞交歓会・2月2日 救命救急講習会・委員会から(まとめ)
 - ② 原稿 2月11日締め切り予定 入稿 2月15日～18日予定
2月下旬配布予定
2. かわら版の検討(整備保健委員会)
3. 平成25年度の理事会ニュース発行予算
 - ① 見積もり金額：A社 今年度同様 x x x x x 税込)
(A4サイズ・コート紙・カラー仕上げ/700部)

以上

次回、広報委員会の開催予定日 2月3日(日) 16:00～