

平成23年12月26日

平成23年度 第7回理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 木村 啓

開催日時： 平成23年12月18日（日）午後7時～午後8時20分
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、留任理事、各棟理事 計 32名（定数39名）
他に監事1名出席
成立要件： 半数以上により成立

開会の挨拶、および議事進行（藤田総務委員長）
半数以上の出席により理事会成立確認後、議事に入る
全般的議題はとくにないので、委員会報告・審議に入る

各委員会からの報告・審議事項

1 植栽委員会

（1）平成23年度障害樹木等の伐採、樹木の剪定、補植について [報告事項]

障害樹木伐採等についての意見交換会を、中長期計画検討諮問委員会と合同して次のように実施した。

実施日：12月18日（日） 障害樹木伐採等についての意見交換会
9：00～15：50 団地内を4ブロックに分けて巡回しながら意見交換
（各ブロック 1時間20分）

16：00～17：00 管理事務所で意見交換会（総括）

参加者のべ97名

今年度の障害樹木伐採、樹木剪定、補植を実施するにあたり、組合員の意見を尊重して再検討を行い、総会で承認された予算の範囲内で1月の理事会に提案する。今年度の伐採対象は、「植栽管理に関する運用細則」で定められた建物等に支障をきたす木のうち、特に緊急性をとまなうものについて行う予定（赤テープを巻いている木）。それ以外の伐採対象（黄色テープを巻いている木）は、次期総会の承認を受けてから実施する予定。

伐採対象樹木や伐採後の補植については、棟集会でも意見交換をお願いします。

(総務委員長) 数年前から要望しているが、聞き届けられていないという意見が総括意見交換会で出て、要望が継承されていないと感じられた。棟集会などでこの点を考慮していただきたい。

(植栽委員長の補足説明) この伐採について多くの要望を受け、伐採を少しだけ増やしている。今年度の植栽費予算682万円のうち、380万円は未使用である。今回の伐採費として150万円を予定していたが、100万円余りで済みそうだ。業者とも折衝しながら、予算の範囲内で実行していく。

2 整備保健委員会

(1) リフォーム申請の審査について

【承認事項】

(12月16日現在 7件)

表の承認・事後承認の件について、承認をお願いします。

No	受付日	リフォーム内容	改修工事期間	承認
45	11月22日	トイレ換気扇、便器取替	11/28～29	承認
46	11月24日	トイレ内装、便器取替	11/30	承認
47	11月28日	トイレ内装、便器取替	12/13～16	審査中
48	12月1日	浴室防水工事	12/15～16	審査中
49	12月9日	給湯器取替	12/14	承認
50	12月14日	浴槽改修 (ユニットバス組立施工)	12/21～22	審査中
51	12月16日	給湯器取替	12/24	承認

(質問) No. 50の改修では水漏れなどがあつたのか。階下などにも影響しそうだが。

(回答) 書類審査のみだが、問題はないものと考えている。

【採決の結果、承認】

(2) 中規模改修工事進捗報告

[報告事項]

(主に施工業者との「定例連絡調整会議」より)

① 玄関扉取替工事 (11月25日現在 608戸完了/全610戸中)

「玄関扉改修工事アンケート」の記入内容に基づき、検証・再改修を受け、抽出検査を次の通り行った。

工事完成検査 26～12棟 11月27日実施

11～1棟 12月 4日実施

以上の結果、今年度中に工事費用の請求書を受理する。

また、現場工事事務所は11月末に撤去した。未完了2戸の玄関扉は24年3月末までJ Sの保管となる。

なお工事関係の資料4冊は現在、本会議室の書架に一定期間保管されており、参照も可能です。

② 電灯幹線改修工事

第2ステップ「**縦幹線（棟別）**」停電の伴う入線工事は工程表とおり、11月29日25棟で完了した。（12月10日 工事完成検査を行った。）

各戸別「**分電盤取替工事**」は12月中の工事希望が多かったが、日曜日の作業が承認されたので、12月中に約65%（400戸分）施工する予定で進めている。
工事に若干騒音が出るが、ご了解いただきたい。

(3)「散水ホース」再配備について

【報告事項】

各棟理事の要望（アンケート結果）に基づき、12月3・4日「**散水ホース**」（29台）を引き渡した。各棟で有効活用をお願いします。コネクターはさきに配布したものが不適合だったので、新たなコネクターをお渡しします。

（質問）使い古したホースの回収はいつになるのか。

（回答）早急には無理で来年になる。

(4)雑排水管（污水管）調査・清掃工事

【報告事項】

実施に伴う、調査報告書が提出され、委員に回覧、終了後は理事長へ回付し、今後の改修、清掃等の参考とする。未終了の場合、今度実施するのは有料になる。管理事務所に申し出ていただきたい。

（質問）清掃が以前より短時間で終わったように思うが、十分清掃されたのか。

以前にはもっと時間をかけていたようだが。

（回答）通常は5分程度と了解している。昨年からJSが請負う形に代わり、実業者は不変。業務後の報告もきちんと行われており、問題はないのではないかと考えている。

(5)団地内バリカー補修

【承認事項】

3か所車止め取替工事見積（JS）158,500円。

【採決の結果、承認】

(6) ごみ集積所プラットホーム補修工事の実施検討

【承認事項】

前年度引継の補修工事であるが、3社からの見積内容を検討、過去実績や補修範囲、予算額（23年度 60万円計上）等勘案し、委員会で検討した結果、施工業者としてJSを採択した。

業者：JS

内容：ごみ集積所補修工事（14か所） 583,000円

【採決の結果、承認】

(7) 年末年始の家庭ごみ対処について（別紙）

【報告事項】

ごみ収集最終日12月29日（木） 収集開始日1月5日（木）

ごみ収集されない期間の投棄を防ぐため、例年通り、ゴミコンテナの裏返し・表返しを行います。棟理事は作業にご協力をお願いします。

ゴミコンテナ裏返し 12月29日（木） 午後1時

ゴミコンテナ表返し 1月 4日 (水) 午後3時
集合場所：各棟指定のゴミ集積ステーション前
この件は掲示も行う

3 広報委員会

(1) 理事会ニュース「臨時増刊号」発行予定の取り止めについて [報告事項]
アンケート調査が未実施につき、取り止めとした。次は明年2月に第4号(最終号)を発行する。

(2) 新年賀詞交歓会について [報告事項]
「新年賀詞交歓会」の広報委員会の担当を確認し、担当を3名と決めた。

(3) 来年度の理事会留任理事の選出について [報告事項]
平成24年度、理事会留任理事として今年度委員長を選出した。

(4) 来年度の広報予算編成について [報告事項]

平成24年度、広報予算編成要領を決めた。

- ・担当 副委員長(三役会の方針による)
- ・編成要領 理事会ニュースの印刷見積もり発注
- ・次年度広報誌印刷業者の選定について

部数700 コート110kgにて見積もり比較し、選定する
<参考～23年度見積もり結果>

- ・「コスモプリント」(21年度発注業者)

650部印刷、コート110Kg 45,000円(税別)

- ・「カントリーファーム」(22年度発注業者)

700部印刷、コート135Kg 35,000円(税別)

- ・「章美プリント」(23年度発注業者)

700部印刷、コート110Kg 26,000円(税別)

(5) 第6回理事会報告の最終チェック [報告事項]

- ・校正ほか全員で最終チェックをおこなった。
→保険契約に関連して資料添付の必要があったため、総務委員会へ連絡。
本報告はすでに回覧済み。

4 駐車場運営委員会

(1) 第2駐車場入口付近の路面補修について [報告事項]

11月開催の理事会にて理事より指摘のあった、第2駐車場入口スロープの路面(穴)の修繕について、駐車場オーナーに打診した結果、オーナーが対応するとの回答を得

た。

その際、第2駐車場契約エリア内に車輛以外の物品を置かないように、利用者に改めて注意喚起してほしいとの要請があった。

(質問) 車両以外にどのような物品があったのか。

(回答) 以前にはロッカー、タイヤ、自動車のマフラーなどがあった。あるときはバイクもあった(他の人が置いていたのか?)。

(2) 年末年始の来客駐車場の申込み状況について

[報告事項]

申込み状況は40件(12月3日時点)。委員会にて内容をチェックした結果、申請内容に不備はなかった。また、受付時点での、大きな混乱はなかったとの報告を管理事務所より受けた。

しかし、現時点での年末年始特定期間の来客駐車場の予約率は約70%程度にまで達しており、今後、管理事務所との連絡を取りながら監視していくことを確認した。

(3) 車止めブロック設置工事の進捗状況について

[報告事項]

現在、第3エリアまで完了した。

現段階での進捗状況は約70%である。

(第4エリアの予定は、12月23日作業に協力をお願いします)

ボランティアグループみどりの会の全面協力と、利用者の協力により、おおむね順調に推移している。残りエリアでの工事にあたっては、該当場所利用者に個別の案内を配布し、協力を求めていることを確認した。

廃棄タイヤの有料処分の申込状況は12月3日時点で23本となっている。

一部、設置工事の際に手順の不備があったが、最終工程完了後、全体の結果を集計し、有料処分の最終確認と料金の回収方法を最終決定することとした。(次回委員会で検討)

(4) 平成24年度留任理事の選出について

[報告事項]

今年度の委員長を含む理事のなかで、検討することとなった。(今年度留任理事を除く)

(5) 第3駐車場ナンバープレートの補修完了

[報告事項]

第3駐車場のナンバープレートのうち、1箇所が破損しているとの報告を受けた。

ナンバープレートそのものは、業者の協力により、無償で作成協力を得た。

(補修費用はポール用材料の300円のみで対応できた。)

新たに1箇所ナンバープレートの破損を確認している。

(6) 第2及び内部駐車場のナンバープレートの補修

[報告事項]

第2駐車場及び内部駐車場の一部において、駐車位置ナンバープレートが脱落・破損している箇所があることが見つかった。車止めブロック工事完了後、調査のうえで補修を行うこととした。

5 総務委員会

(1) すまい・る債の積み立て

【承認事項】

住宅金融支援機構債券（マンションすまい・る債）の積み立てを行います。毎年、修繕積立金から積み立てを行っており今年度も実施します。

一口50万円 x 20口 1000万円

（総務委員会の留任理事より補足説明）6～7年前の総会で決定。修繕積立金の有利な運用が目的であり、本年度総会議案書54ページ修繕積立金運用資産の内訳を参照してほしい。

【採決の結果、承認】

(2) 防災訓練について

[報告事項]

防災訓練を1月8日（日）10：00～11：30に行う。

内容は、①避難訓練 ②消防訓練 ③炊き出し訓練 10時にサイレンを鳴らすマグニチュード7.5の地震が起きたと想定して、まず棟ごとの集合場所（*）に集まり安否確認をおこなう。

（*）集合場所は、消防署の提案をもとに決めた。棟集会で確認してください。

棟ごとの安否確認所は、棟の北西角

棟ごとの集合場所は、西側（新林本通り側）の団地内駐車場

つぎに棟理事が避難場所（**）に誘導する。

（**）災害時の避難場所は境谷小学校だが、訓練では集会所前に集合する。

引き続き10時30分から、消防訓練・炊き出し訓練（アルファームの炊き出し）を行う。

棟理事はご協力をお願いします。

（理事長より補足）

棟集会が未開催のところが多いので、「境谷第2住宅ミニ防災訓練」の実施について、という居住者に訴える文書を全戸に回覧する。これに沿って行動してほしい。また掲示も出すので注意してほしい。

安否確認用の避難状況確認表を用意したので、各棟、あるいは各階段ごとに安否状況を確認する。

今回は至急の初めての計画であり、完璧な訓練にはならないかもしれないが、不時の災害に備える態勢を築く第1歩として取り組んでほしい。

(3) 新年賀詞交歓会について

[報告事項]

防災訓練に引き続き、賀詞交歓会を行う。1月8日（日）11：30～。

理事会主催行事であり、委員会ごとに役割分担して、自治会・中長期計画諮問委員会・団地内サークルなどと連携して行います。理事はご協力をお願いします。

(4) ペット問題について

[報告事項]

ルールを周知するために、次のことを行う。

①ペット散歩禁止の看板を取り付ける。

予算の都合上、看板は自前で作成することにした。耐水用紙等に印刷したものを、通り抜け禁止の看板（団地入口5ヶ所）の上に貼り付ける。

ペットの散歩厳禁
敷地内でのペットの散歩は
固くお断りします

境谷西第2住宅団地管理組合

この看板を出して反応をみてみたい。



②新規入居者への通知の徹底

新規入居者への通知方法には、

- ・入居のしおり（不動産業者から入居者に渡す資料）と、
- ・管理に係る重要事項調査報告書（JSから不動産業者に渡す資料）、とがある。

「入居のしおり」の変更案

入居のしおりのペット部分を、下記のように下線付き太文字で強調表示したものに改訂する

3. 日常生活について

①共同生活における禁止事項（モラル等）

当団地が共同住宅であるところから、共同生活の秩序を維持するために組合員及び占有者は次に掲げる行為をしてはならないと定められています。

現行：(2)小鳥及び観賞用魚類以外の動物を飼育すること。

変更案：(2)小鳥及び観賞用魚類以外の動物を飼育すること。

改訂実施時期：次回増刷時から対応する。在庫分は黄色い紙で差し込み対応する。

参考：管理に係る重要事項調査報告書のペットの記載は下記のとおり

○その他

ペット飼育の可否 不可（但し、小鳥・魚類を除く）

(5) 救命救急講習について

[報告事項]

本年度第1回の救命救急講習を12月4日に実施した。受講者20名。

今回は、開催の案内が遅れたのと、自治会行事（団地周囲の清掃）の日時と重なったのが反省点。今後は、自治会との連携・日程調整を注意する必要がある。

第2回救命救急講習は、2月4日（土）9：00～12：00に行う予定。多数の参加をお願いします。

(6) 来年度予算編成について

[報告事項]

原案を各委員会の副委員長が中心になって作り、委員会でとりまとめる。ご協力をお願いします。理事長要請。

予算化の根拠を、各委員がわかるようにする。中間監査で予算措置が妥当なのか、はかりかねるものもあった。

(7) 自主防災組織の編成

[報告事項]

理事会の防火委員会と、自治会の自主防災会を合わせた機能をあわせた、自主防災組織をおくことを、自治会との合同三役会で検討している。

自主防災組織の委員は、理事長＋自治会長＋防火管理者＋理事2名＋自治会班長2名＝計7名、継続的な活動をするために、委員の任期は、複数年を想定している。

(8) 理事の辞任・後任の選任

【承認事項】

10棟理事から転居に伴う辞任願いを受けた。後任理事選任の必要性について臨時棟集会で審議した結果、棟理事不在では棟及び理事会・委員会の業務に支障をきたすと判断した。後任として10棟503号細見さんを選任するので承認をお願いします。

(参考：管理規約38条5項)。

任期は今年度、5月の総会まで。

【採決の結果、承認】

第8回理事会予定 1月15日(日) 午後7時～9時