

平成23年12月5日

## 平成23年度 第6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11月20日(日)午後7時~午後9時30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 : 半数以上の出席により成立

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。

### 1. マンション総合保険の統合について 別紙参照

**【承認事項】**

これまでマンション総合保険は、3年満期と5年満期の2本を契約してきた。  
本年度は、2本を同時に切り替える年に当たっており、つぎの方向で進めている。

- ① 2本の保険を統合
- ② 契約条件の見直し(保険金額の見直し・地震保険を追加)

主契約評価額・免責金額・地震保険の比率のバランスを検討した結果、次の条件で契約を更新したい。(別紙資料C案)

条件 : 主契約の団地評価額の割合 20%  
免責額 10万円  
地震保険の主契約比率 50%  
保険料 8,107,320円

(質問) マンション総合保険の内容を説明してほしい

(回答) 共用部分の事故に対して補償される保険である。

5年間に30件の事故があり、内容は主にバリカーの破損、掲示板ガラス割れ、水漏れ調査費です。

(質問) 免責額が10万円になると、バリカー事故件数(少額)が多いので管理組合費負担が増えるのではないか。

(回答) トータルで考えると、5年間の保険料削減額(67万円)で、仮に20本のバリカー事故があってもカバーできる。(通常1本修理代1万~2万円程度)

(意見) 天井の雨漏りも問題だと思うが。

(回答) 屋根等の劣化は事故ではないので保険の対象にならない。

漏水事故の原因調査費は補償されるが、専用部分での責任となる事故は居住者の自己負担となる。

(質問) 地震保険の比率50%の意味をお聞きしたい。

(回答) 地震保険は政府が関与する保険であり、地震規模により上限もある。何れにしても完全復旧費用は賄えないことから損壊認定(共用部分)の50%保証が保険料との兼ね合いから適切と判断される。

以上、前回理事会からの質疑応答の結果、C案が承認された。

**【採決の結果、承認】**

## 2. 中間監査報告 別紙参照

**【報告事項】**

中間収支決算報告書および理事会議事録、各委員会活動報告などに基づき、監事の監査を受けた。特に問題がなく終了した。

注：今回の決算報告から、会計原則を変更している。

(参考) 会計原則の変更について

会計帳簿への記帳の方法には、発生主義と現金主義がある。今回から会計原則を、従来の現金主義(総会議案書様式)から、発生主義に変更した。

発生主義は、月次の予定収支又は年次予算と当該会計期間内に発生した収入及び支出を比較することができること、及び管理費や修繕積立金などの未収金の管理がしやすいことなどから、望ましいとされている。

これに関して、会計原則の変更は問題ない。ただし、従来との継続性を確認するため、当面、従来様式を参考として併記すること。という指摘があった。

(質問) 発生主義への変更は、管理組合かJSかどちらの要求かを確認したい。

(回答) 去年の議案書19ページの中間監査の結果について、今後の監査について貸借対照表等で監査を行いたい(今年度決算から実施予定)とある。

会計に関する規則にも発生主義を推奨する内容があるので、規則どおり運用することが必要であり、従来から問題があったので現金主義から発生主義に変更した。

## 3. 各委員会からの報告・審議事項

### 3. 1 植栽委員会 (11月8日実施)

#### (1) 障害樹木の伐採について

**【承認事項】**

10月23日、中長期計画検討諮問委員会と合同で団地内の障害等となる樹木の特定調査を行いました。そのうち伐採計画については下記のとおりとし、承認をお願いします。

- ・受託業者 株式会社 植治造園
- ・経費 1, 500, 000円以下
- ・伐採対象樹木 139本
- ・工期予定平成24年 1月10日(火) から約2週間
- ・事前説明会平成23年12月18日(日) に4ブロックに分けて実施する。

ブロック別	説明等時間	集合場所予定地
A 1棟～6棟	9:00～10:20	2棟・3棟間のロータリー
B 7棟～12棟	10:30～11:50	管理事務所前
C 13棟～21棟	13:00～14:20	管理事務所前
D 22棟～26棟	14:30～15:50	22棟西公園

・事前周知 掲示 12月4日 回覧 12月1日

(質問) 手順として承認前に事前説明会ではないのか。

(回答) 植栽管理に関する運用細則の手順を確認する。

(質問) 汚水桝の障害となっている樹木32件の内容はなにか。

(回答) 建物の汚水桝、水道管の位置が外見から確認作業を行うことが非常に難しいので、中長期計画検討諮問委員会の方の知恵、知識等意見を参考にした提案です。

(質問) 汚水桝は整備保健委員会の調査で、汚水配管に根がないことを確認しているので伐採の必要があるのか。

(回答) 根は伐採しても数年間は伸びるとの意見も聞いている。

植栽の観点から3年後、5年後を想定し、現状に問題ないが伐採した方が良いと思う。

(質問) 150万円も支出して支障のない木(汚水桝32本)まで伐採するのは無駄ではないのか。

(回答) 昨年予算化された150万円は妥当な金額と思うが、汚水桝の障害となっている樹木32本に関して省くことはやぶさかではない。

(質問) 植栽管理に関する運用細則には汚水桝という項目がないが汚水管等ではないのか。

(回答) 汚水桝の文言を修正する。

(質問) 植栽管理運用細則では、事前に近隣住棟の住民意見を聞くと書いてあるが？

(回答) もう一度細目等を確認し、今回の理事会では障害樹木伐採の方向性の確認だけを決定し、住民説明会後の理事会に、見積金額をふくめ再度提出し承認を得ることとする。

今回は承認事項から報告事項に変更する。

**【承認事項を報告事項に変更】**

### 3. 2 整備保健委員会(10月23日実施)

#### (1) リフォーム申請の審査について

**【承認事項】**

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
34	10/15	浴室改装（手摺を設置）	認可得次第	審査中
35	10/17	浴室・浴槽改修工事	11/28～12/3	審査中
36	10/18	給湯器取替、台所レンジフード、水道カラン取替	10/22	審査中
37	10/19	浴室、洗面台、便器取替	11/7～12	審査中
38	10/20	給湯器取替	10/24	承認
39	10/31	洗面台取替、トイレ改修（便器取替含む）	11/8～9	審査中
40	11/1	台所・居間床張替	11/14～15	審査中
41	11/9	洗面台、トイレ、浴槽取替 クロス、床、張替	11/29～30	審査中
42	11/14	浴槽、トイレ内装改修	11/28～12/2	審査中
43	11/15	台所、浴槽取替	11/24	審査中
44	11/16	給湯器取替	11/16	事後承認

和室床フローリング改修は、階下への騒音影響が心配されるが、申請書の段階では、規則に準じる建材を使用しているので承認せざるを得ない。規則を含め、リフォーム申請書の見直しが必要と思われる。

\*現在申請中の和室床フローリング建材は防音基準をクリアしています。

(質問) 和室をフローリングにする承認したときに、施工した階下の人から苦情があったとき  
施工した住民と承認した理事会が訴えられるのか。

(回答) 訴えられるかは解らないが、申請書の内容が不備な点が多いので検討している。

(意見) 竣工後の確認はしないのか。

(回答) 現在は確認していない。

(意見) 竣工後の確認も検討する必要があるのではないか。

(回答) リフォーム承認については検討中である。

## 【採決の結果、承認】

### (2) 中規模改修工事関連進捗報告（主に施工業者との「定例連絡調整会議」より）

①玄関扉取替改修工事（11月10日現在 593戸完了）26～12棟完了次第、  
「玄関扉改修工事アンケート」を実施、記入内容に基づき、施工業者から検証・結果報告を受ける。後日、工事完成検査を行う。

## ②電灯幹線改修工事

- ・工事ステップ1が完了（9月末）したので工事完成検査を実施した。
- ・各戸分電盤取替工事(停電が伴う)のアンケートでは、12月中希望に集中している。出来る限り希望に沿うスケジュールを組むが再調整に応じて欲しい。

日曜日の工事作業を行うことについて、承認をいただきたい。

**【承認事項】**

**【採決の結果、承認】**

- ・取替(分電盤)辞退者に対しては、「辞退念書」の提出をお願いする。

## ③埋設雑排水管改修工事

管更生工法の検討に時間を掛けたが、原案「スルーリング法」を採用することに決定。工事時期並びに工事費用の見直し検討を継続する。

## (3)「散水ホース」再配備アンケートについて

**【承認事項】**

11月2日提出期限にて集計をした。確定次第（配備台数）、理事会の承認を得る。

ホースリール（20m）29台×3, 980円=115, 420円

蛇口コネクター18個×498円 = 8, 964円

蛇口コネクター10個×498円 = 4, 980円

合計 129, 364円

**【採決の結果、承認】**

## (4) 雑排水管（污水管）調査工事

**【報告事項】**

23棟西側と16～18棟北側の調査工事を実施した。後日、(株)岡野組から詳細報告を受ける。

## (5) 屋内雑排水管高圧清掃について

**【報告事項】**

11月7日～18日間実施案内を掲示した。各戸別に「清掃の重要性と在宅要請」の啓発書を配布した。

## (6) 16・17棟間北側歩道のスロープ化要望について

**【報告事項】**

棟集会意見書を添付の上、当委員会に提出されました。該件が共用構築物の改変に当たるので、理事会経由総会決議に附する議案とする。

## (7) 消防法改正に伴う「消火器」の買換・再配備について

**【報告事項】**

消火器の点検基準が改正（2011・1・1）となり、製造後10年を経過している消火器は2014・3・31までに「水圧検査」が必要となる。

当団地は全数（430台\*事務所・受給水操作室を除く。1992年製）が対象となるが、

水圧試験標準手数料は1台15,900円に対して、新型消火器が約4,000円(ただし、既配備消火器の廃棄費1,000円必要)で入手出来ることから、来年度以降に全数買換えが望ましい。次年度に予算措置する。

### 3.3 広報委員会 (11月5日実施)

#### (1) 理事会ニュース第3号(11月号)について

**【報告事項】**

- ①原稿のチェック
- ②内容について
  - ・中規模改修工事の進み具合と今後の予定  
専門用語をわかりやすく表現するべく意見交換をした。
  - ・ペットについての取り組み
  - ・中長期計画検討諮問委員会の取り組みについて

重要なお知らせの中で、

- ①「ふれあい広場(仮称)」への参加
- ②自主点検に今後も関心をもって取り組んでもらうこと
- ③高圧雑排水管清掃・家庭内火災警報器の設置を漏れなく実施することを、広報委員長名で呼びかけることとした。

(質問) 理事会ニュースの第3号以降の予定は?

(回答) 第4号までは、発行予定です。住民アンケート特集としての臨時増刊号を予定していたが、当面実施予定がないため、見送りとします。

#### (2) ペット問題について

**【報告事項】**

「ペット問題についての取り組み」実施については、理事会での総務委員会報告内容にて入稿する。

### 3.4 駐車場運営委員会 (10月29日実施)

#### (1) 内部駐車場車止め設置工事の進め方について

**【報告事項】**

10月開催の理事会にて概ね全体の承認を受けているが、細部項目の進め方について議論した。決定・確認項目は以下の通りである。

##### ①工事の日程及び事前作業について

- ・工事は団地内を4ブロックに分け、南側ブロックより段階的に進める。  
第1次設置エリア 平成23年11月20日(日) 施工  
第2次       "                               12月 3日(土) 施工予定  
第3次       "                               12月11日(日)       "



⑩「①～⑨」についての詳細を11月初に全戸への回覧・掲示を行う。

#### 設置工事の進め方について

- ①設置工事は使用者立ち会いの元で、車止めの設置位置を決定したのち、一旦車輛を移動してアンカーピンを打ち込んで固定する方法を基本とする。
  - ②「①」の作業の際に、利用者に駐車位置にある廃品（タイヤ・コンクリートブロック等）を所定回収位置に移動させる。
  - ③作業当日、利用者の立ち会いがない駐車位置については、事前連絡のうえ、廃棄品を回収位置に移動させ、車止めブロックをその駐車位置の一番奥側に配布しておく。
  - ④「③」の車止めブロックについては、利用者にて、適正位置にセットしていただく。
  - ⑤「④」の後、利用者より駐車場委員会に連絡をいただき、日時を決定して、アンカーピンの打ち込み作業を行う。（連絡窓口、管理事務所とする）
  - ⑥工事分担は以下のとおりとする。
    - ・第1次設置工事（11月20日）作業参加者全員で、車止めブロックの設置作業を行う。
    - ・第2次設置工事（12月 3日）  
作業参加者を2班に分ける。
      - 1班：車止めブロックの設置作業を行う。
      - 2班：廃棄処分タイヤを7棟廃品置き場に運び仮置きする。
    - ・第3次設置工事（12月11日）  
作業参加者を2班に分ける。
      - 1班：車止めブロックの設置作業を行う。
      - 2班：廃棄処分タイヤを7棟廃品置き場に付近に運ぶ。  
これまでの作業で、回収した廃棄タイヤとともに、回収業者トラックに積む。
    - ・第4次設置工事（12月23日）
      - 1班：車止めブロックの設置作業を行う。
      - 2班：廃棄処分タイヤを4棟南側に付近に運び、回収業者トラックに積む。
- 尚、4回の作業を通じて回収した廃棄コンクリートブロック等は、一旦、12棟および4棟の南側付近に集結させ、別途、回収業者にて処分を行う。



(質問) 6棟東側エリアで車止めアンケート実施されたが、なぜ他の棟も実施しなかったのか。車止めは不要とお願いしたが設置されていた。強制的にされたのか。

(回答) お聞きした場所は不要ということでリストからはずしたが、工事進行上の手違いで設置され完成確認をした。6棟東側エリアは、緊急時の広域活動の場所に使用したい多数意見があり、駐車場委員会の決定で今回の設置工事からはずした。

(質問) 廃棄タイヤの有料処分費用は、工事終了後、各棟理事により回収するとあるが。

(回答) 廃棄タイヤ申し込み件数が13件あり、全工事が終了した段階で、整理して理事会に報告する予定です。今の段階は、理事にお願いする案で考えているが決定ではない。

(意見) 第二駐車場を借用中ですが、出入口に穴があり、穴にブロックが詰めてある状態である。また、車止めもない場所もあるためオーナーに修理依頼等をお願いしたい。もう1点、以前内部駐車場に移動する話があったが、車庫が遠い場所なので断ったが、内部駐車場で合理的な交換が可能になるよう調整をお願いしたい。

(回答) 修理等は、委員長とオーナーに話をして対応する。

内部駐車場の車庫交換は基本ルールが存在するが、車庫を増設した弊害で、幅が狭く奥行が短い車庫もあり、大型車体は交換出来ない場合や交換しても隣の車のドアが開かない等で調整が難しい。現状把握はしているが当事者同士で解決できない問題もある。皆さんが応分のメリットが得られる具体的な策を継続的に検討する必要がある。

### 3. 5 総務委員会 (9月30日実施)

#### (1) 中間監査を行った [報告事項]

財務の上期分予算執行状況と半年間の理事会活動について報告。

#### (2) 来年度予算 [報告事項]

各委員会の副委員長に予算のとりまとめをお願いする。

次回の委員会から検討を開始する。予算の根拠と使う時期がわかるようにする。中間監査の時に予算執行状況が妥当なのかを判断できるようにしておくため。

#### (3) マンション総合保険統合 [報告事項]

地震保険追加、免責金額10万円を委員会は選択することに決定。

免責は保険の支払い状況をみて、次回更新時(5年後)に見直す可能性あり。

#### (4) 管理組合費滞納状況・督促状況

未納金額合計 1、446、000円（管理費・修繕積立金・駐車場の計）  
長期滞納者対策として、管理費を滞納した場合には駐車場の使用を制限するルールを作れないかを引き続き検討している。

#### (5) ペット問題の方向性

**【報告事項】**

ペット問題は、去年の総会で指摘あり動き出し1年が経った。  
理事会として、今後は以下の取り組むべき。

禁止であることを定期的に表明していく。

##### ②ペットの飼い主の方達からも話を聞く。

通り抜け禁止の看板（団地入り口5ヶ所）にペット禁止の看板も一緒に取り付ける。

→看板の見積もりを取る。

不動産業者への依頼（購入希望者への飼育禁止であることの説明の徹底）。

#### (6) 簡易自主点検チェックシートのとりまとめ

**【報告事項】**

秋季草取り（10／23）の後に、団地の設備・建物の状態のチェックを行った。  
チェックに参加できなかった人や参加者が少なかった棟もある。いったんチェックシートを棟に持ち帰り、棟集会で結果を報告し、意見や追加の気づきをまとめてもらう。必要なら、棟の要望書を管理組合にだす。

（チェックシートは棟集会活性化のための材料としても活用する。建物の状態に興味を持ってもらうきっかけにする。）

#### (7) 防災対策（管理組合・自治会合同会議）

**【報告事項】**

##### ①大地震発生時の「地域の集合場所」

・各棟ごとの集合場所を何処にするのが良いか

最終集合場所は、境谷小学校。

一時的に集まる場所は棟ごとに決めておく。（棟集会で議論をお願いします）

・どのような手続きで決めていくか、広報資料、棟集会など。

・どのような震度基準で「集合」していくか、めどは →震度5

・集合場所での「安否確認」をどのように、誰が行い、どう対処するか

・耐震基準や、防火水槽の疑問について

##### ②災害に対する当団地の対応策について

・自主防災組織の必要性について

・災害に備えての、装備、備蓄の考え方について

・避難訓練のあり方について

・災害対応の居住者名簿の必要性について

・その他

住宅用火災警報器の設置 第2住宅の設置率が低い（47%）

今後も消防の査察・指導が行われる。今後は警報器がついていない状態は過失と見なされ火災保険金がおりにくくなる状況にもなりうる。

**(8) 新年賀詞交歓会の準備**

**[報告事項]**

- ・開催予定は1月8日（日）（防火訓練に引き続いて行う。）
- ・準備メンバーを募る（三役+他に夏祭りで活躍していた人など）
- ・当日の手伝いは各委員の協力を得る。
- ・交歓会当日の参加も要請する。

**(9)**

**(10) 棟集会の共通議題（別紙）**

**[報告事項]**

- ①自主点検チェックシート（追加の気づき・棟の要望をまとめる）
- ②棟の避難場所・自主防災の話
- ③来年度の理事の選出
- ④中規模改修工事（玄関扉・電灯幹線）の感想

第7回理事会予定 12月18日（日） 午後7時～9時