

棟 月 日

日付										
号										
印										

回覧後は、各棟理事が保管してください

回 覧

平成22年12月27日

平成22年度 第8回理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 安藤 代理子

開催日時 : 平成22年12月12日(日)午後7時～午後9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、各棟理事、監事

計25名(定数41名)

○ 開会および議事進行(総務委員長)

1 新年賀詞交換会について(平成23年1月9日12時～15時集会所および集会所前で実施予定)

(1)12月5日に実施した自治会との交流会で新年賀詞交換会の役割、担当を決定した。趣旨は、団地組合員同士のコミュニケーションを図ることにあり、高齢化に向かって今後、このような企画を維持していくことの必要性を自治会と確認した。この準備のため総務委員会から2名、他の委員会から各1名の準備委員を選出し、計6名で賀詞交換会の準備、打ち合わせを年内に実施する。

(2)その他準備と後作業について

ア 消防署への火を炊くことと焚火を実施することの届出

イ 保健所への届出を行い、調理をする人の検便実施

ウ 当日、朝のテント張り

エ イベント保険への加入

オ 調理した食材の少量保管(1週間程度)

カ 新年賀詞交換会費用として11万円を支出する。

【賛成多数で承認】

2 「すまいる債」積立について

毎年、修繕積立金からすまいる債へ1,000万円積立を行っており、今年度も実施する。

なお、住宅金融支援機構のすまいる債は、安全性が高く、突き立て開始年度の総会で承認を得ており、満期は平成33年の予定である。本年3月31日時点の積立金額は5,000万円となっている。

【全員賛成で承認】

3 集会所ガスコンロの空焚き

11月23日に管理組合集会所の台所にあるガスコンロで空焚きが発生した。管理事務所の事務員が11月24日の朝、出勤した時に、ガスのマイコンメータが自動でストップしていた。

現時点では空焚きをした集会所の利用者の特定はできていないが、再発を防止するため、ガスコンロの取扱いについて注意の警告を利用者に周知するとともに、今後、同様の消し忘れが発生しても火災やガス中毒を防止するため、コンロを安全性の高いタイプに更新する。

【報告事項】

このほか、集会所の使用に関する規定をもう一度、徹底するとともに、使用願いと使用後の結果が報告できるような様式を検討すべきとの意見がでた。

4 ペットに関するアンケートについて

(1) アンケート結果

12月10日時点で集まったアンケート用紙は366戸分。まだ提出されていない棟と枚数が少ない棟があり、年内は回収を継続し随時集計を追加していく。理事会ではその366戸(610戸に対して60%)のアンケートを集計した結果が報告された。

なおこのアンケートは重要な調査であり、年内は回収を継続し、回収率の低い棟の理事は、もう一度回収に努力をしていただくように要請があった。

集計結果概要

ア 記名比率は80.3%でペット飼育者を含め率直な意見が多く、今後の検討にとって大変貴重な情報が収集できたと考えられる。規則を守るべきとの意見が多かったが、全体に冷静で多くの対策案が提起された。

イ ペット飼育に対する反対は215戸(59%)、賛成は100戸(27%)であり、反対の理由は規則だから149戸(反対者の69%)、動物アレルギーだから33戸(22%)であった。 **【重複回答あり】**

賛成の理由は自分にとって大事だから38戸(38%)手放せないから28戸(28%)であった。

ウ ペット飼育者は66戸(18%)。現在ペットを飼育してはいないが、今後飼ってみたいと希望されている34戸(11%)を加えると合計100戸(27%)であった。

エ ペット飼育者で、規則で禁止されていることを知っていたのは、50戸(76%)で、知らなかったは12戸(18%)であった。

(2) 今後の方向性

アンケート結果を元に三役会で今後の対応方針について協議した結果、貴重な情報が得られたが、これだけで今後の方向性を導き出すには不十分である。この団地の資産価値の考え方や、これまでペット問題を検討してきた経過やほかの団地の状況を調査を行い、団地内での意見交換会などを実施して、組合員さんの意見などを集約することになった。

5 中長期計画検討諮問委員会ニュース発行について

中長期計画検討諮問委員会(以下中長期委員会)から、これまで検討してきた結果の説明と、今後の検討に必要な各種の情報を中長期委員会ニュースとして発行したいとの申し出があった。

本来、中長期委員会の活動は、理事会からの諮問に対して、調査研究を行い、理事会に答申することである。理事会は、答申に基づきその実現と広報を行うことになるが、広報する内容は専門性が高く、実質的には中長期委員会が書いて、理事会が発行だけを行うという形だけになると判断し、中長期委員会発行という方法を選択することにする。ただし、今後発行されるニュースの内容は三役会で確認する。

【賛成多数で承認】

6 各委員会からの報告・審議事項

(1) 整備保健委員会(11月28日(日)実施/次回は12月19日(日)9:00~)

ア リフォーム申請の審査について

No.	(内容)	(工事期間)	(承認状況)
40	ガス給湯器の取替	11/16	事後承認

41	浴室改修工事、便器取替、内装取替	12/13~12/20	承認
42	便器取替、内装取替	12/13~12/17	承認
43	ガス給湯器の取替	12/8	事後承認

【全員賛成で一括承認】

イ 消防用設備点検について

3社の防災設備業者から、見積りの提出を求めた結果、「洛陽防災設備」に決定した。

住宅棟消火器法定点検(3年ごとに実施) (ABC粉末消火器4型、外観点検344台、機能点検86台、消防届)	109,000 円
ポンプ室他消火器法定点検(2台)	500 円
消火器廃棄(2台)	1,400 円
管理事務所棟消防設備保守点検(毎年実施) (非常警報設備、誘導灯、消火器、書類作成・申請)	9,000 円
消費税	6,025 円
合計	126,525 円

【全員賛成で一括承認】

ウ 駐輪場調査結果について

11月12日(金)の夜に駐輪場調査を実施した。調査結果については、各委員が内容を精査して次回委員会において協議を行うとともに、各棟の自転車・バイクでシールを貼っていない台数を調査することを決定した。

エ 不要・不明自転車等の処分について

秋季駐輪場整理で出された不要、不明自転車等の警察によるチェック後、自転車37台、バイク4台を無償で業者に処分をお願いした。

オ 小修理について

団地内の安全面や衛生面から、3社に次の見積りを依頼した結果、見積り金額、仕様、計画精度、安全対策等を総合的に検討した結果、(株)岡野組に総額1,765,134円以下で発注することを決定した。

なお、工事の時期は、学校等の冬休みを避ける予定である。

(ア)14棟北側公園砂場ベンチ改修工事

(イ)14棟北側公園排水設備改修工事

(ウ)21棟東側公園砂場ベンチ改修・砂入替工事

(エ)16棟西側通路改修工事

【以上4件 全員賛成で承認】

カ 屋内雑排水管洗浄工事について

屋内雑排水管洗浄工事は、皆様のご協力をいただき予定通り11月20日(土)に完了した。

キ 23棟南側ガーデンライト2基設置について

23棟南側ガーデンライト2基の設置工事は12月3日(土)に完了したが、受電地点から最遠地点のため、昇圧器の追加設置を準備中である。

ク 屋外埋設污水管現況調査工事について

前回理事会にて、3社からも見積りを取ることが決定され、見積りを取り、最低価格の岡野組に252,000円で発注することを決定した。

【全員賛成で承認】

ケ 年末年始のごみコンテナ対策について

ごみコンテナは、12月30日に裏返し、1月5日にもとに戻す作業を予定している。

なお、この期間はごみを捨てないように注意を喚起する。

(2) 植栽委員会および防火管理者

ア 救命救急講習会について

12月4日(土)午前9時より救急救命講習会を参加者23名実施した。

また、2月5日(土)午前9時から、第2回目の救命救急講習会を実施する予定である。

イ 境谷西第2住宅団地管理組合の防災訓練について

1月16日(日)午前10時から11時30分まで、境谷西第2住宅の集会所西側公園付近において、防災訓練を実施する。詳細は後日、連絡するので組合員の皆さんの参加と各棟理事の方のご協力をお願いする。

ウ 植栽に関する意見交換会の結果について

理事会からは、理事長、総務委員長、植栽委員長、植栽委員の15名が出席した。また、参加者からは、「これから柿狩りにいくが、開催の日程に問題がある。」「過密以外の建物や排水などに影響している木は切るべきである。」「過密の木の伐採は、(組合員の)意見を尊重してあげるべきである。」「テープと張り紙にびっくりした。木は意味があり残すべきである。」「木は切らないと林や森となる。生態学的にも手入れをしないと植栽でなくなる。」などの意見が出された。

植栽委員会としては、「今後の植栽のあり方」について、行政または専門家の講師を招いて勉強会を開催するなど、伐採後の樹木の補植などに組合員皆様の意見を尊重して引き続き取り組む予定である。

エ 樹木の伐採関わる要望等について

(ア) 主な要望等

No.	棟	要 望 内 容
1	3棟	北西部の根の処理
2	10棟	西側の過密のため2本の伐採要望
3	13棟	東入口と中央入口に伐採要望。東南側のヤマモモについては伐採要望と反対意見もあり植栽委員会に一任する
4	14棟	西側入口の樹木は根元に陥没があるので、伐採要望
5	19棟	西南部は高木で過密であるので、5本を伐採要望
6	駐車場	12棟西南部の駐車場の伐採要望
7	匿名	4棟と5棟の樹木の伐採中止
8	匿名	4棟～6棟の北側に面する高木の伐採

No.6～7については、棟集会などで関係棟の理事に意見を集約してもらうよう依頼した。

また、伐採は、理事会で承認を得て、組合員の各戸回覧も行い、意見、要望を各棟の理事に集約してもらっている。過密以外の建物、排水、通路、電柱などに障害となっている樹木について、理解を得て伐採する予定である。

(イ) 整備保健委員会と駐車場運営委員会との協議

伐採予定の樹木については、整備保健委員会、駐車場運営委員会に関係するため、現場確認を行う予定であり、これには、理事会三役とみどりの会からも参加を依頼する。

(ウ) 剪定、伐採の予定

12月1日から8日まで	剪定工事(申し出により専用庭の剪定も実施)
1月23日(日)から	みどりの会による障害中低木の伐採(182本)

2月から	JSによる中低木の障害中高木伐採撤去(173本)
------	--------------------------

なお、専用庭を利用されている方に対して、管理事務所に申し出ていただければ、12月1日からの剪定業者を紹介させていただく。ただし、剪定は有料であり、直接、剪定業者と相談し、費用は各自負担。また、このご案内は対象者に文書でポストインした。(4件の申し出があった。)

(工) JS 日本総合住生活による剪定、伐採の見積額

剪定作業 807,450 円
 障害樹木伐採撤去工事 3,654,000 円 (@715円~35,000 円)

これに基づき契約し、今年度は1,000,000の予算内で実施予定である。

オ 各棟周りの花壇について

各棟周りの花壇については、現況を把握し記録する。(調査の結果、花壇は74か所であった。)

【3】駐車場運営委員会(11月 24日(水)実施/次回は 12月 22日(水) 19 時~)

ア 駐車場使用料金滞納者の状況について

11月11日現在、3か月の滞納者2名、2か月の滞納者5名であった。

すでに督促文書を発行しており、11月末の収入状況を確認し、対応する。

なお、3か月滞納者は、督促文書(最終通告)を発行しても、分納のケースがある。この対策は、厳格に対応すべきとの結論に達し、駐車場利用規則の見直しを含めて検討することとした。

また、駐車場契約は解約済であるが、前年度からの滞納者にも督促を文書で行った。

イ 迷惑駐車車両パトロール結果等について

11月度のパトロール結果、報告された迷惑駐車は無く、迷惑駐車車両への警告文に西京警察 署の名前を入れる許可をいただいたので、現在の警告文書に西京警察署名を入れる。

ウ 年末年始来客駐車場の申込み状況について

11月24日時点で年末の申込み数は12件である。12月に入れば1月度分の受付も始まる為、申込み状況のチェックが必要となる。混雑が予想される年末に向けての対応策は以下の3点とする。

(ア) 管理事務所入口に住民への協力依頼の掲示を行う。

(イ) 申込みが満員になった場合に、近隣の有料駐車場への案内を行う。

(ウ) 駐車位置間違いのトラブルを防止するために、第3駐車場駐車位置ナンバープレートを見やすいものに更新する。(11月理事会にて承認済み)

エ 第3駐車場ナンバープレートの更新について

ナンバープレートの発注は、(株)建巧社に64,780円(@820円/枚× 79枚)で発注した。

取付工事はプレートの最終納期を確認した後、利用者に通告した上で(掲示)、日程を決する。

オ 外部駐車場の契約更新について

第2、第3の外部駐車場の契約更新が平成23年1月31日となっている。現在の契約書を精査した結果、同じ内容で契約更新することとなった。

第2駐車場 @7,500円×38台=285,000 円

第3駐車場 880坪 79台契約 531,520 円

【全員賛成で承認】

カ 団地内一時駐車場の路上実験(案)の検討

先の理事会で提案した団地内一時駐車場の路上実験実施の可能性及び内容について検討した。大がかりな実験になるために予想される問題点も多く、内容については最終結論に至らず、引き続き委員会内で協議を行うこととした。主な検討内容は以下の通り。

先の理事会で提案した団地内一時駐車場の路上実験については、大掛かりになることが予想され、問題点も多く、引き続き委員会内で検討することになった。

主な検討内容は次のとおりである。

(ア) 一時駐車場所の候補地は現地調査により選ぶ。

- (イ) 場所の表示は路面にラインテープ等で行い、タイヤバリカーを看板するなど検討する。
- (ウ) 全組合員に連絡先が記入できる一時駐車カードを発行する。
- (エ) 一時駐車の際の時間制限、ハザードランプを付ける等のルールを決定して周知する。
- (オ) 事前に予想される問題点を検討しておく。

キ 内部駐車場位置交換ルールについて

駐車場利用細則が、ほとんど運用がされていないため、意見交換を行った。

(ア) ルールはあるが、現状、交換のための窓口が存在しない。

(イ) 場所の相互交換に当たって、駐車スペース、車の入れ易さなど解決すべき課題が多い。

(ウ) 駐車場委員会が窓口となるべきであろうが、現実的な対応が困難である。

(エ) たとえば年度末など年1回、相互交換の窓口を開設してみてもどうか？

いくつかの意見が提案されたが、引き続き、委員会内で検討を行い、方向性を模索する。本年度末に実施する前提で検討を行う。

【4】広報委員会(11月28日(日)実施/次回は12月26日(日)19時~)

ア 次号の理事会ニュース発行について、全体の構成、編集などを各理事の意見を求める。

内容については、現在実施している「ペット飼育についてのアンケート」の集計結果の報告を主な内容とする。また、スペースの空き次第で「新年賀詞交換会」「救急救命訓練」の報告も予定する。

イ 来年に行われる管理組合主催「賀詞交換会」について、内容、担当などについて、留任理事から昨年の事例を元に説明を受け、今年度の予定を確認してから、担当を決定する事にした。

【5】総務委員会(11月30日(火)実施/次回は1月5日(水)19時~)

ア 新年賀詞交換会について

1月9日(日)に実施するイベントについては12月5日実施予定の自治会との交流会議で決定する。

イ 管理事務所整理について

12月19日(日)9時~13時を予定。理事会だけでなく、自治会、JS、西寿会、囲碁クラブ、に声を掛けて、事前に確認した上で、集まって整理方法を打合せる。総務委員の出席を依頼する。

ウ マンション総合保険の統合について

JSの担当者と現在調整中である。

エ 管理事務所全面禁煙化について

平成23年年1月1日から管理事務所を全面禁煙とする。禁煙に向けたポスターを掲示済みである。玄関の灰皿も撤去する。吸いたい人は外で携帯灰皿を持参しての喫煙は可能である。

オ ヘルメット購入について

理事会として防災用ヘルメットが必要との話があり、20個計40,000円で購入予定である。今後の防災訓練等に使用する。

次回 理事会開催日 平成23年1月16日(日)午後7時~

以 上