

2018年11月21日

## 2018(平成30)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 長原 賢至

開催日時：2018(平成30)年11月18日(日) 午後7時00分～午後8時45分

開催場所：管理組合集会所・洋室

出席者：理事長、副理事長、各棟理事 計28名(定数35名) 他に監事2名

成立要件：過半数の出席により成立

議事進行：荒戸副理事長

### 議題

1. 理事長挨拶
2. 副理事長報告
3. 各委員会からの報告・審議事項
4. その他

### 議事

#### 1. 理事長挨拶

こんばんは。日頃理事会活動ご苦労様です。ただ今より第7回理事会を開催させていただきます。議事進行、荒戸副理事長にお願いいたします。よろしく申し上げます。

#### 2. 副理事長 報告

##### 1) 台風被害緊急対応

##### ①現状

24棟：屋根の葺き替え完了、樋の取付も終わりましたが、水がきちっと樋に入るかどうか足場がある間に確認したいと考えています。足場の解体は、12棟の足場組立完了後、12月初旬から開始する予定です。

19棟：屋根の葺き替え完了、16日から樋の取付開始、来週中には終わらせたいと考えています。

12棟：19日から足場組立を開始します。12月26日までには屋根の葺き替え、足場解体まで全て終わらせる予定です。

個人の住居の補修については、ベランダ手すり、サッシの取り換え等部分的に壊れている所は一部修理が始まっていますが、樋を含めて順次対応していきたいと考えています。

##### ②【審議事項】

今回の台風で程度の差はあるが、大変な被害を受けた住戸もあります。先般のアンケート調査で、住宅の中にまで被害を受けた住戸が三軒、車の損傷が1件ありました。管理規約に「見舞金に関する細則」という規定があり、これに基づいて個人財産に被害があった方にお見舞金を出すことを三役会で検討しました。

「罹災見舞金を支給する天災地変の程度及びその額については、都度理事会において決定する」となっておりまして、一番被害が大きかった住戸には xxx 円、その他の2軒及び車の損傷にはそれぞれ xxx 円を支出したいので了解を頂きたいと思います。これについて質問・ご意見等ございますでしょうか。意見が無いようですので「決議」を採りたいと思います。

【承認可決】

## 2) 大規模修繕への取り組み

アンケート調査集計結果（理事会ニュース第4号にも掲載）、建物診断業務のサンプリング調査、建物診断業務のスケジュール表等について、大規模修繕委員会・議事録に基づいて報告がありました。

## 3) ペット問題

「団地内動物飼育禁止規約問題を考える会」と近々面談する予定です。

## 4) バイク置き場問題

来月、財務諮問委員会から答申を受ける予定、内容を検討しアンケート調査に向けて内容を検討していきます。

## 5) 新年交歓会の開催：2018年1月13日（日）開催。総務委員会を中心に検討します。

## 3. 各委員会からの報告・審議事項

### 第7回 総務委員会 報告

日時：2018年11月3日（土）午後7時～8時30分

場所：管理組合集会所 洋室

#### [報告事項]

#### 1. マナー改善有志の会（椎原理事）

①取り組みの結果確認、大きな問題はなかった。

②ペット問題検討準備会

意見書要望書に対する経過報告と説明

③ゴミコンテナ使用に関する掲示について

理事会から注意喚起の掲示の継続を要請された。

掲示シートは野外用の耐候性であるため、今のところ劣化は見られない。

④22棟の騒音問題の苦情

- ・状況（改善されている、されていなくて警察に通報）の二面性を報告
- ・総務委員会としては、所有者に対応依頼を通知することを検討

⑤その他

- ・団地内の制限速度(10 km/h 以下)の厳守を徹底する対策を検討
- ・マナー改善有志の会からの掲示物に対しては本来理事会の業務である。広報、整備委員会に業務移行の依頼を提案  
⇒ 理事会 広報委員会で担当することを三役会で確認

⑥今後の活動

- ・集会：11/24（土）10～11 am、12/15（土）10～11 am
- ・団地内巡回：11月 第1回 11/4（日）8 am 第2回 11/24（集会後）  
：12月 第1回 12/2（日）8 am 第2回 12/5（集会後）

2. 財政諮問委員会（山崎理事）

- ①最終答申案を理事会に提出 予定
- ②答申案提出後 委員会散会

3. 大規模修繕委員会(山崎理事)

次回 11月13日(火)

4. 管理費等未納に対する報告

10月末滞納 8件、未納額 合計 x x x 円  
(9月末滞納 10件、未納額 合計 x x x 円)

5. その他

- ①賀詞交歓会の日程：1月13日(日)
- ②棟集会開催について  
管理組合からのお茶菓子代は他に転用しない。

【承認事項】

- 1. 台風被害の見舞金  
4件 x x x 円 (x x x 円×3件、x x x 円×1件) 【副理事長報告②で承認可決】
- 2. ガラス戸等破損被害修復費用支払い  
12件 x x x 円 (保険対象分) 【承認可決】
- 3. 「マンションすまい・る債」買入れ  
X x x 万円が満期償還となるので 同額を新規買入れ 【承認可決】

次回総務委員会 12月2日(日)10時より

以上

## 第7回 広報委員会 報告

日時：2018年11月8日（木）19:05～19:55

場所：管理組合集会所・洋室

### [報告事項]

1. 第6回理事会（10月28日開催）報告：11月6日 照査完了・配布
2. 掲示案内作成・掲示
  - ①バイクのバッテリー盗難注意（26棟前） 11月6日
3. 掲示案内作成・掲示
  - ①工事中の注意事項・12棟（掲示・各戸配布用） 11月16日
  - ②自転車・バイク移動のお願い（12棟） 11月16日
  - ③サッシ用補助ロックの貸し出し（12棟） 11月16日

### 【承認事項】

1. 理事会ニュース第4号掲載内容
    - ①発行時期：11月下旬
    - ②掲載内容：台風21号被害屋根修繕工事状況、大規模修繕委員会関連（11/13開催のMTKアンケート集計結果報告）、秋の草取り、新年交歓会開催日、棟集会の議題、駐輪場・バイク置き場増設プロジェクトチーム・アンケート実施予定
- 【承認可決】**

次回委員会開催日：12月6日（木）19:00より

以上

## 第7回 植栽委員会 報告

日時 2018年11月3日（土） 午後7時00分～午後8時00分

場所 管理組合集会所 和室

### [報告事項]

1. 「植栽に関する意見・要望書」
  - ①1棟・ベランダの整理・清掃(9/21受理・10/2実施済)
  - ②9棟・勝手生え樹木伐採(10/12受理・10/13実施済)
2. ボランティア「みどりの会」の活動
  - ①10月14日 第2駐車場草取り
  - ②10月20日 北川兩岸・除草及び清掃/受水施設周囲・草刈り
  - ③11月11日、25日低木剪定等予定

### 3. 植栽管理

- ①別紙「植栽委員会 作業記録(10/1～10/31)」の通り
- ②架線に障害となる樹木を優先的の剪定

### 4. 年間植栽管理計画に基づいて

- ① 11月5日～15日  
第3回植栽工事(芝生刈と草刈)及びナンキンハゼの剪定 (植治造園)
- ②10月28日秋の草取りは事故なく終了  
参加者 352名、毎回の草取りより50名以上の減少  
来年の春の草取りにはより多くの参加をお願いしたい

#### 【承認事項】

なし

次回、植栽委員会の開催予定 12月1日(土) 午後7時00分より

以上

## 第7回 整備保健委員会 報告

日時：2018年11月4日(日) 午後6時～午後7時30分

場所：管理組合集会所 洋室

#### [報告事項]

1. 整備保健委員会 団地内点検結果による修理について
  - ①ゴミコンテナ3台発注済み。
  - ②22棟西玄関横水溜まりについては、整備保健委員により修理工事済み。
2. 消火器の機器点検(半年点検)について。
  - ①10/5～10/24に実施した点検は全戸点検終了した。
  - ②点検項目の下記の2点については、機能上の問題ではないので2019年度の処置とします。
    - (1) 消火器のホースを止めるプラスチック部分の破損
    - (2) 古い消火器が置いてある。
  - ③3棟の2戸分に内部の「消火器使用方法の標識」が脱落していたので業者に標識を発注して処置した。
  - ④防災倉庫の5台についても点検し、異常は無かった。
3. 不明・不要自転車について  
11月4日に集積所に移動して頂いた自転車は、11月11日(日)に警察のチェックを受けて、11月17日(土)に業者に引き渡し予定。
4. 排水管洗浄について

- ・実施時期は12/3～12/15で決定した。
  - ・11月中旬に業者が要項を掲示・各戸に日程を配布する予定。
5. ・昨年未実施の住居には、整備保健委員から実施を促すお知らせを入れる。

#### 【承認事項】

##### (1) 理事会承認

1. リフォーム申請5件(No.29～33 別紙申請一覧の通り) 【承認可決】
2. 先月の理事会承認を頂きましたゴミコンテナの値段に消費税が抜けていました。  
ゴミコンテナの値段はx x x円に消費税x x x円をたしてx x x円になりました。  
【承認可決】

##### (2) 理事長承認

1. 22棟西玄関横修理工事 雨水枡の蓋、砂利購入費 x x x円
2. 消火器使用の標識 2戸分 (株)中川産業よりx x x円で購入

次回 整備保健委員会の開催予定日 12月2日(日)午後6時より

以上

## 第7回 駐車場運営委員会 報告

日時：2018年11月1日(木)午後7時00分～7時35分

場所：管理組合集会所 和室

#### [報告事項]

1. 外部駐車場の有償契約車両台数について  
第2駐車場：11月1日現在31台である。  
9/25よりNo.38～43は屋根修繕工事の業者の駐車スペースとして使用。
2. 業者による草刈りに伴う車両移動の確認  
①11/5 川北道路沿いの車両移動確認を実施。  
②11/13 洛西高校前信号より北道路沿いの車両移動の確認を実施。  
7件前進移動依頼の電話を実施。
3. 駐車場パトロールの実施
  - ・長時間の迷惑駐車なし。
  - ・駐車場内に荷物を置いている契約者がいたため10/24撤去依頼をしたが、撤去していない。再度撤去依頼を検討中。
  - ・ナンバープレート1件補修した。
4. 駐車場位置交換について  
毎月駐車場運営委員会で検討していく。

#### 5. 年末年始の来客用駐車場について

管理事務所で 12/19 より、12/29～1/4 の申し込みを開始する予定。

#### 6. 内部駐車場白線の引き直しの件（検討中であり、途中経過の報告）

内部駐車場は 400 台近い台数あり、全ての白線が消えかかっている状態である。2018 年度通常総会でも白線の引き直しの要望があったため駐車場運営委員会で検討中である。

10/20 株式会社建巧社と内部駐車場の見回りや工事内容について話を伺った。

白線引きの費用は、1 日単位で設定されているため、日数で変動する。短日数で施工することが最もコストを抑えられるため、住民の皆様のご協力が必要である。

<作業説明>

- ①溶着工法で実施。作業時間は 1 台分（白線 2 本）15 分程度。白線引きが終了した箇所は 1 時間後に駐車可能。
- ②白線を引くにあたり、駐車場を空ける必要がある。そこで、駐車場を幾つかのブロックに分けて 1 日数十台分を施工しようと考えている。駐車場の移動先はまだ確保できておらず、外部の駐車場を探している段階であり、引き続き検討が必要である。
- ③万一、車移動が施工当日に不可能な方は後日の工事ゾーンの際にも受けられる。雨天の作業は不可能なため、その場合は予定の工事日は順延となる。

#### 7. その他

10/24 駐車場内に車止めバリケードを設置している契約者様がいたため撤去依頼をしたところ返答があった。今月中に返答書を出す予定。

次回駐車場運営委員会開催は、12 月 6 日(木)午後 7 時 00 分より

[質疑応答]

Q 1 : 白線引き、1 日単位で設定されているが 1 日幾らか？

A 1 : 1 日 xxx 円、作業員 4 名で約 200 台分の白線が引けるので、多くの車を移動できればコストが低減できる。

以上

#### 4. その他

##### ①中間監査報告

・本日（11 月 18 日）午後 6 時より、4 月 1 日～9 月 30 日までの会計及び業務監査が行われた。

松田、朝倉両監事より何れも適正かつ正確に処理されていることが報告された。

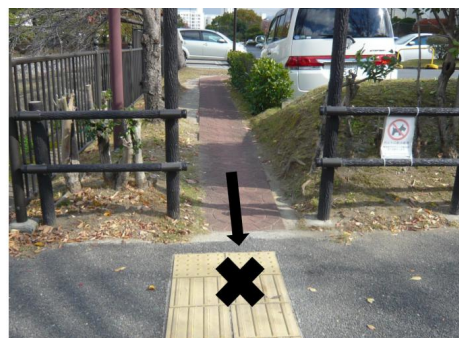
・今期末には、台風の影響で出費がかさむことが予想されるので、各委員会とも必要なものは認められるが、可能な限り出費を抑えるよう配慮して欲しい。

## ②ヒヤリハット（人身事故）報告

「7棟北西側の通路から新林本通りに出ようとしたバイクと歩道を通行中の歩行者が接触しそうになった」という情報があった。（写真参照）

通路出口と歩道には段差がなく、減速しないで歩道に出られるので何らかの対策が必要。

対策について各委員会で検討し、次回の理事会で報告する。



以上

次回理事会 開催予定日は2018年12月16日（日）午後7時～