

平成 28 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 赤尾 直裕

開催日時 ; 平成 29 年 1 月 29 日 (日) 午後 7 時 00 分～午後 9 時 00 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、各棟理事 計 28 名 (定数 39 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

1. 理事長挨拶
2. 各委員会からの報告
3. その他

第 9 回 総務委員会 報告

日時：平成 29 年 1 月 15 日 (日) 19 時～

[報告事項]

1. 新年住民交歓会は平成 29 年 1 月 8 日 (日) に予定通りに開催されました。
関係団体、理事の皆様にご協力いただき無事に終了しました。
有難うございました。
(食券の回収枚数) 無料引換券 388 枚 当日券 694 枚
2. 平成 29 年度理事候補者の選出の確認と届出のお願い。
2 月 10 日 (金) までに理事候補を選出の上管理事務所まで届出て下さい。
3 月 5 日 (日) 午後 7 時より平成 29 年度理事長候補等選出会議を開催します。
3. 防災訓練 平成 29 年 2 月 12 日 (日) の資料の確認
前回の防災訓練で配布した資料を今回も使用します。資料の無い棟には再度配布します。今回の理事会終了後に総務委員会までお申し出ください。
4. 第 1 回財政諮問委員会が平成 29 年 1 月 20 日 (金) に開催されました。
委員候補者 11 名が選出された。
委員：荒戸(6 棟)、中野(26 棟)、松田(16 棟)、市毛(21 棟)、
片山(20 棟)、葩島(8 棟)、森永(21 棟)、澤(19 棟)、山内(5 棟)、
総務委員会より松原理事、西田理事
オブザーバー：理事会三役、朝比奈前理事長、覚野さん(12 棟)
今回の理事会で承認された後、委嘱状を配布します。
5. 予算編成会議について
平成 29 年第 9 回理事会終了後に開催されます。
6. 留任理事の選任
留任理事候補 植田副委員長、西田副委員長 (財務担当) の 2 名を選出。

7. 平成 29 年度理事会総会の開催予定について

開催予定日 平成 29 年 5 月 7 日（日）または 5 月 14 日（日）

*5 月 7 日が第 1 希望。申し込み・決定は 1 ヶ月前となる。

会場予定 洛西総合庁舎 会議室

上記の予定で開催できるように準備を進めていきます。

総会準備のため臨時理事会を開催する可能性もあります。

前日(会場準備)・当日(続き開催の自治会総会終了後、会場後片付け)を理事の皆様にはご協力を宜しくお願いいたします。

8. 管理費等の未納者 8 名 xxx 円 (12 月 31 日現在)

(内訳) 管理費 xxx 円 修繕積立金 xxx 円

1 箇月 7 名 2 箇月 1 名 (督促状 1 通配布)

9. 当面の予定

みどりの会 2 月 5 日（日）

防災訓練 2 月 12 日(日)

10. 防災用トイレの購入

xxx 円で購入。予算(防災関連費 xxx 円)を xxx 円超過したので理事長決裁として承認。

11. 次回理事会の会場準備

駐車場委員会です(総務委員会協力)

12. 棟集会の開催費用請求は、購入日時、店名、購入品名、個数があるのでレシートが最もよい。ご協力をお願いします。

質問：項目 10 について、防災予算のオーバーは誰が承認し、どこから補填されるのか？議事録に記載する必要があるのではないか。

回答①：理事長承認(限度額 xxx 円以内)とし、予備費から補填した。

回答②(監事)：今回は予算に対して 5%オーバーであったが、理事長承認額について、予算額の何%以内とかの規約を作ることも、今後検討が必要かもしれない。

【承認事項】

財政諮問委員会の委員 11 名の承認をお願いします。

【承認可決】

次回の総務委員会の開催予定日 2 月 5 日（日） 午後 7 時～

以上

第9回 駐車場運営委員会 報告

日時：平成29年1月16日（月）午後1時15分～3時

[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：1月1日現在37台で契約率は97.4%である。
2月1日以降には100%となると思われる。
2. 駐車場の管理について
 - ・内部駐車場ナンバー表示プレート2箇所の補修を実施した。
3. 次年度留任理事候補者について
 - ・次年度駐車場運営委員会の留任理事候補（高寄氏）を選出した。
4. 第3駐車場の解約に伴う関連規則等改正等（案）の検討について
 - ・第3駐車場の解約に伴い関連規則・細則の改正（案）について、委員会として検討を実施した。
5. 臨時駐車場運営委員会の実施について
 - ・1月21日オブザーバーの参加を得て、第3駐場解約に伴う現状復帰の状況及び関連規則等改正等（案）について討議し貴重な意見を頂いた。
6. 駐車場の使用拒絶通告に係わる契約解除について
 - ・弁護士から該当使用者に書面により送付するも、返事が来ないので契約を解除した。旨の書面で再送付したので解除処置をして下さいとの連絡があった。
 - ・その後も該当使用者から管理事務所に契約解除についての連絡等がないため、12月31日をもって契約を自動解除した。
7. 第3駐車場の現状復帰工事 及び 第2駐車場整地工事の発注について
 - ・第3駐車場の現状復帰工事にあたり業者から相見積書を取り検討の結果、O社：xxx円、K社：xxx円のため、K社に発注した。
 - ・併せて、第3駐車場修復時一部陥没部発生による修復（土砂埋め戻し）と第2駐車場の地主から要望のあった路面修復工事を同業者へ追加発注した。
8. 駐車場料金未納者
 - ・4名 xxx円（12月31日現在） 1箇月分 4名（内部駐車場）

質問①：項目7について、第2駐車場の整地とは、新たな追加契約部分の整地か？これまでも使用していた部分か？

回答：第2駐車場へ出入りする道路のカーブ部分で、これまでも使用しており、コンクリート表面の修復等を行った。

質問②：第3駐車場の陥没とは、業者が陥没させた工事瑕疵といえないか？

回答：今回の陥没場所のすぐそばに以前陥没した箇所があり、地下水の流れが関係していると思われる。工事瑕疵とは考えていない。

【承認事項】

1. 駐車場の使用拒絶通告に伴う一連の手続き費用
・ 洛中法律事務所、弁護士費用 xxx 円 【承認可決】

2. 第3駐車場現状復帰工事関連費用（桂テクニカサービス）

第3駐車場現状復帰工事	xxx 円
第3駐車場陥没部修復費用 及び 第2駐車場整地工事	xxx 円
合計	xxx 円

【承認可決】

＜棟理事の皆様へのお願い＞

駐車場運営委員会では、第3駐車場の解約に伴う関連規則・細則の改正(案)の検討を行なっています。つきましては、「駐車場運営委員会としての(案)」を各理事に配布致しますので、皆様からのご意見を頂きたくお願い致します。大変恐縮ですが、2月3日までに駐車場運営委員長宛に、管理事務所郵便ポストへ投函して頂きますようお願いいたします。(ご意見等がある方のみで結構です。)

次回駐車場運営委員会開催予定日は、2月6日(月)13時15分～

以上

第9回 植栽委員会 報告

日時 平成29年1月10日(金) 午前10時～11時10分

【報告事項】

1. 12月の植栽活動 別紙(植栽委員 中・低木剪定記録(12月分))の通り
予算なしの状態の中木まで行っている(ボランティア)。
2. 12月7日(水) 午前9時～11時 来年度 高木 剪定予算策定のため、
小菅委員作成のリスト記載の確認と、団地パトロールを実施した。
参加：杉山、小菅、古田、入江、上野
上記リストに基づき、U社に見積りを依頼した。
12月28日 見積書(総額 xxx 円)を入手、今後、植栽委員会で検討、来年度
予算に計上可能な木を選定し、高木 剪定の予算を確保していく。
16～17棟の間の楠が高木となっている為、予算化して剪定する(5月予定)。
3. 来年度第1回植栽工事(消防通路の草刈り等)の見積り xxx 円を入手。5月
初旬実施のため、3月理事会で承認を得る予定。
4. みどりの会の活動
12月11日(日) 境谷クリーンキャンペーンと同時に境谷本通り側
(団地北側) 石垣を清掃した。

5. 植栽委員会よりのお願い（住民による低木の無断伐採について）を12月の理事会の承認を得て、各戸回覧を実施した。
問題樹木があれば、植栽に関する要望書の提出を求め、植栽委員会で実施していく。今年度は低木剪定の予算が0であった。0では何もできない（要望にも応えられない）。来年度は中低木の剪定予算も確保していく。
6. 1月以降の活動予定
 - ・ 1～6棟 川北地区の剪定作業 ⇒ 1月中旬から再開する。
 - ・ 20棟 駐輪場横の紫陽花の移植 ⇒ 補植場所を整えたのち移植する。
2月後半の予定。
 - ・ 8棟のヒイラギナンテンの撤去 ⇒ 1棟南角等へ移植する。
7. 草取り時、花を要望する各棟へアンケート（別紙：花の苗・園芸用土の申請書）を取る。
前年度の申請状況は一旦リセットし、改めて申請する。
申請期日限度を平成29年2月28日とし、申請書を提出しなかった棟には配布しない。
8. 住民の植栽に関する要望については、次回理事会で各棟理事に要望があれば依頼用紙(管理事務所)に記入し提出するよう依頼する。
9. 次年度留任理事候補者について
次年度駐車場運営委員会の留任理事候補（杉山氏・小菅氏）を選出した。

質問：楽しみにしていた木の花が剪定され残念だったとの声があった(10棟)。

応答：該当の木はベニスモモ。この木は、本来毛虫が付くため剪定が必要であるが、数年間放置されていた。実際、毛虫が付いていた。剪定してもまた次の季節には花が咲くので心配ない。棟理事から住民へ伝えて下さい。

【承認事項】なし

次回、植栽委員会開催予定は、2月3日(金) 午前10時～

以上

第9回 整備保健委員会 報告

日時：平成29年1月15日(日) 午後7時～午後8時30分

[報告事項]

1. 団地内自主点検に伴う工事実施の件
昨年10月に実施した住民による自主点検とJSによる簡易点検の結果とを併せて整備保健委員会にて検討した結果、今年度内に実施する工事を確定した。
今年度内の工事は緊急度の高い案件(A)に絞った。他の案件については次年度に申し送るもの(B)、平成31年度予定の大規模工事(C)にて一斉に実施するもの、その他として保全・清掃(D)、様子見(E)に分類した。

2. 工事实行委員会(準備委員会)の件
工事实行委員会(準備委員会)について2月10日(金)開催することとなった。整備保健委員会を中心に今後も進めていくが、前中長期委員会や団地内の専門家・有識者の方に参画して頂き、ご意見を頂戴しながら今後の方向を決めていきたい。
3. 「2年点検のお知らせとアンケート」の件
平成26年度に実施された「雑排水管と鉄部塗装」工事の保証期間が3月31日で終了となる為、この度JSよりアンケートが各戸配布された。まだ提出件数は約100軒分で、少ないようなので「**揭示**」にて周知を図りたい。
尚、共用部分については各棟理事にて点検をお願いしたい。(別添の用紙にて2月12日(日)までに管理事務所に届けてください。)
※共用部分・・・(階段手摺、PS扉、駐輪場)
※ごみ置き場、公園、受水槽廻りについては整備保健委員にて点検する。
4. 年末年始のごみコンテナ作業の件
年末年始のごみコンテナ作業について、棟によっては参加者が少なく作業が円滑に進まなかったところがあった(特に年末)。周知方法に問題があったと反省している。次年度への申し送り事項としたい。
5. 消火器修理の件
昨年消防設備の点検を実施したが、その結果各住棟設置の消火器の内16基についてノズル受けの部品が壊れていることが判明した。PS扉内の備品を出し入れする際に接触して破損したと思われる。今後はPS扉内の備品利用時に十分注意して頂きたい。
6. 次年度留任理事候補者について
・次年度整備保健委員会の留任理事候補(吉川氏・小野田氏)を選出。

【承認事項】

1. コバエ発生の居室の原状回復工事及び台所床工事の件 xxx 円
前月度理事会にて報告した通り、原状回復工事及び台所床工事について保険適用金額が確定(免責 xxx 円)した為、差し引き上記の金額が管理組合負担となった。
【承認可決】
2. 報告事項1に対し自主点検に伴う工事費用一式について xxx 円
【承認可決】
3. 受水槽清掃工事の件 xxx 円
毎年恒例の受水槽関連の清掃工事をJSに依頼した。(2月に工事実施予定)
【承認可決】
4. 消火器ノズル受け部品交換費用について xxx 円
上記「報告事項5」の通り消火器ノズル受け部品を交換する(16基)。
【承認可決】

5. 21 棟前公園ベンチ修理(事後承認) の件 xxx 円
12 月に破損の報告があり、張り紙等の注意喚起は施したものの、工事実施が遅れた。年始早々に修繕工事を実施依頼した。(みどりの会の方に危険除去の応急手当をして頂きありがとうございました。)

【承認可決】

6. リフォーム申請 9 件 (No.28～No.36) (別紙申請一覧の通り)

【承認可決】

次回 整備保健委員会の開催予定日 2月5日(日)午後7時～

以上

第9回 広報委員会 報告

日時：平成 29年1月15日(日) 午後7時～8時

[報告事項]

1. 29年度の広報予算組みについて、12月の予算編成委員会の内容と修正事項を報告。
2. 5月の総会での業務について
前年度委員に出席いただき詳しい説明をもらう。広報委員会の業務の確認。
3. 整備保健委員会からのヘルプの方への業務委託状況の報告
理事会ニュース記事と、理事会議事録2回分の作成を依頼。
各委員会には掲示物について、各自での作成発行をいただき、ご協力ありがとうございます。
4. 理事会ニュース 2月下旬発行予定

【承認事項】

なし

次回、広報委員会開催予定日は 2月5日(日) 午後7時～

以上