

平成23年 8月 12日

平成23年度 第2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7月18日(月)午後7時 ~ 午後8時35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 30名(定数 39名)
成立要件 : 過半数の出席により成立

開会のあいさつ、および議事進行 (藤田総務委員長)

1. 理事会成立確認後、JS・管理事務所挨拶
2. 各委員会からの報告・審議事項

【1】整備保健委員会

(1) 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)
5	ガス給湯器の更新	6/25	承認済
6	便器の取替、居室の壁紙・天井、床替	6/29~7/3	承認済
7	キッチン取替、居室の壁紙、天井クロス張替	7/20~7/25	審査中
8	壁・天井クロス張替、畳・襖張替	7/9~	審査中
9	壁、天井クロス張替、床CFシート張替、洗面所	8/8~8/20	審査中
10	ガス給湯器の更新	8/1	承認済
11	洋室以外の壁・天井・床クロス張替、キッチン・浴槽の取替	8/22~9/10	審査中

理事の意見として、承認状況の審査中という意味について質問があり、委員長から審査中とは最終の理事長印待ちの状態であり、申請書は、理事会承認後、理事長印押印のうえ申請者に返すこととなること、及び、今後も、同様の取扱いとする旨の説明があった。

【採決の結果 承認】

(2) 共用部分の施設破損及び修理・改善の受付

2棟 台所換気扇周りから水漏れが生じた。

JSに調査を依頼したが、明確な原因がわからないので様子を見ることになった。

3棟 1階出入口踊り場のタイルがはがれたと修理依頼があった。

全棟調査したところ2棟と3棟だけに同じ状況が見られたので、他の修繕(ゴミ置き場のコンテナ置き場の破損、東側スロープの改修)とあわせて見積もりを取る予定。

(3) 中規模改修工事实行プロジェクトチームのスタート

前回の理事会にて、改修工事の実施(4件) 実行チーム設置の承認を得た。

今年度管理組合活動の最大イベントであり、遅延や事故・不備は絶対に許されない。
チームの会合も増えると思うが、委員の全面的な協力・支援をお願いしたい。
玄関扉取替（JS）、電灯幹線改修（きんでん）の説明会を、5回にわたり実施するので出席をお願いしたい。詳細な説明資料は業者より20日に各棟（全戸）に配布予定。（欠席者には、説明会後配布予定。）

（関連質疑）

○理事：今年度工事実施が承認された改修工事のうち、埋設排水管工事の進捗状況を確認したい。玄関扉取替は、サンプル(見本)は示されるのか。

○委員長：埋設排水管工事については、プロジェクトで予算案、選定内容等について再検討している段階で、まだ契約まで進んでいない。もうすこし時間が必要と考えている。玄関扉は、アンケートを実施し、玄関扉の色やデザインがきまれば提示する予定。実物大のサンプルは後日となる。扉の色は610戸統一した色を予定している。

（4）不要・不明自転車処理の最終報告

不要自転車37台と、洛西交番の立会で盗難車有無の確認をした不明自転車10台の合計47台を廃棄業者に引き渡した。

（5）屋上屋根からの「黒い液状」問題について

積年の問題であり、単年度では解決できない。

理事会から「中長期計画検討諮問委員会」へ諮問する。

少なくとも委員会メンバーには、問題の焦点、解決策への思考は共有すべきと考える。前年度に専門業者により調査報告が提出されて資料を精読し、解決にむけての方向性や糸口を提議したい。理事会に「中長期計画検討諮問委員会」との連携を提案し、理事長より当該委員会に諮問を促す活動を図る。

（6）その他

バルコニーアルミサッシ戸車取替修繕の期限について

平成22年度第13回理事会報告掲載議事録の整備保健委員会（2）の記載の「バルコニーアルミサッシ戸車取替について」取替修繕については、JSから取替修繕の期限を10月30日までの期限予定で設けたい旨申し入れが届いている。

JSは、ある程度まとまった件数での修繕を考えている。

○平成22年度第13回理事会報告抜粋（見積金額）

バルコニーアルミサッシ2枚、戸車4個取替修繕費	11,025円（出張費、税込）
バルコニーアルミサッシ2枚、戸車2個取替修繕費	7,245円（出張費、税込）

複数理事から意見があり、アルミサッシ取替修繕の詳細な内容について、あらためて広報し周知することになった。

共用散水用ホースの要望、理事会で意見聴衆したい。

以前は、夏に植栽委員会から日程を決めて散水を行っていたが、樹木の成長により現在は利用していないが、現状を確認したい。

(関連質疑)

○理事：現在の散水ホースは長くて重たいので、今後使用する必要があるなら新規購入を考えたかどうか。

所在を確認したが見つからない。

○委員長：散水ホースの所在がわからない棟もあるので、現状を書面で依頼するので確認して状況を報告願いたい。別途、報告用紙を作成し依頼予定。

【2】植栽委員会

(1) 平成23年度 6月期植栽工事について

・受託業者 株式会社 植治造園

・経費等 最終見積額 $\times \times \times \times \times \times$ 円

団地内芝刈り、草刈工事見積り $\times \times \times \times \times \times$ 円(消費税含む)

団地内生垣、低木剪定見積もり $\times \times \times \times \times \times$ 円(消費税含む)

・工期 平成23年6月30日(木)～7月15日(金)

○理事から(1)経費等の団地内芝刈りの見積金額が、前回報告では2回分の見積額の半額($\times \times \times \times \times \times$ 円)と見込んでいたが、1回分で再見積もりを取ったことにより差異が発生したことによる修正報告があったが、報告事項でよいのか次回理事会で確認願いたいとの意見があった。

(2) 団地パトロール

植栽委員会・中長期委員会との合同パトロールを行った。

7月16日(土) 午前9時～

(3) その他

プランターの活用について

組合事務所前のプランターが掲示板の前にあり掲示に支障が出ている。花壇としての使用を一時中止し、団地内の落ち葉を利用した腐葉土を造る等の再利用を図ることとした。

7月10日(日)新林本通り外周緑地草刈後の雑草処分を業者に依頼した。

処分代 15,120円(消費税含む)

夏祭り前に会場周辺の草の状況を見て、草刈のボランティアの会にお願いする予定。

【3】駐車場運営委員会

(1) カーブミラー更新工事完了について

カーブミラー更新工事(1棟、2棟北側)を完了。(7月2日)

(2) 外部駐車場の除草作業について

第2・第3駐車場の除草作業を、みどりの会の協力を得て実施した。

6月26日 午前9時30分～

作業実施にあたり、当該駐車位置の車両契約者に対して、車両の移動等について協力依頼の文書を配布した。

(3) 内部駐車場の除草作業について

第1駐車場と新林本通りに面したフェンス沿いの除草作業を、みどりの会の協力を得て実施した。7月10日 午前8時30分～

作業の実施にあたり、当該駐車位置の車両契約者に対して、車両の移動等について協力依頼の文書を配布した。

(4) お盆期間の来客駐車場の運用方法の改善について

ここ2年間の利用者数データを元に本年度の利用方法を検討した。

一部の利用者の長期間連続使用に一定の制限をつける必要があるとの結論に達した。

暫定案として本年度のお盆期間は連続使用日数の上限を7日とし、住民各位に周知することとした。尚、既に申込が開始されているため、掲示を早急に行った。

お盆期間への対応に引き続き、年末年始に向けた対応を協議した。繁忙期には事前の抽選制度や一部期間の有料化の必要性などの意見が出された。また、年末年始には家族が団地に帰省する高齢者世帯が増えている中で、逆に、休暇中に旅行や外泊の利用者の駐車場を事前に把握し、有効利用を図ることを検討すべき時期にきているとの意見が出された。ご意見を参考に継続検討を行うこととした。

(5) 迷惑駐車を取り締まりについて

昨年度の駐車場委員会が作成した警告文書を使用しての取締りを駐車場委員でエリアを分担して実施していく事に決定した。

加えて、同じ警告文書を管理事務所・スタッフにも保有いただき、昼間の見回りの際に、発行していただく事とした。違反者の記録は駐車場委員会内で整理する。

(6) 内部駐車場の整備について

昨年来、内部駐車場に置かれている古タイヤ(車両のガード用)から夏季に蚊が発生するとの指摘を受けている事について検討した。本年度の基本方針としてこの古タイヤは撤去して新たに車止めを設置することとしているが、それまでの暫定処置として、タイヤ内に溜まった雨水に一般洗剤を滴下して、蚊の発生を抑制することとした。(3)の除草作業の際に、みどりの会に依頼して実施した。

(関連質疑)

○理事 事：内部駐車場の10棟と12棟の前にバリカーがあるが、非常に車が出にくいので、止められてもいいのでバリカーを取っていただくことを提案する。

○委員長：検討します。

【4】広報委員会

(1) 理事会ニュース 第1号発行、第2号発行等について

理事会ニュース第1号発行について

最終版を提示して内容を説明

理事長挨拶、総会の結果、理事会分担表、中長期計画諮問委員会募集、「みどりの会」ボランティア活動参加を盛り込む。

見積金額：27,300円（消費税含む）

（関連質疑）

○理事：見積金額については承認事項ではないのか。

○委員長：10万円未満は、理事長承認となっています。

理事会ニュース第2号発行について

第2号の発行は9月末を予定している。内容は、今後の広報委員会で検討する。

（内容案）

8月に行われる自治会の夏祭り、

各委員会からの掲載依頼の確認、三役会において正式に各委員長に確認する。

（総務委員会） ボランティア活動への応援依頼の案内

（駐車場委員会） 外部駐車場の整備結果と協力への御礼

（植栽委員会） 植栽委託の状況

（整備保健委員会）中規模改修工事の案内、協力依頼

今年度の広報委員会のあり方について

中長期計画検討諮問委員会の結果を踏まえて、盛り込む。

今後のペット問題について

昨年度と同様、マナーをポイントにして記事掲載を継続する。

【5】総務委員会

（1）今後の理事会準備について

配布資料について：数字・根拠がわかる詳しい資料を作成する。

席のレイアウト：前回縦長 次回横長に変更してみる。声を聞こえやすくする。

資料作成・配布：総務委員は理事会30分前に集合し配布資料準備をする。

受付設置し資料を手渡しし、出欠確認する。理事会成立定数を超えたら委員長に報告する。

（2）管理組合費滞納状況

現状（総額20名、約161万円、内長期滞納者4名約131万円）を報告。滞納者には督促を行う。長期滞納者を増やさない仕組みを作れないか。調査を継続検討する。

（3）中長期計画諮問委員の選出について

安藤代理子（12-101）・山内英修（5-304）・豊福良一（17-102）の3名を中長期計画諮問委員に選出承認をお願いします。

【採決の結果 承認】

（4）夏祭りへの協賛

夏祭り開催予定 8月20日 午前10時～午後8時

理事会は例年通り一銭洋食と焼きそばを担当する予定。当日の準備・料理などへのご協力をお願いします。（鉄板等の器具は、自治会が用意する。）

（５）緊急時連絡先の作成配布

緊急事態対応手順・緊急連絡先を作成しました。全戸配布をお願いします。

参考：通報ルール（昨年度と同じです）

- ・管理事務所が開いている時間帯：発見者 管理事務所
- ・管理事務所が開いていない時間帯：発見者 棟理事
- ・管理事務所および各棟理事と連絡が取れない場合：発見者 三役

（６）集会所使用料免除依頼

境谷第２住宅ソフトボールクラブ BLUES（第２住宅のメンバー１７名で構成）から使用料免除の申請があった。用途：総会・参加行事の計画・親睦会。

許可をお願いします。参考：集会所・管理事務所の使用に関する規則

【採決の結果 承認】

（７）活動状況報告

みどりの会 草取りの報告

ホームページ委員会 中長期やみどりの会の活動報告や議事録が更新。

（８）その他

管理事務所のエアコンがつけっぱなし。昨年はガスの切り忘れもあった。

対策 管理事務所の鍵を持っている人に注意文書を配布する。

最終退出者のチェック表を作成する。

ガス管の破損事故について。

地中の水道管から噴出した水によりガス管が破損しガス管内部に水が進入する事故で、洛西ニュータウンのガス供給が停止した。（６月２０日）

三役で緊急連絡掲示を行った（２０日夜）。大阪ガスから管理事務所に修理完了の連絡あり。（６月２２日）各戸の開栓は在宅状況等によって異なった。

集合ポストに黒スプレーをかけられる事件について

７棟１階の集合ポストに黒スプレーがかけられた。（７月５日午前中に管理事務所に通報あり）ボランティアに消していただいた（７月５日）。

洛西交番に通報（７月６日）注意ポスター掲示する。

苦情・要望の伝え方について（匿名FAX対応）

理事会や管理事務所の取り組みについての苦情・要望は棟の担当理事や各委員長、管理事務所に口頭で伝えることが基本です。この方法であれば誰の要望かはわかるので、理事会としての検討結果を当人に報告することが可能です。

しかし、文書で苦情、要望を出す場合、無記名ですと、誰に回答していいのか判断がつかないので回答はできませんのでご承知おきください。

苦情・要望の伝え方について、組合員へ周知をお願いします。

（関連質疑）

理事：苦情の対応ですが、組合員に広報し周知徹底することが必要。
夏祭りについて理事会での対応をどうするか。
今回承認された中長期計画諮問委員の任期を確認したい。
緑の会の月2回活動時のお茶、水を理事会で負担してほしい。

理事長、委員長：

苦情の対応は広報して周知する。
夏祭りの対応は、3役で数量等を確認してから3役から直接お願いすることになる。
中長期計画諮問委員の任期は2年間と決まっているので現委員の任期までです。
緑の会の活動時のお茶等はボランティア活動費の範囲で使用してください。

以上

次回の理事会は、8月21日(日)午後7時～