

棟 月 日

日付										
号室										
印										

回覧後は、各棟理事が保管してください。

回 覧

平成21年度 第10回理事会報告

平成22年3月14日

境谷西第2住宅団地管理組合

理事長 朝倉眞一

開催日時：平成22年3月14日 午後7時00分～午後9時00分

開催場所：管理組合事務所

出席者：朝倉理事長、松田監事、藤田監事、各棟理事 計23名（定数41名）

開会 総務委員長 41名中23名出席で過半数の出席があり、理事会は成立している。

NTTドコモのアンテナ基地局設置について

NTTドコモの設計施工委託業者の説明

資料1のように、通常の基地局ではなく、ブースター局を設置させていただきたい。

基地局から飛ばした電波をブースター局のアンテナが受けて、増幅装置により、携帯電話に飛ばすものです。

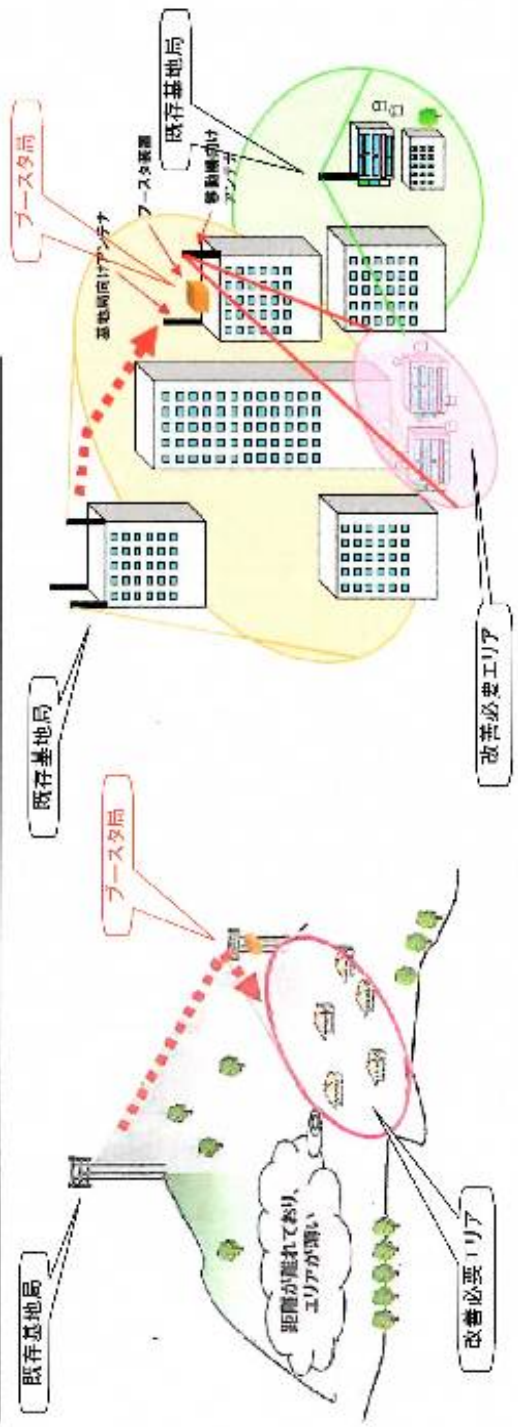
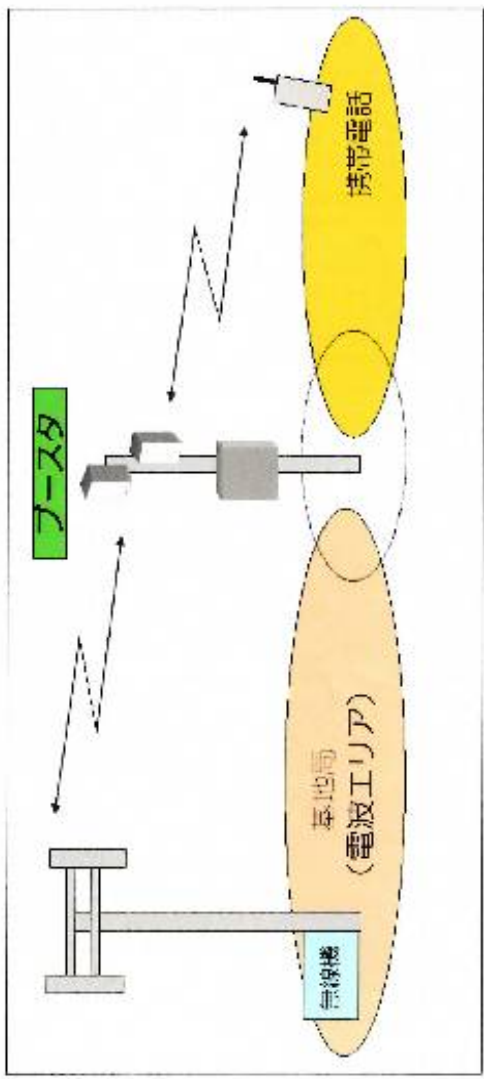
境谷西第2住宅近辺に基地局はあるが、電波が弱くて、屋外では通じるが、屋内では切れてしまったりする。それを改善するためにブースター局を設置させていただきたい。

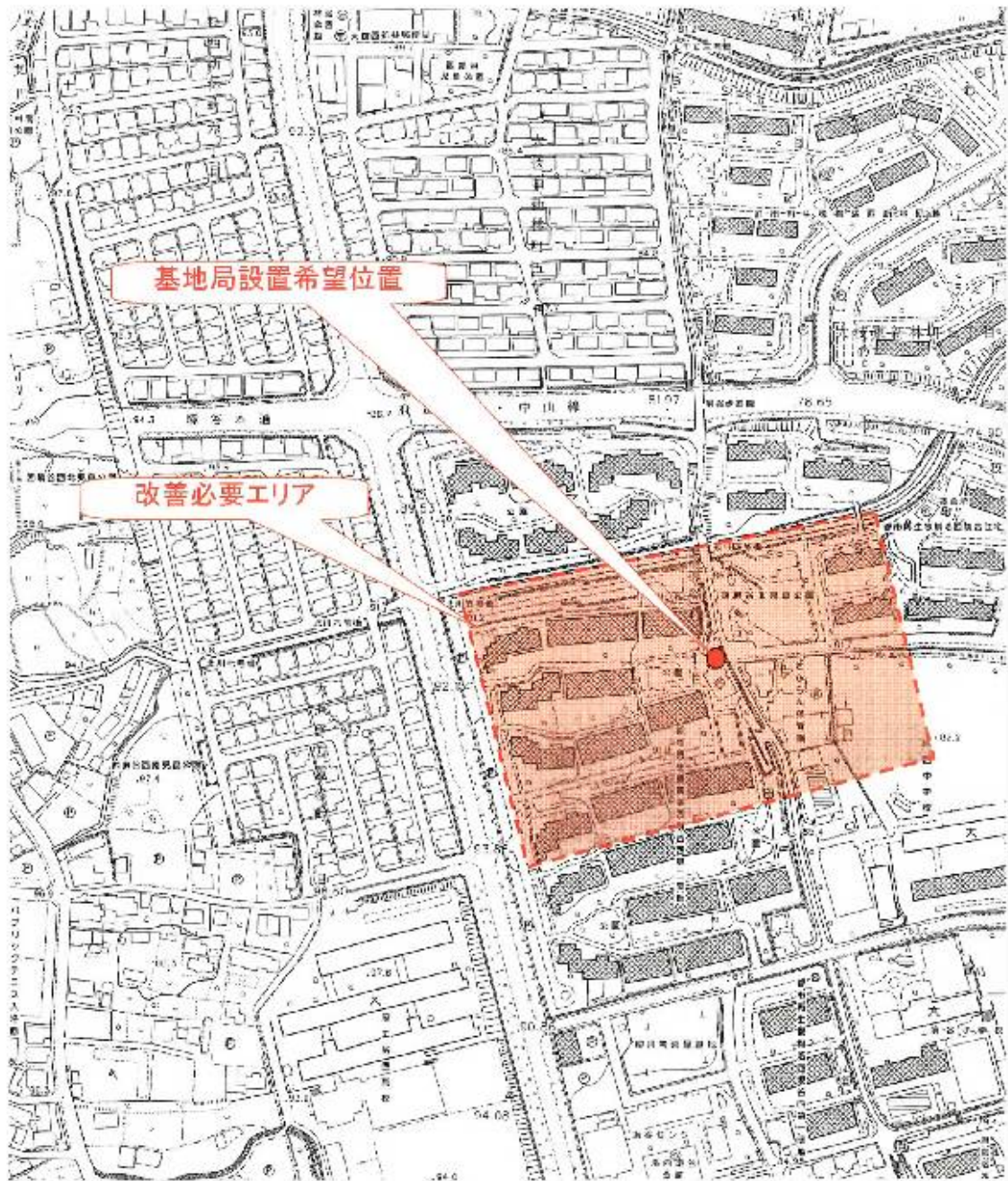
場所は、資料2のように、集会所入り口の植え込み周辺を考えています。

設置例は公園内の資料3のように電柱を立てさせてほしい。普通の電柱は11～12mなのですが、ブースター局はそれよりも、少し高い15mのコンクリートの柱となります。その柱の上部にアンテナ2機と中継増幅装置をつけます。コンクリートの下部は、占有面積40センチ四方で、基礎のコンクリートは1m20センチ四方となります。

電磁波については、見えなくて不安に思われるでしょうが、テレビやラジオと同じで、どこにでもあるレベルです。ドコモとしては、研究機関に基づいた総務省の定めた基準値より、はるかに下でのレベルで運用しています。現時点では安心できるものです。

ブースタ局設置目的(建物・地形の影響による小規模弱電界のエリア品質改善)





集会所の入り口の植え込み付近に設置を希望

資料 2

下のアンテナで電波を受け、上のアンテナで電波を送る

基地局 設置例（公園内）



下の公園内の写真は、中央が、ドコモの電柱

資料 3

質疑応答

Q：音はしないのですか。

A：ブースター局では音はしません。基地局では、温度を一定保つための電源箱が設置してあり、エアコンの音がします。今回の設置はブースター局です。

Q：電源は必要ですか。

A：電源は街灯と同じで必要です。ドコモが関西電力と契約をし、ドコモが支払います。

Q：改善エリアは、資料2の囲ってある部分だけですか。

A：この部分の電波状況が悪く、改善するために設置するものです。それ以外の部分は他の基地局からの電波をひろっていると思われるので、状況は良好だと思います。
この地域の方から要望があり、ドコモが調査したところ、電波が不安定であり、改善が必要となり、設置の委託を受けたものです。

Q：この付近の地域で他にブースター局はありますか。

A：ありません。この辺りではブースター局はあまり立っていません。通常の基地局だけです。飛ばせる範囲は400mから800m程度で、隙間をうめる程度です。

Q：auも一緒に設置してもらえないですか。

A：会社が違うので、できません。ドコモだけです。

理事意見：川より北の棟や、19棟より南の棟にとっては、不公平なことになるので、要望した地域だけでなく、境谷西第2住宅全域をカバーできるように考えてほしい。

Q：第2住宅全域をカバーできるようにNTTに伝えていただくことはできるのですか。

A：伝えることはします。そうすると、ブースター局では、カバーできないでしょうし、広域をカバーするとなると、基地局になりますが、設置場所があるかどうか調査しなくてはなりません。

Q：1本の電柱に複数のアンテナは付けられないのですか。

A：資料3の写真を見て頂きたいのですが、下のアンテナで基地局からの電波を受けて、上のアンテナで電波を飛ばしています。上のアンテナと下のアンテナの角度が90度以上ないと、電波同士が干渉してしまうのです。

Q：では、なぜ360度カバーできるのですか。

A：電波を受けて90度以上開けないといけないので、カバーできるのは180度となります。

Q：では、資料2の改善エリアは間違っていないですか。

A：集会所の入り口付近に立てたら、遊歩道より東は改善されません。したがって、西側だけとなります。

Q：アンテナの設置工事費用はどのようになるのですか。

A：設置工事費用は、ドコモが負担します。

朝倉理事長より

電柱を設置する土地をお貸しする、つまり土地の賃貸借契約を行うこととなります。初年度年額6万円、2年目以降は年額1万円をドコモから借地料として支払ってもらうこととなります。共用部分の賃貸借契約に関する事項ですので、総会に諮る必要があります。

Q：撤去はしていただけるのですか。

A：設置した後不具合が発生し、撤去してほしいと申し出があれば、1年前に解除の申し出により撤去します。しかし、当初は10年契約でお願いしたい。

Q：電柱の土地賃貸借の金額の相場はあるのですか。

A：関西電力は、年額3～5千円なので、ドコモの方が高い金額となっています。

ブースター局の場合一律1万円です。通常の基地局であれば、賃貸借の土地が広がりますので、当然高くなります。しかし、適切な場所があるかどうかわかりません。

Q：初年度はなぜ6万円なのですか。

A：手数料と考えてください。

朝倉理事長より

この改善エリアだけでなく、北側、南側でも電波の弱い場所があるので、管理組合としては、第2住宅全域をカバーできるような方向で考えていただきたいと思います。第2住宅全域をカバーできるような方法を調査していただき、設置場所など提案していただきたいと思います。また、電波に対する住民の皆様の不安もあるでしょうし、説明会等開催していただいた上で再度検討したい。

委託業者より

ブースター局で、第2住宅全域をカバーできるかどうか調査して、また、提案させていただきます。

NTTドコモの設計施工委託業者退席

ここから定例の議事に入る。

1、朝倉理事長より挨拶

本日は、次期三役候補の方々にオブザーバーとして参加していただいております。理事会の雰囲気や進め方など知っていただきたいと思っています。さて、理事会も残すところ、今月と来月となりました。本年度、やり残しがないように、また、来年度に向けての課題や検討すべき事項もありますのでよろしく願いいたします。

また、各委員会におかれましても、よろしく願いいたします。

2、総務委員会報告（一色委員長）

① 管理事務所窓口増員について

現三役と5年前に管理窓口業務を値下げした当時の理事の方にも出席していただき協議した結果、窓口業務外である業務は、各理事が自覚をし、責任をもって行うこととなった。基本的に、JSにお任せしていた契約外業務は、理事が行うものとする。但し、業務外で行っていただいている管理組合の会計業務については、理事の業務であるが、専門的な業務であることから理事が行う業務としては、難しい点もあり、JSをお願いをし、それに対応する値上げを検討している。JSとしては、現状のままの委託料では、業務外で行っている会計業務に関しては、負担が大きくお引き受けできないとの回答であり、その業務外に係る実質残業分26～30時間分を値上げしたい。

金額に換算して、時給1,827円で、月額30時間分54,810円を限度に交渉したい。承認されました

② 来年度の理事会業務分担表について

理事会業務分担表については、当該年度の終わりに配布される総会での議案書に掲載されているのですが、それでは遅いので、来年度については、理事会ニュース第1号に業務分担表の掲載または、同時配布を広報委員会に依頼したい。

③ 管理事務所用カラーレーザープリンターの保守契約について

昨年10月に購入したカラーレーザープリンターのメーカー保証は6か月であり、今後、保守契約無しで、1回修理すると、最低36,000円は必要である。また、保証期間内に保守契約すると5年で148,050円であることから、5年で契約したい。承認されました

④ その他

平成22年度新理事候補選任会議は、2月21日に終了しましたので報告いたします。

⑤ 次回、総務委員会開催は4月3日（土）午後7時30分から

3、整備保健委員会報告

① リフォーム申請について

9件の申請について、内容の確認を行った。承認されました

ただし、うち1件は工期期間の記載漏れのため、工期記載の条件付きで承認

② 21棟横の公園内水道栓破損修理について

岡野組 57,750円（消費税込み） JS44,100円（消費税込み）

2社の見積り合わせをおこない、JS44,100円 承認されました

③ 26棟U字溝改修工事の進捗状況について

前（昨年度）委員会の工事見積り額（774,900円）の仕様が、26棟依頼者側の要望と認識の違いがあったようで、工事仕様が26棟依頼者側の要望に沿ったものかどうか、現在確認中である。

④ 自転車などの登録業務について

棟ごとの回覧方式で調査することにしており、近日中に実施予定である。

⑤ その他

電気設備調査について

- ・中長期諮問委員会より、住宅設備の老朽化が顕在化している中、住棟以外の共用部分、共用施設の電気設備の状態についても現状把握しておく必要があるとの指摘を受けている。
- ・玄関前の水溜りに係る改修要望について
現在、個々の対応は行わず、大規模改修時にまとめて対応する。
改修できるところと、構造上無理な部分もある。改修が不可能なところは理由を伝えている。

Q：理事；26棟U字溝改修工事について、26棟の1階にお住みの6戸の方々がそれぞれ、細かい希望も持っておられますので、業者の方と説明会を開催して、住民の希望を汲みあげて検討してほしい。このことは、以前に文書で整備保健委員会に提出し要望していますので、確認していただき、説明会の開催をよろしく願います。

A：整備保健委員； 確認します。

<意見交換>

理事の情報と意見

- ・集会所前に設置してある水道栓の水道管を覆っている筒が、いたずらで割られている。
形状がプラスチックなので、ブロックなどで、補強してみてはどうか。
- ・21棟横の公園の水道栓も破損していた。しばらく様子を見て、今後、頻発するようであれば対策を講じる必要があるだろう。
- ・壊される度に修繕するのであれば、費用もかかるし、管理組合の負担であり、水道栓

- を撤去してしまうことは出来るのでしょうか。
- ・撤去する場合は、総会に諮る必要が生じる。

朝倉理事長より

中長期諮問委員会よりの電気設備について指摘事項の補足

お話を受けて三役会でも検討した結果、街灯周辺の漏電の有無、ポンプ室の動力関係の電気が正常に機能しているか、共用部分の屋外の街灯、設備関係の調査点検が必要と判断し、実施したい。

J Sからの見積り額 129,150円 承認されました

Q：事後承認のあり方について

A：理事長；リフォームの内容をしっかりと把握することは重要で、処理についても工事の内容、工期、添付資料等、申請の受理の仕方、手順等流れを見直す必要があると思います。リフォーム申請の受理から承認までの進め方を考えていただきたいと思います。

4、広報委員会報告（中村委員長）

① 理事会ニュース第4号について

原案について検討と修正を行った。

印刷費は650部で45,000円、消費税2,250円 計47,250円

承認されました

② 次年度の事業計画について議論しました。

今回の広報委員会開催は3月28日（日）午後7時から

5、植栽委員会報告（阪上委員長）

① 抜き取って不用になった添え木の処理費

吉岡建設 見積り額 36,225円（消費税込み） 承認されました

② 植栽委員会の職務、総会に向けての準備、ボランティア活動の今後について等を森澤委員長候補、中長期諮問委員会の森永委員長、鮎島副委員長をお招きして座談会方式で意見交換をしました。

③ 次回植栽委員会に平成22年度理事候補の皆様にも加わっていただき、行事計画及び予算案を検討します。

④ ボランティア活動に必要な工具について

活動を終えて、草刈機、ブロアー⁽¹⁾が必要との要望があり、ヤンマー農機販売㈱から 草刈機 40,000円、ブロアー 54,000円各1台を購入しました。

承認されました

(1) 刈り込んだ草や葉を吹き集める造園工具です。

6、駐車場運営委員会報告

① 外部駐車場の整備補修について

水溜まり、地ならしの追加補修工事に係る見積もり額、業者は桂建材で、税込み
61,425円であった。承認されました

なお、11月実施の追加補修のため、業者は桂建材に当委員会で決定する。

追加工事は、3月16日に実施予定、工事実施にあたり、車両の一時移動を書面に
てお願いをする予定。承認されました

② 第3駐車場来客用使用状況について

平成21年5月から平成22年3月6日までの利用状況を取りまとめ、三役及び
理事会に報告する。

③ 迷惑駐車パトロールについて

2月にパトロール実施、数台の迷惑駐車に警告ビラをはさむ。

- ④・内部駐車場で、カーナビの盗難があり、掲示板で居住者の方々に注意を呼びかける。
- ・内部駐車場で、立て看板が倒れ、駐車している車に当たり傷がついたと報告を受け、
早速、立て看板を移動させ当事者の方に、その旨書面で報告する。
- ・3か月間駐車場料金未納者に対して、駐車場規約に基づき解約の警告通知を書面で
送付した。

今回の駐車場委員会開催は3月26日（金）午後7時から

朝倉理事長より

各棟で棟集会を実施していただき、その中で話し合われた内容については、棟理事からの
報告書を通じて三役は把握しておりますが、特に理事会で、話しをしておきたい事項や、
現在問題があり検討が必要な事項などあれば、この場で話しをしていただきたいと思います。

J Sが発行している新聞が3月に廃刊となります。それに代わるものとして年2回、春
と秋に情報誌が発行されます。これまで各戸配布していただいたものに代わるもので、情
報提供の観点から継続して各戸配布を承諾しました。

J Sから、3月25日（木）に分譲住宅管理窓口サービスの会議があり、管理事務所の
窓口を午後2時に閉鎖されるという報告がありました。管理事務所前に掲示等してお知ら
せしていただくようお願いしておきました。

朝倉理事長より

次回の理事会は4月11日（日）午後7時から

臨時理事会を 4月18日（日）午後7時から

総会を5月16日（日） を予定しています。

閉会 総務委員長