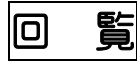


棟 月 日

日付										
号										
印										

回覧後は、各棟理事が保管してください



平成22年11月26日

平成22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 安藤 代理子

開催日時 : 平成22年11月14日(日)午後7時30分～午後9時50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21名 監事1名(定数43名)

開会および議事進行(総務委員長)

1 理事会開会の定足数不足について

理事会開会の定足数に1名が不足し、理事の電話による要請に伴い、理事会開会が30分遅れた。総務委員長からは、次回から出席の少ない理事の出席要請および、定足数の確保に留意することのこと。

2. 緊急連絡網について

前理事会では、緊急対応手順とともに緊急連絡網を配布することを報告したが、配布に当たって、各棟理事のお名前や電話番号などのプライバシー問題について意見があり、各棟理事の姓と電話番号のみを連絡網に掲載し、この連絡網は役員改選時に各組合員が処分するとともに、部外者に公開しないようということで、各棟別に配布する。 **【賛成者多数で承認】**

3. 火災警報器について

各業者との確認が終了し、回覧文書と購入申込書を各戸配布する。

4. ペットに関するアンケートについて

三役会でアンケート内容について検討し、全戸配布する。11月中には回収し、次回の理事会でその結果を報告する予定である。

5. 新年賀詞交換会について

例年1月初旬に実施している新年賀詞交換会は、今回1月9日(日)に昨年同様に開催予定である。自治会やソフトボール部等の協力を得て実施を予定する。今年は1月9日(日)の12時から15時の開催予定で、詳細は自治会との交流会で協議し、決定する予定である。【予算執行と実施の承認が必要と思われる】

6. 中間監査結果について

中間収支決算報告書および理事会議事録、各委員会活動報告書などに基づき、監事の監査を受けた。理事長、総務委員長、植栽委員長、駐車場運営委員長、財務担当理事、総務委員、JSが出席し、監査は特に問題がなく終了した。監査の中で、監事から意見としては、十分に準備がされた理事会の進行となっている。次の改善事項が提案された。

(1) 決算について

- ア 各会計の収支計算書は総会報告書の様式になっているが、監査には賃借対照表、JSの各会計の収支計算書等で監査を行いたい。(今会計年度の決算から実施予定)
- イ 管理表と修繕積立金が多額の未収額となっており、管理規約や徴収に関する規約に基づき、面談を早期実施するなど、滞納解消に努めてほしい。また、各会計の月ごとの滞納解消の取り組みが見えないので、各月ごとに滞納の取り組みが分かるように様式を改善してほしい。

7. 各委員会からの報告・審議事項

【1】第6回整備保健委員会(10月24日実施/次回は11月28日(日)10:00~)

(1) リフォーム申請審査について

No.	内容	工事期間	承認状況
33	クロス張替及びシステムキッチンへ入替	11/11 ~ 11/30	事後承認
34	給湯器入替	11/1	事後承認
35	給湯器入替	11/11	事後承認
36	フローリング張替及びシステムキッチンへ入替	11/15	承認
37	浴室改修及び便器取替	12/6 ~ 12/15	承認
38	フローリング設置のうえ畳新調及びDKタイル張り	11/29 ~ 12/4	承認
39	真空ガラスへ取替(北・東面窓ガラス、結露対策) ※条件付きで承認	11/17	承認

事後承認が常態化するなど、申請月日、審査などについて、管理規約に基づき厳格に審査すべきとの意見が出された。

【賛成多数で一括承認】

(2) 屋内雑排水管洗浄工事について

今年度は、JS京都支店に工事を発注し、11月8日(月)~20日(土)に工事を実施する。工事の案内は全戸配布すると共に掲示板にも掲示する。なお、従来通り工事完了後一年間の保証期間が有るので、工事後の排水不具合時は無償で対応してもらえる。

(3) 消防用設備点検について

当団地は、ABC粉末消火器(4型)が設置されており、本年度は、消防法に基づく3年に一度の法定点検の年度になっており、3社の業者から見積書を取り業者を決定するよていである。

(4) 小修理について

本年度の修理保全費予算は500万円で、11月初めまでの使用実績額は約200万円である。今後の突発修理の費用を勘案し、次の実施を検討している。

ア 「集会所西側公園および21棟東側公園の砂場周囲のベンチ改修。」

子供がベンチの上に乗って遊んでいるが、傷みが激しく危険であるため。

イ 「集会所西側公園足洗い場周辺の排水不良改修。」

排水不良と、水栓柱の破損のため。

ウ 「16棟西側歩道改修」

樹木の根がコンクリート歩道、階段を持上げて通行に支障をきたすため。

以上の3項目の概算合計は約180万円であり、詳細の見積もり中である。また、業者選定にあたっては、3社以上の見積書の提出を求めるようにとの意見があった。

(5) 23棟南側にガーデンライト2基設置について

先月、23棟の掲示板が焦がされることがあり、団地内を調査して、夜間暗くて防犯など安全性に問題がある個所にガーデンライトを設置することが決定した。

ガーデンライトを平成15年に設置した業者(辻電気商会)に2基増設の見積りにより、交渉の結果、414,750円⇒325,500円となり、年内に設置を予定する。 **【賛成多数で承認】**

(6) 中長期計画検討諮問委員会の中間答申について

①玄関扉の取替②照明器具の取替③電灯幹線改修工事④屋外埋設污水管の改修工事)について「掲示板の取替及び改修」については、その必要性はないと結論が出た。

なお、本件について、業者選定にあたっては、複数以上の業者から見積書の提出を願い、公平、適正な契約をすべきである。

さらに、掲示板については、理事会の掲示ができにくい状況にあり、総務委員会とも各棟の掲示板と屋外の5か所の掲示板を含めて掲示板のあり方を検討すべきとの意見があった。

(7) 不要・不明自転車等の処分について

約40台の不要・不明自転車等は11月8日以降に警察の調査を受け処分の予定である。今回は無料回収業者にバイク4台も含めて処分を依頼する。

(8) 屋外埋設污水管現況調査工事について

前記(6)項④「屋外埋設污水管の改修工事」については、污水管の現況、周囲土質状況、樹木の根の侵入状況により、改修工法の選択肢が相当数あることが判明した。岡野組から252,000円の見積書が提出され、JSからは未提示であった。

JSを含めて3社以上から見積りを取り、業者決定をすべきとの意見が出された。

【意見を踏まえて、整備保健委員会に一任することを賛成多数で承認】

【2】植栽委員会および防火委員から

(1) 消防計画と防火委員会について

「消防計画」は自治会と管理組合と合同と考えていたが、自治会からの回答がないため、管理組合としての計画とする。このため、救命救急講習会と消防計画は管理組合として開催する。来年度の総会において消防計画の策定と防火委員会についての議案を提出する。

【全員賛成で承認】

(2) ヘルメットの購入について

今後の消防訓練などのために、ヘルメットを20個購入する。

(3) 契約の締結について

樹木の伐採については、JSと契約を締結する予定であるが、予算の関係で22年度と23年度の2か年契約期間となる。理事会の承認をお願いします。

(4) 今後の日程について

11月21日(日)午前10時から	植栽委員会とみどりの会共催の植栽に関する意見交換会
11月28日(日)午前9時から	みどりの会の活動【樹木の伐採等】
12月4日(土)午前9時から	救命救急講習会(定員30名)
1月23日(日)午前10時から	消防訓練(今後、1月第3日曜日に消防訓練とする。)
2月6日(日)午前9時から	救命救急講習会(23年度からは2月の第1土曜日、日曜日に救命救急講習会を実施する。)

(5) 報告事項

- ア 11月28日からボランティアによる中低木の伐採を開始。
- イ 12月からJSによる中高木の剪定開始。
- ウ 2月からJSによる樹木の伐採を開始。
- エ みどりの会が11月1日付で「街路樹サポーター制度」の団体に認定され、ボランティア保険に加入できました。

【3】第6回駐車場委員会(10月27日実施/次回は11月24日(水)19:00~)

(1)報告事項

ア 駐車場使用料金滞納者の状況について

10月28日現在の滞納者は、3か月1名、2か月3名であり、すでに督促文書を発行済である。

イ 駐車場の植栽関連の要望について

新たに2棟前駐車場の剪定等の要望が1件あった。植栽委員会と協議しながら、剪定、伐採・間伐工事に合わせて対応する予定である。(当事者には文書で連絡を行う)

ウ 第3駐車場センサーライト設置工事について

工事は11月3日に完了した。

(2)迷惑駐車のパトロールについて

10月の迷惑駐車パトロール結果は、警告文が5台であった。結果報告を掲示する。

(3)団地内駐車場の車止めについて

車止めの設置については、問題点などを協議したが、駐車場が幅・長さともに小さく、車輛の出入りに支障が出る可能性があるため、利用者のご意見をききながら、方向性を見つけない。なお、古タイヤ放置などについては、利用者の注意喚起を促すことで検討していきたい。

(4)駐車場ナンバーの破損・紛失について

駐車位置を示す駐車場ナンバーの破損・紛失については、補修作業が完了した。

(5)団地内一時駐車、迷惑駐車には、次のような問題点がある。

- ア 居住位置より遠い団地内駐車場利用者などからは、荷物の積み下ろし等の際に、居住位置の近くに一時駐車をしたいとの強い要望がある。
- イ 現状、一時駐車専用のスペースは無く、比較的駐車しやすい場所は、逆に迷惑駐車が多発するため、タイヤバリカー等でガードされており、一時駐車スペースとして活用できない。
- ウ 当初契約が固定化されており、団地内駐車場の位置の相互交換等を行われていない。
- エ 近年、車輛の大型化が進み、当団地の駐車場の大きさでは、自由に場所を交換・選定することが困難となっている。
- オ 基本的に川南エリアの住居戸数に比して駐車場数は少なく、必然的に遠距離の場所に置かなければならない状況である。

以上のような問題点は、相互に関連し簡単に解決できない。改善対策は、臨時の一時駐車スペースを設け、使用ルールを周知し、限定期間の運用を行い、その結果を見て着手することになった。なお、詳細は次回の理事会で報告し、検討することになった。

(6)年末年始の来客駐車場の利用申込と運用について

- ア 第3駐車場、来客駐車場の年末年始の申込開始は、例年通り11月1日からとする。
- イ すこしでも多くの方が利用していただくために、協力要請の文書を作成する。
- ウ 駐車台数がオーバーした場合、近隣の有料駐車場の場所などを管理事務所から案内する。
- エ 駐車位置の間違いトラブル防止のため、ナンバープレート(反射ボード)を10万円の費用で取り付ける。

【全員賛成で承認】

【4】第6回広報委員会(10月24日実施/次回は11月28日(日)19:00~)

(1)理事会ニュース第3号発行と今後の理事会ニュースの発行予定について

理事会ニュース第3号の校正のチェックを行った。前回の三役会で決まった理事会ニュース臨時創刊の主な内容として、「ペット飼育についてのアンケート」の結果を掲載する。その他、整備保健委員会、駐車場運営委員会委員長の挨拶、管理組合主催新年交歓会の報告を予定する。発行予定は1月末とする。

第4号については、今年度理事会最後の理事会ニュースであり、理事長のあいさつと今年度の理事会の活動報告を主に掲載する。発行予定は4月末とする。

(2)理事会議事録の作成について

理事会議事録の作成について「もう少し見やすく、簡潔にならないか」という意見をいただいたので、第6回理事会議事録から字体、文字の大きさなどを変更した。簡潔さは、広報委員会が各委員会の議事録を勝手に省略すべきではない、との意見が多く出されたので、各委員会委員長にもご協力をお願いする。

【5】第6回総務委員会(11月2日 20時から実施/次回は11月30日(火)19:00~)

(1)管理事務所整理について

理事会だけでなく、自治会、JS、西寿会、囲碁クラブなどに声を掛けて、一旦事前に確認していただいた上で、集まって整理の仕方の打ち合わせを行う。

(2)マンション総合保険の統合について

現在、マンション保険が2,200万円と4,500万円の2口が契約されており、統合することで有利になるかの検討を行うことが今年度総務の役割となっている。当マンション保険のJS担当者と同前年理事に統合の有利性について確認中である。

(3)管理事務所の全面禁煙の実施

平成23年1月1日から管理事務所を全面禁煙とする。玄関の灰皿も撤去する。喫煙者は携帯灰皿を持参して管理事務所の外でお願いします。

(4)総務残務

ア 毎年実施の管理事務所の防災設備の点検は、整備保健委員会で実施予定である。

イ 次期理事候補を選出するため、棟集会の開催を理事会で全理事に依頼する。棟集会は自治会と協力し、議事録を作成、提出のうえ、一人当たり300円の茶菓子代を請求してもらう。管理事務所の会場の都合から、12月から1月に開催を依頼する。

ウ 2月に新年度理事候補選出会議を開催する必要がある、ここで正副理事長、副理事長候補を決定する。このため、委員会の希望を提出してもらい、それに基づいて各委員会において委員と委員長候補を選出してもらい、理事名簿を作成する。

エ 2月の理事会で、留任理事を選出してもらう必要がある。

オ 3月の理事会から次期三役へも出席を要請する。

カ 総会議案書作成の準備を行う。

次回 理事会開催日 平成22年12月12日(日) 午後7時~

以 上