

2019年4月26日

2018（平成30）年度 第12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：2019年4月21日（日） 午後7時00分～午後8時20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26名（定数35名） 他に監事1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. 荒戸副理事長 報告
 - 1) 去年の台風21号による24棟503号室雨漏りの件
 - ①屋根材（防水シート）の損傷による水漏れで被害が発生した場合、修復費用は管理組合が負担している。これまでも同様の事例がある。
 - ②共用部分が原因で専有部分に被害が発生した場合、管理組合が補修することになっているので、今回も補修費用（277,560円）を負担することにした。
 - ③今回の件で予期せぬ諸問題が発生した際は管理組合が誠意を持って対応することを約した。
 - 2) 台風21号被害復旧について
台風21号被害緊急対応プロジェクトAチーム・サブリーダー葩島様作成の下記資料に基づいて、若林理事から説明があった。
 - ①台風21号による被害復旧対策について、
 - ②2018年台風21号による被害復旧総括表、
 - ③境谷西第2住宅団地 台風21号による収支報告書
 - 3) ペット問題
団地内動物飼育禁止規約問題を考える会のT氏から小冊子が配布されたと思うが、その前（4月10日）に、T氏と私、広報委員会・藤田の3人で会談した。
「ペット飼育禁止」にもかかわらず、飼っていることでどのような状況になっているか、住民の皆さんに広く知って頂いたうえで住民の皆さんのご意見を把握したい

と申し上げた。意見の違いは、「違い」として、理事会としては、「T氏のような意見もある」ということを把握したうえで次年度に引き継ぐ。

4) 大規模修繕について

①6～7頁掲載の資料に基づいて報告があった。

②今年度は理事会の中の大規模修繕委員会としてやってきたが、次年度からは「実行委員会」の形でやっていく。

5) 駐輪場問題

次年度も引き続き検討していきたい。

2. 各委員会からの報告

第12回 総務委員会 報告

日時：2019年4月6日（土）19:00-20:00

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

3月16日（土）10:00-11:00 開催

次回 4月27日（土）開催予定

2. 大規模修繕委員会（山崎理事）

4月9日（火）、4月12日（金）、4月13日（水） WKG 開催

3. 管理費等未納に対する報告

3月末管理費未納16件、未納額567,590円（次期委員会へ引継ぎ）
（2月末管理費未納11件、未納額414,240円）

4. 平成30年度通常総会開催について

開催日：2019（令和元）年5月12日（日）10:00-

前日準備：2019（令和元）年5月11日（土）13:00-

会場：洛西総合庁舎 会議室（予約済）

① 各担当者の確認

② 式次第の作成

③ 慰労会開催準備

④ 総会資料袋入れ：4月27日（土）10:00-

⑤ 総会資料配布：4月27日（土）13:00-

⑥ 総会リハーサル

⑦ 当日準備 8:50-（全理事）

5. 最終監査

会計監査：4月13日（土）13:00- 監事、副理事長、総務委員長、財務担当理事

業務監査：4月14日（日）18:30- 監事、三役

6. 総会役割割担当について確認した。

【承認事項】

管理費等未納の回収を弁護士に委任する件（事後承認）・・・・・・・・・・・・ 【承認可決】

避雷針点検（理事長決済）：29,808円

[質疑応答]

Q1:承認事項の「管理費等未納の回収を弁護士に委任する件」はどんなことか

A1:管理規約第 62 条 3 項、「理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。」とあり、弁護士に依頼することが法的措置に該当するかどうか分かりにくいので承認を得ておきたい。

以上

第 12 回 広報委員会 報告

日時：2019 年 4 月 11 日（木）19:00～ 19:25

場所：管理組合集会所・洋室

1. 報告事項

- 1) 3 月 22 日 第 11 回理事会報告（3 月 17 日開催）配布
- 2) 4 月 10 日 第 39 回通常総会議案書（案）を理事全員及び監事に配布
- 3) 4 月 16 日 第 39 回通常総会議案書出稿（4 月 14 日第 3 回臨時理事会で承認）
- 4) 第 3 回臨時理事会報告は 4 月 22 日配布する。

2. 検討事項

- 1) 理事会ニュース第 6 号：
 - ① 発行時期：4 月 22 日
 - ② 掲載事項：
 - ・改定された管理費、修繕積立金納入開始のお知らせ
 - ・水漏れ事故発生 の件
 - ・台風 21 号被害修繕工事完了報告
 - ・4 月 23 日の大規模修繕委員会が中止のため、工事見積り金額のみ掲載
 - ・棟集会要望事項の実施項目
 - ・新しいホームページ「Wix」開設報告
 - ③ 管理事務所で印刷し、配布する。
 - ④ 印刷枚数：A 4 ・ 1 枚 ・ 両面印刷

3. 【承認事項】

- ①第 39 回総会議案書印刷費（96 頁*650 冊）250,614 円（税込み）・・・【承認可決】
- ②総会出席票印刷費（650 枚）11,880 円（税込み）・・・【承認可決】
- ③議案書配布用封筒（角 2 ・ 1000 枚）18,360 円（税込み）・・・【承認可決】
- ④理事会ニュース第 6 号、配布資料の内容で発行する件・・・【承認可決】

以上

第 12 回 植栽委員会 報告

日時 2019 年 4 月 6 日（土） 午後 7 時 00 分～午後 7 時 30 分

場所 管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. ボランティア「みどりの会」の活動

- ①3月10日 13棟北公園根切り/土留杭打ち
- ②3月24日 19棟南・根切り他
- ③4月14・28日 公園の砂場・溝渠等の整備

2. 植栽管理

- ①別紙「植栽委員会 作業記録(3/1～3/29)」の通り

3. 年間植栽管理計画に基づいて

- ①「春の草取り」用のゴミ袋等の助成を洛西エコまちステーションに申請する予定
- ②「春の草取り」時に配布する花苗等の見積・発注する予定

【承認事項】

なし

次回、植栽委員会の開催予定 5月18日(土) 午後7時00分より

以上

第12回 整備保健委員会 報告

日時：2019年4月7日(日) 午後6時～午後8時

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

- 1. 7棟西ゴミコンテナ前のバリカーに業者の車がぶつかりポールが傾いた件については、業者側の損害保険で復旧することとなった。3月11日午後12時半頃発生。
- 2. 不法投棄されたオイルヒーターは、3/21(木)に大型ごみとして処理した。
- 3. 4棟西玄関タイルの剥がれは、4/7(日)に整備保健にて修理した。
- 4. 11棟西照明自動点滅器の故障は、JS(株)に依頼して4/5(金)に修理した。
- 5. 次年度への引継ぎ要領書について審議した。
- 6. 境界線上のトタン塀を4/16(火)に撤去したとの報告が療育作業所よりありました。

【承認事項】

1) 理事会承認

- ①リフォーム申請6件(No.56～61 別紙申請一覧の通り)・・・・・・・・【承認可決】

2) 理事長承認

- ①オイルヒーター処理の大型ごみシール購入代金 1,600円
- ②4棟西玄関タイル修理 材料費 1,141円
- ③11棟西自動点滅器修理代金 28,944円

以上

第12回 駐車場運営委員会 報告

日時：2019年4月4日(木) 午後7時00分～7時30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：4月1日現在33台である。
2. 駐車場パトロールの実施
長時間の迷惑駐車はなし。
3. ゴールデンウィークの来客用駐車場の申込みについて
4/17より4/27(土)～5/7(火)分の申込みを開始予定。4/8に掲示物配布。
4. 内部駐車場について
ナンバープレート2か所補修した。
5. 駐車場料金未納者への対応
2か月(2月・3月)滞納者1名へ4月12日督促状を出した。
(4月分も未納の場合は、解約手続きをしてもらう必要がある)
6. 内部駐車場位置交換について
3月1件希望届の提出があった。
7. 2018年度棟集会での意見
 - ① 駐車場No.379のコーナー部が直角のため駐車しづらい。改善できないか。
(棟集会報告書では整備委員会へ依頼している)違法駐車が多いことも原因。(1棟)
→整備保健委員会と検討中。次年度へ引き継ぐ。
 - ② 来客用駐車場の駐車時間を見直しできないか(24時間を超えられないか)(1棟・10棟)
→平成29年(2017年)5月に規約改正された、規則第20条に記載あり。
 - ③ 1棟北側の「コーナー部」にいつも同じ車が止まっているのでやめていただきたい。
(4棟)
→適宜パトロール実施している。川北理事にも警告貼り紙をしてもらう、駐車場運営委員会へ報告するなど御協力いただきたい。
 - ④ 1棟道路側の契約者2名より、鳥の糞被害で困っている(写真あり)
→電柱や植栽がない場所であるため対策案無し。駐車場位置変更の希望はないためそのまま様子観察することとなった。
 - ⑤ ナンバーで車検証上トラックとなっている乗用車タイプの車輛→駐車できるのか教えてください。枠内に入ればいいのかどうか。(9棟)
→トラックとなっている乗用車タイプ：可能。
 - ⑥ 第2駐車場を希望している人もいる。財源の観点からすると駐車場を借りて料金は内部より低いのはおかしいのではないか。(9棟)
→希望者は第2駐車場へ移動可能。ただし、再度内部駐車場へ移動したい場合は順番待ちになることをご理解ください。
 - ⑦ 駐車場の白線が薄い。引き直しをしてほしい。(23棟)
→現在検討中である。次年度へ引き継ぐ。

以上

大規模修繕委員会WKG第3回 報告

日時：2019年4月9日(火) 午後1時30分～5時20分

場所：管理組合事務所 洋室

[出席者] (計9名)

委員会側：若林氏、藤田氏、平(事務局)

アドバイザー側：中村氏、齋島氏、松原氏、坂元氏、山内氏、中野氏

[報告事項]

1. 工事項目・工事金額の審議について

1) B案をベースにA案を参考にして各工事項目について検討を加え、C案(プロジェクト案)を作成する。作成の考え方は以下のとおり。

- ①B案をそのまま実施する
- ②その工事項目は実施しない
- ③現場調査をしたうえで判断する
- ④工事内容・金額が不明なのでコンサルに確認して判断する
- ⑤工事範囲外となっているが金額により実施したい

2. 今後のスケジュールについて

- ①4/12(金) 10:00より工事項目確認・現場調査を実施する。
- ②4/17(水) 13:30より工事項目・仕様についてMTKと会議を開催する。

以上

大規模修繕委員会WKG第4回 報告

日時：2019年4月12日(金) 午前10時～11時50分

場所：管理組合事務所 洋室

[出席者] (計8名)

委員会側：若林氏、平(事務局)

アドバイザー側：中村氏、齋島氏、松原氏、坂元氏、山内氏、中野氏

[報告事項]

- 1. 工事内訳書に対する質問書(松原氏作成)について全員で内容を確認し、この質問書を事前にMTKへ送付して、次回会議で回答を得ることとした。
- 2. 現地調査については4/15(月)午前10時より実施することとした。
→予定通り実施した。
- 3. 次回は4/17(水)13:30よりMTKとの会議を開催する。

以上

大規模修繕委員会WKG第5回 報告

日時：2019年4月17日(水) 午後1時30分～3時50分

場所：管理組合事務所 洋室

[出席者] (計9名)

MTK側：上田氏、松崎氏、加藤様

委員会側：若林氏、藤田氏、平(事務局)

アドバイザー側：中村氏、齋島氏、松原氏、坂元氏、山内氏、中野氏

[報告事項]

1. MTKからのA案・B案の改訂版を受け取り、WKGからの質問書に対して回答を頂いた。
2. MTKより団地内のLED照明についての資料を受け取った。
3. 傾斜屋根住戸の流し系統雑配水管工事について大規模修繕工事とのすり合わせを依頼した。
4. 今後のスケジュールについて
 - ①現在、工事内訳書C案の審議中であるので4/23の第4回大規模委員会は中止とした。
 - ②WKGとして工事項目詳細の検討、工事範囲外項目の検討、その後の工事概算金額等の審議が必要であることを確認した。
 - ③5月からは理事会が新体制となるため新規の大規模修繕実行委員会の立ち上りを待って審議を継続することとした。
 - ④次回のMTKとの会議開催を5/23（木）13:30からに設定した。

以上

3. その他
なし

以上