

棟 月 日

日付										
号										
印										

回覧後は、各棟理事は保管して下さい

回 覧

平成21年度 第9回 理事会報告

平成22年2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2月14日(日) 午後7時～午後9時

開催場所 : 管理組合事務所 会議室

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)

1. 朝倉理事長より開会の挨拶

次年度の計画や予算等、議案書作成準備の時期となりましたので、各委員会の皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

2. 中長期計画検討諮問委員会より

「中長期の植栽管理・環境整備計画」についての中間報告 (添付資料参照)

① 安全・安心・快適な住環境を作り出す為の植栽管理の改善を図る重要性

② 植栽に関するこれまでの取組経過と今年度の取組状況(ボランティア活動等)

③ 管理の方向性と今後の課題、来年度の検討事項

について、詳細説明・報告

⇒ 住み続けたくなる住環境維持を目的に、「中長期植栽計画(マスタープラン)」

「年間維持管理計画表」の作成「植栽管理基準(案)」に基づく植栽管理の

検討・実施と環境の変化に適応して見直していくことが必要

⇒ 理事会にてご検討・ご承認の上、次期総会に諮って頂きたい

(理事長)

・ 植栽管理の全体の方向性について理事の皆様のご承認の可否を確認したい

→ 承認されました

- ・ 「植栽管理基準（案）」について理事の皆様の承認の可否を確認したい
→ 承認されました
- ⇒ 具体的な内容について管理規約と照合・見直しの上、次期総会に向けて検討していくこととする

3. 管理事務所窓口業務について JS 加藤氏より説明

① 経緯

- ・ 5年前に2人から1.5人体制に変わった際、契約内容は変更しなかった
- ・ 国の業務仕分けに伴い、JSにおいても見直しを実施
- ・ 第二住宅窓口業務についても契約内業務と契約外業務の見直しを実施
- ・ 今までのおつきあいもあり、苦情の対応や軽易な業務等契約業務以外の業務が増え、契約業務を遂行するに当たり現状のままではどうしても残業になる。

② JS の考え方・お願い

- ・ JSとしては増員と言うよりは元に戻すと言う考え方
- ・ 現行のままの業務内容であるならば、「契約書改正案」に記載の通り、定額委託業務費の月額約16万円増加をお願いしたい
- ・ あるいは、1.5人体制なりの業務内容の検討をお願いしたい

(理事長)

窓口日常作業を見直し、理事会にて方向性を固め、次期総会に諮る

4. 各委員会よりの報告等

(1) 総務委員会 < 第9回・2/6(土) 19:30~21:30 実施 >

報告及び議事事項

- ① 22年度総務留任理事について
 - ・ 一色理事、谷口理事に決定
- ② 管理事務所窓口増員について
 - ・ 管理事務所窓口業務の方に契約業務内・業務外の仕分け資料を提出してもらい議論したが把握できない内容もあり次回理事会(2/14)で確認し議論
- ③ 22年度新理事等選出会議について
 - ・ 2月21日(日) 19:00~ 管理事務所洋室にて三役・総務委員・来年度各委員会留任理事が出席し行う。新理事候補の方には2月8日(月)に案内を配布し選出会議前日(2/20)に希望委員会の集計など前準備を総務委員会にて行う。
- ④ その他
 - ・ 避雷針点検、辻電機商会にて1月20日実施

次回、総務委員会開催予定日：3月6日(土) 19:30~

(2) 整備保健委員会 < 第10回・2/1(月) 19:30~20:50 実施 >

報告及び議事事項

① リフォーム申請案件について(4件・別途追加6件)

- ・クロス・CF張替え、畳表替え → (申請工期 3/1~13) 承認
- ・ガス給湯器取替え(ゆうゆう 24) → (申請工期 1/25) 事後承認
- ・浴室(ユニットリア)改修、便器・洗面台取替え → (申請工期 2/22~27) 承認
- ・便器・洗面台取替え → (申請工期 2/15) 承認

以上4件 ⇒ 承認されました

- ・トイレ改修
- ・床フローリング・クロス張替
- ・台所換気扇取替
- ・浴槽取替
- ・トイレ改修
- ・クロス張替

以上6件は 委員会開催の時点では申請書未提出・承認の方向

⇒ 承認されました

② 26棟U字溝改修工事の進捗状況について

- ・降雨時(2/1)に確認したところ水溜りあり、天気回復後に状況を再確認し、溜まっているようであれば再度見積りを取り、着工する方向で進めていく。

③ 自転車などの登録業務について

- ・現状把握の方法として、各戸別のアンケートでは回収率の問題もあり困難が予想されることから、各棟の回覧方式として記入してもらい、最終、棟理事が回収する方向で進めていく予定。

→ 回覧にて識別シールを貼るきまりについての周知を行い、現状把握が目的であることも盛り込む

④ 玄関の出入り口付近外壁に手すりを取付ける依頼について

- ・事例ごとに理事会で判断していく必要性を再確認
- ・委員会のみでの判断は困難

(理事長)

外壁・階段等共有部分に対するバリアフリー化についての補助金・助成金等について調べたところ、現在京都市では融資はあるが補助はない。

今後の高齢化への対応として、理事会としても情報収集・検討が必要になってくる。

⑤ 21棟横 公園内水道栓破損修理について

- ・JS、岡野組へ見積もりを取り修理予定

⑥ 1・4・10棟の屋根から垂れ落ちる黒い液の被害について

- ・一部該当宅(3~4件)にて実施された応急措置的対応について、原状復帰及び洗

浄の要望があるため、見積りを依頼する。10棟南側では現在被害が出ていないとのことであり、工事の有無・内容について確認する。

⑦ その他

- ・レイアウト変更申請について解り難いとの意見があり、内容を確認する。
- ・留任理事の選出 三橋理事・阪本理事・那波理事 に決定（2/7に抽選）

<質疑>

☆ 申請上問題なく承認された後、実際にその内容通りのリフォームがされたかどうかの検証はできないのか。（棟理事に生活音の苦情有）

⇒ リフォーム後でも床材なら見せてもらえれば大体は分かると思うが、実際に行ったことはない。

☆ 22棟103号 玄関前の水溜りについて（降雨時に溜まり易い）全く調査もないままに議事からもはずされているようなので、対応を要望する。

(3) 広報委員会 < 第11回・1/24(日) 19:00~20:15 実施 >

報告及び議事事項

① 来年度留年理事について

- ・末房理事・鹿取理事 2名に決定

② 管理事務所の窓口増員について

（以下の意見はJSからの説明前のもの）

- ・増員の必要性を具体的に示すJSからの説明が必要である。
- ・住民の些細な相談等が残業の要因になっているのであるならば、理事会がそれを住民に告知していくことが必要ではないか。
- ・増員に賛成できないとすれば住民が自分達でそれをカバーする労力を提供することができるのか。安易な値上げには賛成できないが、必要であるなら仕方ない一面もある。
- ・年間では200万円の経費が上がる。数字だけではないが unnecessary 経費を削る等、細かい見直しがある。
- ・業務委託料の値上げは数字的にはそれ程でもない（1軒当たり約¥260/月）。むしろ今後建物の劣化による修繕等が大きく膨らむことが見込まれる。団地がスラム化する危険を防ぐ為にも住民負担の修繕費積立の値上げなどの見直しも考えていかなければならない時期に来ている。

次回、広報委員会開催予定日：2月28日（日）19:00～

(4) 植栽委員会 < 第10回・2/6(土) 19:00~19:40 実施 >

報告及び議事事項

① 業者による冬季剪定について

- ・業者…JS 剪定費用… ¥548,100 (1月末まで支払手続き済み)
- アベリア・ユキヤナギ の剪定は実施日調整中

② 留任理事選出について

- ・阪上理事・塚本理事 に決定

(5) 駐 車 場 委 員 会 < 第 9 回・1/22 (金) 19:00~20:30 実施 >

報告及び議事事項

① 第二駐車場の整備補修

- ・桂建材より追加補修工事の見積もり入手 ¥176,925 (税込)
- ・追加補修工事を3月中に実施予定していたが、第二駐車場オーナーさんより保留の要望を受け検討しなおす。

→ あまりたくさん砂利を搬入されると、後処理に困る可能性があるとの由

② 留任理事の選出

- ・児島理事に決定

③ その他

- ・1月末までの駐車場料金の長期滞納者に対し、書面にて入金督促をする。

次回、駐車場委員会開催予定日：2月26日(金)19:00~

* 朝倉理事長より

1. NTT ドコモ の基地局設置について

携帯基地局の設置希望あり

次回の理事会に担当者が来て説明して頂いた上で判断したい。

2. ペット問題について

管理規約上は禁止事項になっていますが、昨年の総会でも取上げられ、また、過日実施した住民基本調査アンケートに於いても複数の意見の記述がありました。

管理組合としては、他の団地のやり方や取り組み事例を調べ、また、現状の把握などに取り組んで行く必要があると考えます。

次回 第10回理事会開催日時 平成22年3月14日(日)午後7時 ~

以 上