

平成 24年 11月 17日

平成24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 内田 有香

開催日時 : 平成24年11月17日(土) 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 : 理事長、副理事長、各委員長、各棟理事 計32名(定数40名)
他に監事1名出席
成立要件: 半数以上により成立
開会および議事進行 (石川総務委員長)

平成24年11月17日
境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 内田 有香

1. 理事長あいさつ
2. 各委員会からの報告・審議事項

平成24年度 境谷西第2住宅団地管理組合

総務委員会 議事録

11月 2日(金) 実施

[報告事項]

1. ベランダの鳩の糞の堆積の問題
9月9日に鳩の糞を堆積させている住民に、ベランダを早急に清掃するよう依頼の書面を届けたが、未だ改善されず返事も頂けない。
鳩の糞は様々の病気を引き起こす菌が有り、近隣の住民に健康上の悪影響を及ぼす危険性が危惧され、またベランダには防水塗装が施しているが、鳩の糞はコンクリートや金属を腐食する為、階下他隣に漏水する可能性が有る。今後改善対策を取っていかなければならない。
2. 境界線問題(先方のフェンスが第2住宅に侵入している)
近日中に先方と覚書を取り交わす予定(これにより時効による先方の取得

は免れる)。

3. 管理費滞納状況

長期滞納者 2 名は計画通りではないが計画に近い形で支払いをしており、滞納解消に向けた意欲も十分に感じられるので様子を見ている。

この 10 月分で 3 ヶ月の滞納になってしまった方に 11 月 17 日 TEL で確認したところ、来週中に支払うとの事であった。支払いを待つこととする。

4. 会議机 (中古) の購入

会議机 (中古) 10 個×3,000 円=30,000 円

昨年度より予定しており、予算化されています。

古い分を主に賀詞交歓会等外用で使用します。

(夏祭りと同様、賀詞交歓会でも不足する為)

5. コピー機の再リース

再リース期間 2012 年 9 月 1 日～2013 年 8 月 31 日

再リース料金 年額 29,610 円 (税込)

6. 賀詞交歓会について

1 月 6 日 (日) 実施予定

実行委員会開催予定 11 月 23 日 (金) 13:00～ 管理事務所にて
各棟理事の多数の参加を希望

1 月 6 日予定の賀詞交歓会においても出店はじめ多くの方の参加を希望
今回の賀詞交歓会もコミュニティーを最大の目的としています。

7. 中間監査について

監査役 2 名のもと 11 月 16 日に実施。問題無く終了。

【承認事項】

1. 取引銀行の変更

遠方の北国銀行 桂駅前の滋賀銀行

年 2 回の通帳記入と残高証明書引き落とし分の入金入れ替え、理事長変更、
定期預金切り替えに 4 回程度の訪問で経費と手間がかかる為。

【採決の結果承認】

駐車場運営委員会 議事録

11月3日（土）実施

[報告事項]

1. 第3駐車場放置車両対策について

7月末から約2ヶ月間第3駐車場へ放置した後、9月15日に移動した車両が、再度第3駐車場のNo.48へ10月14日（発見）から無断駐車し、そのまま車両を放置しているため、この車両の対処方法について弁護士と相談し、以後、下記の段取りで放置車両への対応を行うこととした。

①二度目なので無断で車を動かさないよう、車に傷を付けない範囲でバリカー等を設置する。あわせて、いつでも動かせるよう対応する旨と連絡先、一週間の期限を決めて更なる強硬手段を取ることを掲示する。

（11月3日12時、実施済）

②期限が過ぎても連絡がなければ、更なる強硬手段として車両をチェーンなどで固定し動かさないようにし、処分することを掲示する。

③使用者確認ため、警察へ連絡し情報を取る。

④使用者が判明すれば、駐車場使用料金、弁護士費用を請求する。

⑤今後措置したことは、全て記録に残す。

11月7日、所有名義人から電話にて管理組合へ連絡があった。以後の所有名義人への対応は、弁護士を通して進めていく。

したがって上記②～④の使用者への対策については、今後の展開に応じて随時実行する。現在②以下は保留状態。

2. 内部駐車場の路面表示引き直しについて

洛西高校前入り口の停止白線と警告文字の引き直しについて、相見積を取ったところ、予定金額よりかなり安価な提示をしてきた業者があったため、薄くなっている10棟前の歩道線の引き直し他を追加して、実施することとした（見積額 xxxxx円）

実施時期は11月中を予定。

3. 第2駐車場の区画ロープ更新について

第2駐車場においても、ロープが見えにくい・切れているなどの要望が寄せられたため、駐車場オーナーと話し合った結果、管理組合側で張り替えるこ

ととなった。

材料は第3駐車場更新の際に残ったものを使用し、作業はボランティアグループみどりの会に依頼し、快く引き受けてくださった。

年内で順次張り直す予定。

《質疑関連》

理事・・・第2駐車場は台数契約の為、管理組合側で全て行う必要があるのか？

委員長・・・駐車場オーナー側からの要望もあり話し合いの結果、今後とも円満な関係である為と、費用もかからず出来るために引き受けました。

4. 駐車場強制解約前歴のある、新規駐車場利用申込者への措置について

過去に敷金・駐車料金を全く納めず、強制解約した住民から、再度駐車場利用申込があり、検討した結果、規約に明文化されておらず拒絶の根拠がないため、「駐車場運営に関する規則」等の規約を誠実に履行する旨の誓約書を取って利用を認めることとした。

→この住民は申入れがあったものの、今現在まだ手続きに来ていない。

②ただし、駐車場運営に関する規則の不備部分として、今後使用拒絶に関する条文の強化が必要ではないかと考える。今後、案を委員会で検討する。

5. 来年度予算要望書について協議した。

6. 理事会ニュースへの掲載内容について協議した。

【承認事項】

1. 第3駐車場の無断駐車再発防止策について

①今後無断駐車された際に警察に対応してもらえるよう、ポールを入口両端へ2本設置してチェーンを渡し、部外者の無断進入防止措置を取る。
仕様は別紙。

②チェーンが設置されることを、掲示・回覧・理事会ニュースで周知させたのち、設置して運用する。

《質疑関連》

理事・・・第3駐車場は来客用でもある為チェーンの設置を知らない人がいる可能性があるのでは？

委員長・・・駐車場入り口付近(夜間はセンサーライトが点く)に看板等の設置を行う。 階段掲示、回覧などで周知を行った後に設置する。

植栽委員会 議事録

11月3日（土）実施

【報告事項】

1. 秋の草取り及び不要不明自転車処分について 保険加入370名
10月28日（日）当日は雨天の為中止。11月4日（日）に延期。
11月4日（日）も雨天の場合は草取り行事等は中止とする。
実施は各棟の判断で、都合の良い日に行うよう、棟理事に理解を求める。
手袋、ごみ袋、花の苗は所定の枚数を配る。
未使用の手袋、ごみ袋は管理事務所に返却。
刈り取った草は各棟で定められた、ごみコンテナの後ろのスペースに置く。

《質疑関連》

理事・・・ゴミコンテナの中に入れると翌日の生ごみなどが入らなくなる。
また、コンテナの後ろでは市がごみの収集を行ってくれないのでは？

委員長・・・3週続けて雨天中止の場合の対応であるが、ごみコンテナに入れることは止め、コンテナの後ろに置くように変更。市の収集に関しては問い合わせをして確認を行い来年度に反映します。

2. 障害樹木伐採について

11月11日（日）に中長期計画検討諮問委員会と合同で現地説明会を行う。

説明会は4ブロック（A～Dブロック）に分けて行う

- A 1棟～6棟 13時～13時50分
集合場所 2棟3棟間のロータリー
- B 7棟～11棟 14時～14時50分
集合場所 管理事務所前
- C 12棟～18棟 15時～15時50分
集合場所 管理事務所前
- D 19棟～26棟 16時～16時50分
集合場所 22棟西公園

意見交換会 17時～18時 場所 管理組合会議室 総参加数 92名
周知：各棟掲示板と回覧板にて

3. 障害樹木の剪定について
剪定樹木の種類はトウカエデ、トチノキ、クスノキ、トウネズミモチ、ナンキンハゼ、サクラなどを検討。
4. 25年度植栽費の予算計画について
樹木の伐採、障害樹木の剪定、除草等低木剪定、補植は引き続き継続。他、春と秋の草取り、害虫駆除、薬剤散布や鳥の巣除去、道具や消耗品購入などに計画策定を行う。
みどりの会に低木剪定、草取りなど依頼し、予算の軽減を図る。
5. 一般事項
みどりの会に依頼した作業報告について
10月27日（土）6棟東駐車場の外灯に伸びた高木の枝の剪定。
4棟駐輪場北側の枝剪定など。
みどりの会には低木剪定、草取りなど引き続き依頼

整備保健委員会 議事録

11月 4日（日）実施

[報告事項]

1. 一般事項

大阪ガス定期点検で9棟103号ガスもれ検知、同社無償で修理
高架水槽の扉ガラス破損、警察に届けるも犯人は不確定、修理
不要不明自転車処分の件、警察確認後14日に於て15日に処分(38台)
完了

簡易自主点検チェックシート、一部棟で実施、遅くても棟集会后提出を。
リフォーム申請書の見直し 引き続き準備中
建築物の定期報告制度の件、担当の委員から市に問い合わせることに

2. 工事関係

第5号議案 集会所の改修について

扉 10月25日工事完了（オーバーラン防止用ストッパー設置検討）
分電盤 11月7日閉電の引き込み工事にて完了（11月11日詳細確認）

屋内雑排水管洗浄工事の実施

毎年実施要領に基づく 11月5日～16日予定

きんでんによる電気設備定期点検の件

実施 10月27日（土） 絶縁測定の結果は全て「良」

17棟103号のFAX電話機が使えなくなった。因果関係は不明だが何らかの影響を与えたと判断し買換え対応（きんでん責任）

来期予算化に向けた累積未処理事項等意見交換、継続検討。

【承認事項】

1. リフォーム申請状況

申請5件（別紙）

【採決の結果承認】

2. 工事関連

第4号議案 団地内歩道のバリアフリー化

9棟横のスロープ 見積もり額 A社： x x x x x x x 円

B社： x x x x x x x 円

16、17棟北側 見積もり額 A社： x x x x x x x 円

B社： x x x x x x x 円

C社： x x x x x x x 円

総会決議に則してバイク置き場設置の為に植栽一部伐根。

見積り結果からA社で工事を進めて行く。

【採決の結果承認】

広報委員会 議事録

11月4日（日）実施

[報告事項]

1. 提示物/かわら版の検討

①号外版「中長期計画検討諮問委員会とは」のかわら版発行予定の為中長期
計画検討諮問委員会にインタビューをいたしました。

内容：中長期計画検討諮問委員会とは。

コミュニティー活性化について重点的にお話して頂きました。

②ゴミの出し方についての掲示板の作成

チェック確認後掲示の予定

2. 12月発行予定の理事会ニュース3号の内容検討

①12月5日～7日 投稿予定

12月25日頃 各戸配布予定

3. 来年度の予算検討

★次回の理事会は、12月15日(土)19時～