

平成 25年 3月 16日

平成24年度 第11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25年3月16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 30名(定数40名)
他に監事2名出席
成立要件 : 半数以上の出席により成立
開会 : 内田理事長
議事進行 : 石川総務委員長

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

3月 1日(金) 実施

[報告事項]

1. 備品実査

3月9日に実施し、備品の写真入の台帳を作成。

2. 4月14日の決算監査について、各担当の割振りを行う。

3. ひな祭り風茶話会の実施(茶話会)

3月2日コミュニティ促進を目的に実施し、34名の参加有り。

4. 管理費長期滞納状況

2月末時点での滞納額 664,000円(内長期滞納者 A:87,500円

B:87,500円 C:112,500円)

Aは前月より1ヶ月分減少 Cは競売物件

Bについては、今月は当月分の支払いのみであった。今後を注視したい。

5. 自主防災会 3月8日実施

25 年度防災会組織及び活動について打ち合わせ。

今総会に提示予定の新規約を元に自治会、理事会の新任と顧問において活動予定。

5 月 18 日防災総会、9 月 4 日防災訓練、救命救急講習会開催等

6. 新任理事の所属委員会、三役の決定を 3 月 10 日に行った。

7. 中長期計画検討諮問委員会を開催
2 月 24 日に実施し修繕項目を検討

8. 平成 25 年各会計予算案

9. NTT の共用部分の工事について、来月理事会にて業者より説明予定。

【承認事項】

1. 修繕計画実行部隊の編成（理事会 3 名・中長期計画検討諮問委員会 3 名・一般 3 名）
大規模修繕について、消費税が平成 26 年 4 月に 8%、平成 27 年 10 月に 10%に引き上げられるにつき、議案書の長期計画修繕予定表から実施すべき改修工事を速やかに且つ確実に実行していく必要から。 【採決の結果承認】
2. 規約改正案 2 件（詳細別添）
第 11 条（専有部分の用途）及び第 16 条（専有部分の貸与）
第 60 条（収支予算の作成及び変更） 【採決の結果承認】

*次回、総務委員会の開催予定 3 月 29 日（金）20:00 ～

駐車場運営委員会 議事録

3 月 2 日（土）実施

【報告事項】

1. 駐車場使用拒絶した契約解除者の駐車場退去について

3 月 1 日に退去していることを確認した。

第 3 駐車場を利用していた契約解除者については、今後も引き続き委員会で、違法に駐車しないかを確認することとする。

内部駐車場を利用していた契約解除者については、何とか今後新たに第 3 駐車場を利用出来ないかという申し出があり、検討の結果、前回の事例と同様に、今後は規則を遵守する旨と、万一滞納があった場合は即時解除されても異議を申さず、以後駐車場契約締結できない旨を了承する誓約書を交わすことを条件に認めることとした。

2. 滞納者への使用拒絶通告について

2 月 28 日時点で駐車場料金を 3 ヶ月滞納している 1 名に対して、駐車場の使用拒絶通告し、

今月末で契約を解除する。

3. 車両ナンバーをはずした車両の駐車について

「第3駐車場に車両ナンバーをはずした車両が駐車している」との通報があり、同駐車場利用者へ連絡したところ、「車両廃棄のため、車両登録抹消手続きを取っている最中」との回答があった。

無登録車両の駐車は「駐車場運営に関する規則」違反となる旨を伝え、早晩、車両を撤去するよう要請し確約を得た。

4. 第3駐車場の入口ゲート設置について

2月中に一度ゲートポールを設置したが、強度を高めるため3月2日に再度ポールを設置し直し、3月3日からチェーンをかけて運用を開始した。

今後は、使用実態を観察しながら、改善・運用していく方針。

5. 第2駐車場の区画ロープ更新について

事前に利用者へ案内状を送付し、3月10日(日)にボランティア「みどりの会」の協力を得て、設置工事を実施した。

6. 第3駐車場補修工事の実施について

第3駐車場の雨天時水たまりを解消するため、砂利補填と点圧工事を3月11日に実施した。

桂建材：66,150円

7. 新規駐車場開設案件の次年度引き継ぎについて

洛西高校正門北西側の住宅家主から、「駐車場を開設するので、管理組合での利用を検討したい」との申し出について、当方は団地組織であるため、現時点ではすぐに回答出来ないという旨を伝え、加えて、もし可能であれば、将来のある時点で駐車全体を一括契約できるような取り交わしは出来ないかと提案したところ、「駐車場使用料金や開設時期は、ある程度管理組合の実情に合わせたいと考えている。提案については検討し、再度連絡する」との返答があり、次年度駐車場運営委員会へ引き継ぐこととした。

8. 第3駐車場の駐車位置ナンバープレートの設置方法について

破損を繰り返す現在の設置状況をどのように改善するか、今後、ボランティア「みどりの会」の協力を得て検討することとした。

9. 議案書作成の検討をした。

【承認事項】

1. GW期間中の来客駐車場運営について

今年度は、4月27日(土)から5月6日(日)の10日間はGWであるが、途中、4月30日(火)～5月2日(木)の平日3日間を挟むため、前半と後半に分かれて休暇を取る人が多

いと見込まれることから、「特別期間の設定は4月27日～5月6日」「連続使用日数は6日以内」と制限して実施することとする。

なお、4月27日～30日の申込に関しては、時期を一括して4月1日からとする。(すでに27日以降の申込記入欄を削除していることから、事後承認) **【採決の結果承認】**

次回、駐車場委員会の開催予定、 3月30日(土) 10:00 ～

植栽委員会 議事録

3月2日(土) 実施

場所：管理組合 会議室(和室)

[報告事項]

1、 植栽工事

障害樹木の伐採と剪定及び2棟の補植工事も3月5日(火)に終る。

3月10日(日)午後1時30分より、工事終了に伴う点検パトロールと、25年度障害樹木の伐採予定樹木の調査及びマーキングを、中長期計画検討諮問委員会とボランティア「みどりの会」と合同で行う。

2、 9棟16棟スロープ化工事後に伴う補植

整備保健委員会より依頼を受けて、スロープ化工事終了に伴う補植を、工事業者；植治造園に見積もりを依頼する。9棟16棟共キリシマツツジを補植し9棟の一部に野芝を張る。

3、 棟集会で出された植栽に対する要望について

2月中に受けた要望は棟集会の用紙で書かれた分5件あり。

履歴を残すため、統一した要望書で提出していただく事を要請する。

4、 議案書作成の検討及び25年度事業計画案検討

5、 植栽消耗品購入

3月1日 鎌30丁、移植ごて40本、30,660円(税込)を購入

6、 ボランティア「みどりの会」に依頼した作業

2月10日(日)川沿い北側のモミジバフウ等落葉の清掃と、その付近フェンス沿いのヒコバエや実生木の処理。

ボランティア「みどりの会」には低木剪定、草刈等引き続き依頼。

*次回、植栽委員会の開催予定 3月30日(土) 19:00～

整備保健委員会 議事録

3月 3日（日）実施

[報告事項]

1. 一般事項

PS扉の破損（風の影響か？）が続く 修理手配済み
床下通気孔の蓋の外れが複数個所で 猫の出入りが原因か 完全に接着する方法も猫を閉じ込めの恐れあり一長一短。
歩道の敷石の一部に木の根による盛り上がり個所発生 今後の対策の検討が必要
水道法施工規則の改正による団地管理組合と水質検査機関との直接契約締結の件。微生物研究所以外の機関は厚生労働省の認可要件により難しい。そのため微生物研に依頼の方向（実質例年対応している機関）
ゴミコンテナ購入5台実施済み
階段室内壁の塗装の傷みの件、鴻池組と打ち合わせの結果、性能上緊急を要する状態ではないのでタッチアップを実施するなら価格面を考慮して全棟で詳細抽出してから計画する方向とした。
消火器の買換え、再配備（中川産業：2月14日実施済み）に伴うPS内の個人所有の古い消火器の処分の件（8本）をサービスで処分してもらうことに。4棟の1本についてはPS内からの撤去、処分（1982年製？）を住民が拒否。委員会の記録に残すことに。
引っ越し車両の消防用通路駐車について住民から強く叱責されたことに対する苦情の件、元々の原因は棟前通路のバイク自転車放置。今後の検討課題か
リフォーム申請書の見直し 委員会案を検討試行中。
「境谷住宅が住戸の漏水に関して3年計画で実施している」ので当団地もやるべきとの要請があり情報調査した結果、実際は共用部分の雑排水管の取り換えのための調査とのこと。
7棟の屋根からの茶色いものの落下の指摘があったが、H22年度に調査報告が既にされている。
簡易自主点検チェックシートは管理事務所から荒戸事務局長に手交。
定期報告制度対象建築物拡大の件
全体的には、まだ問い合わせ等は入っていないとのこと今後の情報入手による。
JSの参考見積 1世帯900円 610戸約55万程度発生（H26年度）
住民要望
屋外型給湯器を取り付けたい 理由；標準品は屋外型の倍以上の高価格であり、現在の生活状態では購入出来ない。
※規約では、専有部バルコニーの使用に関して制限している旨説明を繰り返しているが、このままでは風呂にも入れないので何とか許可して欲しいとの要望。
三役会で検討の結果、全体的な問題で規約改正にも関わるので慎重な検討が必要と判断。次年度検討事項とし本件については理事会にて報告する。

2、工事関係

5棟前14棟前のプレイランドの木枠の交換 準備でき次第実施予定

1 4 棟前と 2 3 棟前のプライランドのブランコの鎖の交換 木枠交換と同時に実施予定だが部品の手配で 3 月末日までに完了予定

9 棟北側、1 6 棟前のスロープ工事の件

3 月 1 3 日（水）に工事完了の予定。期間中の移動車両については住民の方々に長期間に渡り多大なご協力を頂いたことに感謝する。

なお、予定通り 3 月 1 0 日（日）から元の駐車場の使用可能。その後引き続き植栽工事等について掲示。1 7 日に引き渡しを予定。

9 棟前の駐車場からスロープ通路への通り抜けについて検討してきたが、転倒事故の未然防止を優先し安全面からスロープに沿って植栽でガードする。

昨年総会でスロープ工事が決まった時点で、安全面優先で今までのけもの道が通れなくなる訳ですが、利便性の面から通行できないか様々な検討をしてきましたが、第 1 0 回理事会議事録で報告したとおり、車との事故やトラブル回避、転倒防止等安全面を優先した。

新たな通路追加については、団地全体のニーズ、優先、予算等総合的な判断が必要なので来期への引き継ぎ事項とする。

[承認事項]

1. リフォーム申請状況 1 0 件（別紙参照）

2. 専有部分の修繕等に関する規則の追加事項（2 月理事会で提案した内容）

新たに高齢化時代に対応する高齢者介護の手すり設置工事についてボルト施工を認める規約を改正する。規約・細則集 P 2 2 専有部分の修繕等に関する規則の第 3 条（制限条項）に（7）を下記にて追加する。

現 行	修正案
<p>第 3 条（制限条項）</p> <p>組合員等は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。</p> <p>（1）搬入する重量物は、一平方メートル当たり 1 8 0 k g までとする。</p> <p>（2）電気又はガス機器にあつては、本団地における本団地の所定の容量内にしなければならない。</p> <p>（3）電話及びインターネット設備にあつては、各専有部分内に配線されている限度内でなければならない。</p> <p>（4）給排水管にあつては、既存の配管径及びその素材に適合するものでなければならない。</p> <p>（5）住宅の模様替えのうち、床を板張り（フローリング）に変更する</p> <p>については、騒音レベルを L 4 5 以下の仕様</p>	<p>第 3 条（制限条項）</p> <p>組合員等は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。</p> <p>（1）搬入する重量物は、一平方メートル当たり 1 8 0 k g までとする。</p> <p>（2）電気又はガス機器にあつては、本団地における本団地の所定の容量内にしなければならない。</p> <p>（3）電話及びインターネット設備にあつては、各専有部分内に配線されている限度内でなければならない。</p> <p>（4）給排水管にあつては、既存の配管径及びその素材に適合するものでなければならない。</p> <p>（5）住宅の模様替えのうち、床を板張り（フローリング）に変更する</p> <p>については、騒音レベルを L 4 5 以下の仕様</p> <p>によるものとする。ただし 1 階部分の変更に</p>

<p>によるものとする。ただし1階部分の変更に ついては適用しない。</p> <p>(6) ガス給湯器の更新については、次に掲げる ところによるものとする。</p> <p>ガス給湯器は、据え置きタイプに限るも のとし、壁掛けタイプ、外付けタイプは不可 とする。</p> <p>更新に伴い、壁に切欠が必要な場合、 その切欠は、直径8ミリメートル以内、 深さ20ミリメートル以内のもので、2 箇所（固定用）までとする。</p>	<p>ついては適用しない。</p> <p>(6) ガス給湯器の更新については、次に掲げる ところによるものとする。</p> <p>ガス給湯器は、据え置きタイプに限るもの とし、壁掛けタイプ、外付けタイプは不可と する。</p> <p>更新に伴い、壁に切欠が必要な場合、 その切欠は、直径8ミリメートル以内、 深さ20ミリメートル以内のもので、2 箇所（固定用）までとする。</p> <p>〈追加〉</p> <p>(7) <u>高齢化社会に対応するための手摺設置につ いては、原則として、耐力壁等共用部分のコンク リート（以下、コンクリート下地という。）を避け 専有部分に取り付けるものとする。やむを得ず コンクリート下地に手摺を取り付ける場合は、次 に掲げるところによるものとする。</u></p> <p>(ア) <u>コンクリート下地部に取り付けるビスは、 プラグ不要のコンクリート用ねじ（以下、 ビスコン等という。）とする。</u></p> <p>(イ) <u>ビスコン等の長さは、支障無き限り短い ものを使用する。</u></p> <p>(ウ) <u>ビスコン等の本数は、支障無き限り少な くする</u></p>
---	---

3. スロープ工事関連

9棟と16-17棟スロープの一部に安全と景観の為に補植を行う。

見積り 植治造園 337,680円（税込）

9棟スロープU字バリカー設置工事 見積り 岡野組 152,250円（税込）

基本的には植栽で覆うが植栽不可能な場所は危険なのでバリカーでガードする

次回、整備保健委員会の開催予定 3月30日（土）19:00～

広報委員会 議事録

3月2日（金）実施

[報告事項]

1、25年度留任理事選出について

磯田・柏原・長谷川の3名を選出

2、掲示物・かわら版について

①掲示物について

三役会で要望を聞き、3月中に掲示予定

②かわら版について

「広報委員の役割」(最終版) 3月回覧予定

次回、広報委員会の開催予定日 3月30日(土) 19時

次回の理事会は4月13日(土) 19:00～