

## 平成 28 年度 第 8 回理事会報告

境谷西第 2 住宅団地管理組合  
理事長 赤尾 直裕

開催日時 ; 平成 28 年 12 月 18 日 (日) 午後 7 時 00 分～午後 9 時 00 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、各棟理事 計 32 名 (定数 39 名)  
他に監事 2 名  
成立要件 ; 過半数の出席により成立

### 議事進行

#### 1. 理事長からの報告

- ① 12 月 9 日に財政諮問委員会の準備委員会を開催しました。修繕積立金の改定を見据えた協議を行いました。今年度末 (H28 年度) の総会には間に合いそうにないが、出来るだけ早く値上げの実施が必要ですので、次年度 (H29 年度) に臨時総会を開催して、組合員に提案する見込みです。当委員会は総務委員会の管掌とします。また、各委員会の副委員長も財政諮問委員会のメンバーとなります
- ② 大規模修繕工事实行委員会の準備委員会を開催しました。当委員会は整備保健委員会の管掌とします。
- ③ 新年交歓会を 1 月 8 日に開催するので、理事の皆様のご協力をよろしくお願いします。
- ④ 前回、雨天で延期となった防災訓練を平成 29 年 2 月 12 日 (日) に実施します。避難者集計表等の資料は前回に配布した資料を使用します。保存していない場合には再度、配布しますので、必要な理事は総務委員会までお申し出ください。

#### 2. 各委員会からの報告

##### ■第 8 回 総務委員会 報告

日時：平成 28 年 12 月 4 日 (日) 午後 7 時～午後 8 時実施

[報告事項]

1. 三役と協力団体の代表者、総務委員会による新年交歓会の準備委員会を 11 月 27 日 (日) に開催しました。
2. 新年交歓会の準備について
  - ① 検便のご協力を、有難うございました。(検査結果は全員異常なし)
  - ② 保健所への必要書類の提出
  - ③ 消防署への必要書類の提出

- ④新年交歓会のポスター（掲示用）、無料券（各戸に配布）の準備
  - ⑤当日券の準備
3. 新年交歓会に関する理事の皆様への協力をお願い
- ①ポスターの掲示
  - ②無料券の配布 ※棟・部屋番号を記入して各戸へ配布をお願いします。
  - ③・前日の準備
    - ・当日の各ブースへのお手伝い
    - ・後日の片付け
4. 平成 29 年 1 月の定例会議の日時変更の確認
- ①三役会 1 月 22 日（日）19 時～（和室）
  - ②理事会 1 月 29 日（日）19 時～
5. 予算編成会議について  
12 月 18 日（日）理事会終了後に開催します。  
今回より、三役会から渡辺副理事長が参加します。
6. 留任理事候補者の選出について  
「役員候補者選出に関する規則」（規約集 30 頁）に基づき、1 月中に各委員会にて下記の通り留任理事候補者の選出をお願いします。  
総務委員会（2 名以上）、植栽委員会（2 名以上）、整備保健委員会（2 名以上）  
駐車場運営委員会（1 名以上）、広報委員会（1 名以上）
7. 防災訓練の日程 平成 29 年 2 月 12 日（日）  
※前回の資料を使用します。保存していない棟には再度、配布しますので確認のうえで総務委員会までお申し出ください。
8. 棟集会の領収書について  
棟集会後に提出する領収書は店名・購入品名・金額などが表示されたレシートをお願いします。
9. 財政諮問準備委員会が開催されました。12 月 9 日（金）  
次回より財政諮問委員会となります。財政諮問委員会の拠点は、総務委員会に置かれます。また、予算編成委員会のメンバーの皆様にも参加して頂きます。  
第 1 回 財政諮問委員会  
開催予定日 平成 29 年 1 月 20 日（金）午後 7 時 30 分～
10. 管理費等の未納者 11 名 xxx 円（11 月 30 日現在）

(内訳) 管理費及び修繕積立金

1 箇月 9 名

2 箇月 2 名 (督促状 配布なし)

※未入金残高明細表の作成日 (12 月 7 日) までに入金を確認された為、督促状は配布しておりません。

11. 当面の予定

新年交歓会 1 月 8 日 (日)

【質疑応答】

質問；新年交歓会の金券を購入した人が、希望した品物を入手できない可能性があるがあるので、金券を開催当日に商品券に交換する方式にしてはどうか？

回答；昨年は苦情がなかったなので、今年も同じ方法でおこなう。尚、全部品が売り切れになった場合には、販売した未使用金券は払い戻しする。

【承認事項】 なし

次回の総務委員会の開催予定日 1 月 15 日 (日) 午後 7 時～

■第 8 回 駐車場運営委員会 報告

日時：平成 28 年 12 月 5 日 (月) 午後 1 時 15 分～3 時 20 分

[報告事項]

1. 外部駐車場の有償契約車両台数について

- ・第 3 駐車場：11 月 1 日現在 0 台で契約率は 0 % (0/50) である。
- ・第 2 駐車場：11 月 1 日現在 38 台で契約率は 100 % (38/38) である。

2. 年末年始間の来客駐車場使用申込みについて

- ・12 月 1 日 (木) 午前 9 時から整齊と使用申込を行った。
- ・申込み時委員長が立会し、来年の 2 月 1 日以降来客駐車場が大幅に減少せざるを得なくなることについて、ご理解をお願いした。

3. 28 年度中間監査の受検について

- ・11 月 19 日 (土) 中間監査を受検し、課題点及び下期への取り組み等について指導を受けた。指摘事項については改善し駐車場運営の向上に努める。

4. 駐車場管理について

- ・内部駐車場ナンバー表示プレート 4 箇所の補修を実施した。

5. 駐車場車止め位置の変更に関する意見について
  - ・ 前回の理事会時、「車止め位置の規格を決めたうえでそれに基づいた対応をすべきではないか」との意見が出され、駐車場運営委員会で検討をした結果、当団地は、コンクリート壁、やや狭い駐車場等も在り、使用者からの「位置の変更要望」を受けた場合には、要望通り実施することとする。
6. 駐車場の使用拒絶通告に係わる対応について
  - ・ 前回の理事会で承認を受けた後、11月22日弁護士に訴訟委任状を送付した。
  - ・ 12月13日、弁護士から「11月25日付で書面を送付したが、先方から返事が来ないため、契約を解除した旨の書面を再度送付しました。一方的な契約解除通知ということになるので、その趣旨で処理して下さい。」との連絡を受けた。
  - ・ 管理組合としては、12月末日で駐車場料金の引き落としを止める処置を行なう。
  - ・ 事後、弁護士と相談しながら対応していく。
7. 来客駐車場の確保について
  - ・ 来客駐車場確保のため、近隣駐車場を選定し検討していたが、現在賃貸契約中の第2駐車場が場所・車輛の集約状況等最も好条件であり、追加契約の可否について地主に確認した結果、可能であるとの回答を得た。
8. 駐車場料金未納者
  - ・ 5名（11月30日現在）1箇月分5名（内4、外1）

#### 【承認事項】

1. 来客駐車場の賃貸契約について
  - ・ 第2駐車場に5台の追加賃貸契約を行なう事としたい。
  - ・ 平成29年1月31日の契約更新分に併せて追加契約を行なう事としたい。
  - ・ 使用状況等を見ながら、今後必要に応じて段階的に見直していく。

【承認可決】
2. 第3駐車場解約に伴う来客駐車場の「暫定」使用申込要領等について
  - ・ 使用申込手続きは、管理事務所において業務時間内に行なう。
  - ・ 年末年始、お盆等、繁忙期における特定の使用申込期間は設けない。
  - ・ 使用申込は1戸につき1週間に1台1日（12時間以内、時間管理方式）とする。
  - ・ 工事車輛の来客駐車場使用は認めない。（棟周辺で一時駐車、不能時業者負担）
  - ・ その他「注意、遵守事項等」細部については、使用申し込み時に行なう。

- ・問題点、不具合等が生じた場合は、必要に応じ修正する。

【承認可決】

次回駐車場運営委員会開催予定日は、1月16日（月）13時15分を予定

## ■第8回 植栽委員会 報告

日時 平成28年12月2日（金）午前10時～11時実施

[報告事項]

### 1. 実施事項

#### ①植栽委員による低・中木の剪定

議題資料に不足分（10/21～10/31）を追加し、10/21～11/30間の実績は別紙の通り。

#### ②植治造園 依頼分の剪定は2017.1～2月に実施する予定（一部実施済）

唐楓、タイワンフー2本の剪定が残っている。

#### ③みどりの会

11/3（日）団地周辺の石垣の清掃

11/20（日）消防通路の清掃

12月度は11日の予定です。皆さんの参加をお願いします。

#### ④11/3（日）境谷地区の防災訓練が実施された。

当団地から30名が参加、植栽委員会から古田、入江、杉山が参加した。

### 2. 12月以降の活動予定

12月度の予定として①～④を予定しています。

手伝いが必要ですので、皆さんの協力をお願いします。

#### ①24棟、25棟の山桃は12/1に終了した。

#### ②川南は12月末までに終わらせる。

（株）きんでんとの打ち合わせの時、22棟前、唐楓の剪定必要を認識、12/3に行う。

山桃、ロータリーの檜の木、10棟の紅すももを剪定する。

（紅すももは毛虫が湧くので剪定が必要）

#### ③駐車場西南角の楠の剪定

#### ④西側駐車場の後にある檜の木、唐楓の剪定

#### ⑤1～6棟 川北地区の剪定

来年早々から3棟－2棟－1棟、4棟－5棟－6棟と進める

#### ⑥20棟駐輪場横の紫陽花の移植

#### ⑦8棟のヒイラギナンテンの撤去（要望書）

#### ⑧来年度 高木剪定 として楠等の実態を調査し予算化する。

そのため、12/7 9:00 高木についての調査を予定する。

移植・補植についても、補植目的をはっきりさせるため、調査する。

⑨ (株) きんでんから電線にかかっている木・枝を剪定したいと申し入れがあった。

(株) きんでんは4月以降で実施する計画。(株) きんでんは電線にかかる部分の局所的な剪定のため剪定後は変な形の木となり、団地側で形を整える剪定が必要となる。そのための高木剪定予算を策定する。

⑩予算委員会(副委員長出席)が始まった。

植栽として必要な人材を要求するように提案していく

PCが使える人、植栽のメンテナンスが出来る人など、員数も5人は少なすぎる。費用について実績と何をやりたいからこれだけの予算を組んでほしいと要求する。

2年間剪定を放棄したら大変なことになる。毎年決めて実施することが必要であり、全部を業者に依頼していたら予算がなんぼあっても足りない。中高木をほっておくと高木になる。高木になって剪定すると、えらく高いお金がかかる。

中木の状態(3.6m以下)に抑えるよう、今植栽委員が剪定している。

このようなメンテナンスできる植栽委員が次年度も必要。

### 3. 新年住民交歓会について

平成29年1月8日に実施されます。

理事会担当として鏡割りと焼きそば、焼きそば用キャベツのカットを古田、入江の両委員にお願いします。総務委員の人たちと協力して、当日9時頃から実施してください。

### 4. 開催に伴う、保健所提出用検便については、杉山、小菅両名が提出した。

### 5. 草取り

アンケートを取り要望する棟へ、花苗、花土等を配布することにした。

12月理事会で、棟委員に棟集会で検討して頂くようお願いする。

## 【棟理事へのお願い】

棟理事の皆様へ

植栽委員会では、来年度の春季草取り時に配布する花苗、花の土、腐葉土について各棟の意見・要望を求めることにしました。

来年、1～2月にアンケートを取りますので、棟集会での議題として検討されることをお願いします。

すでに棟集会が終わっている棟は、棟理事の判断をお願いします。予算の都合上、数量制限を設けさせていただきます。

花の苗：1戸1苗 (20戸の棟は最大20苗となります)

花の土：1 棟 1 袋

腐葉土：1 棟 1 袋

次回、植栽委員会開催予定は 1 月 10 日 10:00～ とする。

## ■第 8 回 整備保健委員会 報告

日時：平成 28 年 12 月 4 日（日）午後 7 時～午後 8 時 30 分

[報告事項]

### 1. コバエ発生 of 居室での水漏れの件(追加報告)

11/12 の応急修理後 11/21 に本工事を実施した。台所排水立管に約 3cm 大の破損が見られた。懸案の水漏れの影響については台所床部(床下材)には痛みが拡大していたが幸い他の部屋までは及んでいなかった。生活復帰も考慮し回復工事は進めることとする。

修繕費用一式については現在見積り中であり、保険対応も含め検討した上で次回の理事会でご報告したい。

### 2. 13 棟・14 棟駐輪場の電灯不具合の件

11 月より何度か駐輪場の電気が点灯しなかった。一度はブレーカーボックスに鍵を付けることで対応したが、再度不具合が発生したため原因を調査中。現在は点灯しているが、雨の後にブレーカーが落ちるようなので因果関係について調べている。

### 3. 団地内簡易点検及び住民による自主点検の件

JS による団地内簡易点検の結果は 11/21 に正式報告を受けた。また住民による自主点検の結果を整備保健委員会で取りまとめ、緊急を要するものを選別し JS より見積りを取った。修繕方法や価格について吟味するために他の業者の見積りも取った上で今年度工事する案件について検討することとする。次年度以降に繰り越す案件については大規模修繕で対応するものと次年度以降の理事会で小修理として計画修繕すべきものとに分けて対応する。

### 4. 年末年始「ごみコンテナ裏返し/元戻し」作業のお願い。

年末最終の生ごみ収集後コンテナを裏返し、年始最初の収集前に元に戻す作業を理事のご協力を得て実施したい。尚その際にごみコンテナの状態もチェックして頂きたい。

作業日程：①年末 12/29(木) ※集合時間は掲示板資料を参照願います。

②年始 1/4 (水)

作業内容：①(年末) JS 清掃員が洗浄したコンテナを裏返した上ロープで縛る。

②(年始) ロープで縛ったコンテナを元に戻す。

5. 大規模工事实行委員会(準備委員会)の件

第1回目の工事实行委員会準備委員会を整備保健委員会の後に開催した。5名の整備保健委員と副理事長の6名が出席した。工事实行委員会の立ち上げまでのプランと平成31年度の大規模工事に至るまでのプロセスについて学習した。

6. 雑排水管清掃工事の結果報告

各理事並びに住民のご協力を得て今年度の雑排水管清掃工事が無事完了した。懸案の未実施件数については19件と若干減らすことができた。但し2年以上続けて未実施の件数が10件あった。次年度に検討事項として引き継ぎたい。

【承認事項】

1. コバエ発生の居室の原状復帰工事。

報告事項1の通り、生活復帰の為に居室(台所)の原状復帰工事を進めたい。費用については保険適用の結果が出てから報告する。

【承認可決】

2. リフォーム申請 2件 (No.26~No.27)  
(別紙申請一覧の通り)

【承認可決】

次回 整備保健委員会の開催予定日 1月15日(日)午後7時~

■第8回 広報委員会 報告

日時：平成28年12月4日(日) 午後7時~8時

[報告事項]

1. 理事会ニュース第3号内容を協議

囲碁同好会、パッチワーク、麻雀同好会、西寿会、ソフトボールの団地内の会の取材済。防災訓練、発行時期によって財政諮問委員会・大規模修繕工事委員会の進捗を掲載予定。紙面割りについて話し合い。

2. 来年度広報委員の引き継ぎ事項の確認

- ① 理事会議事録には部屋番号は載せない
- ② ①に加えて、HPに載せる時には予算又は執行金額を削除する。
- ③ 総務委員が作成した理事会議事録原案に広報委員が加筆して完成させるが、事例を示して引き継ぐ

- ④ 広報委員会にて一括してデータを収集・蓄積するために、知識管理の一環として、掲示物作成者へ広報委員会宛への電子ファイル送信のお願いする

3. 広報委員増員の計画・業務分担について

整備保健委員会より 1 名、パソコン打ちの実務的な内容でのヘルプ申し出があり、どの部分についてお願いをするか検討。

増員について、委員会間の今からの異動は実質難しく、ほかにも今年度人員を減数した委員会があるとのことから、次年度の委員会人員割り振りについて、バランスのとれた人数配置になるよう、三役会で再考いただけるよう提案したい。

4. 第 8 回理事会終了後の予算編成委員会に向けての予算組みを検討。

【承認事項】

なし

次回、広報委員会開催予定日は 1 月 15 日（日） 午後 7 時より。

以上