

棟 月 日

日付										
号										
印										

回覧後は、各棟理事が保管して下さい

回 覧

平成 22 年 6 月 24 日

平成 22 年度 第 2 回理事会報告

境谷西第 2 住宅団地管理組合
理事長 安藤 代理子

開催日時 : 平成 22 年 6 月 13 日 (日) 午後 7 時～午後 8 時 20 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、各委員長、各棟理事、監事 計 30 名 (定数 43 名)

開会の挨拶および議事進行 (山内総務委員長)

1. 理事長開会の挨拶
2. 各委員会からの報告、審議事項

【1】総務委員会

第 1 回総務委員会 (6 月 4 日 (金) 午後 7 時～実施)

- (1) ① 役割分担財務引継ぎ事項の確認
- ② 5 月 29 日に実施した前年度からの財務引継ぎ事項の確認
 - 各通帳の名義変更
 - 通帳の残高確認 2 回 (中間監査、期末監査)
 - マンション総合保険の統合検討

- (2) 集会室使用料免除依頼の件

境谷西寿会からの使用料の免除依頼について「集会所・管理事務所の使用に関する規則」第 8 条第 6 項に基づき使用料を免除とする事を決定した。

【全員賛成で承認】

[境谷西寿会：当団地に居住する、おおむね 60 歳以上の方を会員とし、人生の晩年を有意義に健康で楽しく過ごすとともに、地域社会へ貢献することを目的とする老人クラブ。会員数 30 名]

(3) 管理事務所において使用しているガス湯沸器新規購入の件（温度調節不良のため）
見積金額 38,430 円 **【理事長支払承認】**

(4) 理事長支払承認について

迅速な対応を行うために、理事長は1件につき10万円未満の支払いを決裁・承認することができるので、今後、10万円未満の支払いについては、理事会の承認事項対象としない。

【2】広報委員会

第1回広報委員会（5月30日（日）午後7時～午後8時40分）

(1) 本年度事業計画についての説明及び確認

①理事会の議事録作成について

今年度広報委員会は、通常総会での承認事項に基づいて、昨年度に引き続き、理事会の議事録作成をする。

② 理事会広報誌「理事会ニュース」作成について

年間発行回数については4回とし、平成22年7月、10月、平成23年1月、3月に発行予定。

③印刷依頼会社の選定について

印刷会社3社の見積書を取った結果、「カントリーファーム」（北区）に決定。見積金額 36,750 円（消費税含む）（1回 650 部発注） **【理事長支払承認】**

④ホームページ委員会への参加について

中長期計画検討諮問委員会コミュニティ広報部会ホームページ委員会への参加は、矢澤副委員長が担当する。

⑤今年度自治会と団地行事の推進について

昨年度の事例を留任理事から説明を受け、今年度も自治会からの要請に基づき、総務委員会とも連携しながら柔軟に対応する事を確認した。

(2) 掲示板の押しピン配布の実施について

掲示板の画鋸が減ってきたこと、および画鋸タイプは刺しにくく、外しにくいとの意見があり、外しやすいタイプの押しピンを購入し、第2回理事会開催時に各棟理事に配布した。26棟分の31箱と予備5箱を合わせた合計36箱で3,576円

【理事長支払承認】

【3】駐車場委員会

第1回駐車場委員会（6月2日（水）午後7時30分～午後9時20分）

(1) 本年度の主な事業内容について

①第3駐車場の除草作業

夏前と秋の2回実施し、経費節約の観点からボランティアによる除草作業を優先して計画する。 **【全員賛成で承認】**

除草作業のボランティア募集について

第3駐車場除草作業

平成22年6月27日（日）午前10時より除草作業実施予定

雨天時は平成22年7月4日（日）に延期

② 来客駐車場の運営方法の検討

これまでの問題点を受けて、改善案を検討する。

③ 内部・外部駐車場の整備・補修の検討

④ 駐車場料金滞納者への対応

三役会および理事会において基本方針を確認したのち、特に長期滞納者への督促行為から取組んでいく。

⑤ 迷惑駐車パトロールの実施

迷惑駐車車両への警告方法を三役会および理事会において決定したのち行動を開始する。

⑥ 駐車場利用マナーの改善についての啓蒙活動

⑦ 第2、第3駐車場の契約更新が完了。

(2) 年間行動予定の作成

本年度の行動基本方針を確認後、第2回委員会で決定する。

(3) 第2駐車場の防犯灯の補修完了

蛍光灯球交換完了。修繕費 4,200 円

【理事長支払承認】

(4) 内部・外部駐車場の視察

駐車場の現状認識を委員会内で共通化することを目的として内部・外部駐車場の視察を行う。(平成22年6月23日実施)

【4】植栽委員会

第2回植栽委員会 (6月5日(土)午後7時～午後8時20分)

第3回臨時植栽委員会 (6月11日(金)午後7時～午後8時15分)

(1) 平成22年度事業計画について

ア 芝刈と剪定業者の選定について

5月24日に4業者(株式会社植治造園、株式会社山口造園、株式会社右京野造園、JS)に現地説明を行い、5月31日までに提出された見積書に基づき、委員会で業者選定を行った結果、植治造園に決定し、180万円(消費税に抜き)で契約予定である。

なお、害虫駆除は、半日 15,000円、1日 25,000円とする。

イ 工事日程等

(ア) 工事日程等 月曜日から金曜日の午前9時から午後5時までとする。

(イ) 日程の掲示 作業日程は、開始の1週間前に掲示板に掲示する。

(ウ) 雨天の場合 大雨風雨警報等の大雨の場合は作業を行わない。

(エ) 即日処理 刈り取った草等は、即日処理する。

(オ) 連絡等 毎日、工事の開始と終了は管理事務所に連絡する。

(2) 春季草取りと自転車置場の整理について

5月30日に実施された春季草取りは、各棟ともに半数以上の組合員の参加となり、草取りの所期の目的が達成できた。

また、棟ごとに花壇が多く作られ、今後、ボランティアの再構築を行い、花壇作りを推進していく。

(3) ボランティア委員会について

靄島中長期諮問委員会副委員長から、次のような提案があり、三役会で募集することをご承認いただき、次の理事会で報告し、早急に募集を開始することになった。

また、ホームページ委員会の澤様から、自治会を中心とした「花畑クラブ」結成に対する協力依頼があり、委員会として了承することになった。

さらに、団地内の行事等について、管理組合と自治会との協議の場を持ってもらうように三役会に提案することになった。

(4) 植栽管理基準および細則について

委員会としては、7月4日(日)午前9時から団地内の植栽の状況を確認し、「植栽管理基準および細則」に基づき、その具体的な処理等を協議することになった。

【5】整備保健委員会

第1回整備保健委員会 (5月30日(日)午後7時～午後8時20分)

(1) 本年度の主な事業内容

- ①水質検査 (55万円)(京都微生物研究所)
- ②雑排水管清掃(220万円)(日本水理、JS等に依頼)
- ③受水槽清掃(60万円)(日本水理、JS等に依頼)
- ④数棟のU字溝改修(250万円)

5月29日に26棟1階居住の全組合員と意見交換を実施。6月5日の三役会の承認を得て、26棟は6月17日より工事着工。24棟および25棟についても、26棟の状況を確認してから順次工事に取りかかることになった。

⑤数棟の屋上漏水調査補修(120万円)

第1回理事会において、屋根から黒い液が、干していた布団にかかったとの報告が数人の理事からあった。本件に関しては、第3期大規模修繕工事で対応する事になっているので、本年度は仮設桶の撤去や汚れ除去等を対象棟の組合員の下承を得てから早急に対応する。

⑥消火器点検(21万円)(消防設備ウエハラ)

消防法により、3年に1度点検し、報告が必要であり、今年度を実施する。

なお、前回は平成19年9月に実施している。

⑦その他ゴミコンテナ、バリカー等の補修は、依頼がある都度対応する。

⑧住宅用火災報知器の購入斡旋

平成23年5月が期限。情報を集めて三役会で検討を進め、中長期計画検討諮問委員会、自治会ともに関連があるので連携し対応する。

⑨自転車・バイク等の台数実態調査

回覧方式で各戸毎の保有台数の実態を調査する。5月30日(日)の草取りと同時に不要、不明自転車・バイク等の確認作業を各棟理事によって行われたが、特にバイクには黄色のシールを貼っていないケースが多かったので、シールを貼っていない世帯へのシール貼付の注意喚起を行う。

⑩リフォーム申請審査の対応

整備保健委員会では、専門的知識を保有する組合員の方との意見交換の機会を持って、緊急な修繕要望にも早急に対応できるように努める。

[管理規定第17条3項には、「水道、電気、ガス、給湯その他通常の生活の維持に必要な設備、機器等の不具合または事故により生じた障害であって緊急に修繕が必要であると認めるときは、理事長はこれを直ちに承認することができる。この場合において、理事長は直後に開催される理事会に経過を報告し、承認を得るものとする。」と定められている]

⑪検討事項

AEDの設置について

第30回総会で、「集会所に1台AEDを設置してはどうか」という意見があった。委員会でもこれに賛同する委員も多く、まずはリース方式もあるので、夏祭り等の催しの際に借りる事も検討していく。

⑫その他

年末・年始のごみ出しやその他の掲示物の作成等は管理事務所に作成を依頼し、全掲示板に掲示してもらう。

なお、年末・年始のゴミコンテナの裏返し、表返しは各棟理事が同じ棟の方の協力を得て実施する。

(2) リフォームの申請案件

No.	申請内容	申請工期	処理
1	浴室改修（ユニットリア）	6月21日～6月24日	理事長の事前承認済
2	給湯器取替（リンナイ24号）	6月2日	理事長の事前承認済
3	水周り設備機器取替	6月14日～7月3日	理事長の事前承認済

【上記3件について出席者全員賛成で一括承認】

3. 防火委員会について

(1) 防火管理者の交代に伴い「消防計画の変更」を提案させていただく。本日、説明する趣旨で変更するので理事会の承認をいただきたい。最終変更内容は次回の三役会議で確認し、次回の理事会で確認いただく。

(2) 防火委員会は、各棟の理事を防火委員として構成する。

(3) 防火委員会の事業として、

ア 年2回程度の救命救急講習会を開催する。

イ 年1回以上の消防訓練を実施する。

ウ 防火委員は、年3回程度の各棟消火器等の自主点検を行う。

上記ア～ウの事業について理事会の承認を頂く。

なお、事業の実施にあたっては、自治会と協議を行いながら取り組むとともに、今年度は理事会承認の事業として活動する。また、来年度の総会において、防火委員会を各委員会と同じような位置づけにする規約改正等を検討していきたい。

4. その他

(1) 理事からの質疑、意見等

- ① 16棟階段入口正面横の駐車場の上の電線からの鳥の糞被害があり、鳥の止まりにくい電線の加工処理の依頼があった。
→駐車場委員長より、現場を確認し対処方法を検討する。

- ② 「掲示板の交換はもったいない」という意見があった。
→これは以前から中長期計画検討諮問委員会から提案されており、掲示板をもっと大きい物で貼りやすい掲示板に交換してはどうか、という提案であり決定事項ではないので、今後理事会において検討することとした。

- ③ N T T ドコモの中継基地建設の件で電磁波が非常に怖いので建設は固くお断りしてほしいという意見があった。
→総務委員長より、N T T ドコモだけの建設を認める訳にはいかず、他社との共同で提案を再依頼した。なお、用地の提供は総会議決案件であり、今回の建設に関しては見送ることを理事会で確認した。

- ④ 玄関ドアの交換計画に関して、安全のため2重鍵にしてほしい。また、すでに高額な鍵に交換済みの方からは、組合で鍵の種類を限定せず、居住者が選択できるようにしてほしいとの意見もあった。
→玄関ドアの交換については、中長期計画検討諮問委員会からの提案であって、まだ決定事項ではないので、交換時期については未定。

- ⑤ ポストのサイズが小さすぎるとの意見があった。

- ⑥ 日本水理（水道全般の工事業者）からの2重請求や対応が悪質、トラブルが発生し不快な思いをしたので注意を喚起してほしい。
→業者の選定には細心の注意を払うことを理事会で再確認し、業者の見直しも含め検討することになった。

(2) 妹尾副理事長からの報告

今年度は妹尾副理事長が自治会との連携を担当する。

- ① 夏祭りは、8月21日（土）に開催予定。
- ② 夏祭り第1回実行委員会が6月26日（土）午後7時より開催予定。

閉会

次回 理事会開催日 平成22年7月11日（日）午後7時～

以上