

平成24年度 第8回理事会報告

平成24年12月25日
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12月15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)

1. 副理事長あいさつ
2. 各委員会からの報告・審議事項

総務委員会 議事録

11月30日(金) 実施

[報告事項]

1. 救命救急講習会
消防局をお招きし救命救急講習会を平成25年2月2日(土)9時~12時に実施予定。来年1月に参加者を募集(定員30名)。
2. 管理費長期滞納
375,000円(A125,000円 B125,000円 C75,000円)
A,Bはほぼ計画通りの返済をして頂いており、Cは競売物件になっている。
3. 境界線問題
話し合いの申し入れ書の内容を弁護士にチェックしてもらっており、どういう形式の手続きを取っていくかを相談中。
4. すまい・る債(住宅金融支援機構債券)の購入

一口 50 万円×20 口=1000 万円 10 年目迄毎年購入を継続しており今年で 8 年目。修繕積立金の有利な運用を目的としている。

5. 理事会アドバイザー・事務処理ボランティア

- ・財務処理など各委員会で専門化した内容も多いので、理事会運営のための理事会を補佐するアドバイザー名簿を作成する。
- ・工事の履歴、過去の資料のデータベース化のため、事務処理ボランティアの公募を行う。

《関連質疑》

理事・・・手順書のような物がほしい。

6. 予算作成作業担当チームメンバー（9名）

コンダクター	8 棟 407 号	西木 隆	副理事長	
副コンダクター	21 棟 403 号	市毛 豊	総務委員	（事業計画担当）
副コンダクター	6 棟 402 号	荒戸 邦朗		（予算計画担当）
メンバー	24 棟 203 号	山田 武史	総務委員	（事業計画書記担当）
同	12 棟 201 号	覚野 信作	総務副委員長	（予算計画書記担当）
同	13 棟 106 号	小田原秀美	広報副委員長	
同	9 棟 104 号	石田 知史	駐車場運営副委員長	
同	6 棟 404 号	渡辺 教弘	植栽副委員長	
同	1 棟 404 号	平 孝子	整備保健副委員長	

【承認事項】

1. 賀詞交歓会

賀詞交歓会実行委員会にて有料化案（無料チケット 2 枚を全戸配布、当日用フリーチケットを 1 家族 1 枚 300 円で販売）が提案される。

今後、有料化としたい。

【採決の結果承認】

2. 会計処理のための補佐人の要請

会計処理に関する規則第 4 条第 2 項に基づき、

6 棟 402 号 荒戸 邦朗氏を補佐人として要請する。

【採決の結果承認】

3. 自治会への協賛金

例年通り 12 万円の協賛を行いたい。主に夏祭りの費用に充てられる。

【採決の結果承認】

駐車場運営委員会

12月1日（土）実施

【報告事項】

1. 第3駐車場放置車両の対応について

①放置車両の実体上の所有者が判明した。

11月20日実体上の所有者から連絡があり、車を移動する旨と費用を支払い謝罪する意志があると申し出があったため、駐車場使用料金および弁護士費用等実費として計 51,000 円を請求し、12月1日に受領、同日車の移動もなされた。

《関連質疑》

理事・・・上記内容について広報するべきでは？

委員長・・・検討します。

②謝罪に関しては、口頭ではなく理事会宛に謝罪文書を出していただくよう求めたが、現在まだ提出されていないので、再度請求することとする。

2. 第3駐車場出入口門扉とチェーンの設置について

安全に運営出来るよう、チェーンに『警告看板』や簾状の布をつり下げ等
等の案を検討したが、利用者がチェーンと警告看板を地面に這わせたまま
車で通行し、早々に破損してしまう可能性を考え、警告看板のつり下げ等
は保留にし、当初のうちはチェーンに反射テープを巻き付けて、目に留ま
りやすいよう工夫し、様子を見ることとする。

②その後利用状況を観察し、その都度必要に応じて注意喚起の増設物を設置
していく。

設置時期は、利用繁忙期である年末・年始を避け、それより以後の24年
度内(3月末)を目処とする。

3. 過去駐車場利用拒絶措置を取った住民からの、再利用申込の件について

管理組合が用意した「誓約書」にサインすることを条件に、新たに契約を認めることとしたが、当該住民は、これまで、昼間空いている駐車スペースへの無断駐車や、第3駐車場へ大型バイクを不法駐車するなど、規範意識に欠ける行為もあったので、今後の駐車場利用にあたっては、厳格に運用することとする。⇒一度でも滞納したら解除する

4. 駐車場利用料未納を繰り返す利用者への対応について

①一ヶ月未納、二ヶ月未納に伴う利用者への督促状・再督促状発行については、毎月の事務が煩雑化しており、これまでの実例（未納2ヶ月を長年繰り返す等）を整理し、今後の対応を検討していく。

※事務煩雑事例：「毎日の未入金確認」「未入金総額の戸別管理」「督促の電話」「督促状の発行・送付」「使用拒絶交渉」等

②常習未納者に関し「駐車場運営に関する規則」の「使用拒絶」基準について、各項目の改正・追加案を検討し、次回条文案を出す予定。

《関連質疑》

理事・・・契約解除しても車を移動しなければどうするのか？

委員長・・・その場合は法的措置をとります。

5. 内部駐車場の路面表示補修工事について

今年度実施予定の内部駐車場の路面表示補修工事が、先月28日に完了した。後日現場を再確認したところ、『停止』の文字が誤って行人偏になっていたため、業者に修正するよう要請し、12日に完了した。

6. 第3駐車場のナンバープレートの破損について

第3駐車場の駐車枠に設置しているナンバープレートが、利用者の車両タイヤにより特定の駐車スペースのプレートばかりがたびたび破損するという被害を被っているので、「来客用駐車場利用申込簿」の記載欄に注意喚起文を記載し、効果を見ることとした。

7. 年末年始の来客駐車場利用申込みについて

来客用駐車場「年末・年始の特定期間利用申込」は、12月1日受付前の早朝から管理組合事務所玄関前に申込者の行列が出来、受付開始早々に利用枠の大半が埋まった。受付時点で、大きな混乱はなかったと管理事務所より報告を受けている。

次回からは、特定期間の申込開始日をもっと遅い日程に変更し、年末の詳細な予定が立ってから申込出来る様配慮したり、利用時間帯を細分化するなど、

なるべく駐車枠の利用効率を上げる方法を検討したい。

8. 駐車場見回り時や作業時に携帯する「駐車場運営委員会」の腕章を作成し、駐車場運営委員であることを外部から認識しやすくした。
9. 来年度予算として、第3駐車場整備費、路面表示費、第2駐車場スロープ改修費等を計上することとし、予算額70万円の要望書を提出する。

【承認事項】

1. 外部駐車場の契約更新について
 - ①外部第2、第3駐車場の契約満了日が平成25年1月31日となっている。現在の駐車場利用状況を考えると、当面の間は現状を維持することが妥当と判断されるので、同じ内容で契約更新する。
なお、次年度契約金額については、近隣地代や地価公示価格等を調査した後、地主と交渉し決定する。
 - ②今後の駐車場利用方法のあり方については、次回更新時期の平成27年までに検討するよう、次年度に申し送りすることとする。

【採決の結果承認】

植栽委員会 議事録

12月1日（土）実施

【報告事項】

1. 障害樹木伐採の現地説明会と意見交換会について
11月11日（日）に中長期計画検討諮問委員会と合同で実施。4ブロックに分けて、現地説明会と、管理組合会議室で意見交換会を行う。参加者は延べ92名。
事前に各棟理事にお願いした要望書は14件あり、中長期委員が主に要望書に基づいて説明を行う。一部の伐採に変更又は検討する樹木もあるが、概ね了承を得る。
植栽に対する要望は、統一した様式の要望書を作成し、棟集会等で活用していただき、処理内容は履歴を残す。

2. 2棟東側荒地の補植について
数年前よりツツジ、サツキなどが枯れ始めて、今ではその面積も広がっている。高木のクスノキも完全に枯れてしまい、付近一帯は見苦しい風景となっている。
枯れた原因は不明だが、クスノキを抜根調査し、補植には大幅な土壌改良が必要となる。
樹種は以降の管理しやすいものを選ぶ（ドウダンツツジ、オタフクナンテン等）。
補植について現地説明会を行う。
周知は掲示板にて。
3. 2013年予算案について
今年の予算と実績を参考にして第一回予算を編成する
年2回の芝刈り、低木剪定など x x x 万円
伐採、剪定、補植など x x x 万円
花の苗、花の土など 15 万円
その他 19 万円
合計 x x x 万円（本年度対 102.5%）
4. 年末の棟前清掃について
日時：12月23日（日）9時～10時30分
清掃場所：棟周辺の緑地及び駐輪場等。
用具：手袋、ごみ袋は当日管理事務所で配布。ほうき、ちりとり等、道具は不足している為、各棟で準備を行う。
ごみの集積場所：洛西高校前と川の横の歩道。
周知：掲示板にて。
5. みどりの会に依頼した作業について
11月18日（日）新林大通り沿い駐車場緑地の草刈。
11月25日（日）管理事務所前公園及び、周辺の草刈、給水塔フェンス内の低木剪定及び草刈等。
みどりの会には低木剪定、草取り等引き続き依頼。

【承認事項】

1. 障害樹木伐採工事について

受託業者：株式会社植治造園

伐採樹木：トウカエデ、トチノキ、ネズミモチ、ナンキンハゼ等、170本。

経費：見積もり xxx 万円（税込）

工期：2月上旬～3月上旬の平日。8時30分～17時30分まで。

駐車場の車移動は事前にお問い合わせする場合があります。

周知：工程表、掲示板、回覧版にて。

【採決の結果承認】

2. 剪定樹木工事について

受託業者：株式会社植治造園

剪定樹木：クスノキ、サクラ、モミジバフウ等134本。

経費：見積もり xxx 万 xxx 円（税込）

工期：2月上旬～3月上旬の平日。8時30分～17時30分まで。

駐車場の車移動は事前にお問い合わせする場合があります。

周知：工程表、掲示板、回覧版にて。

【採決の結果承認】

整備保健委員会 議事録

12月 2日（日）実施

[報告事項]

1. 一般

4棟西階段下点検口の鍵故障—J Sにて修理済み

17棟一天井からの水漏れ—J Sが調査、上階の専有部分の給湯管が原因と判明

理事会ニュースに整備から「水漏れ発生、団地保険の大切さ」の広報記事を載せる

5棟前のP LのU字溝フタ破損—修理済み

リフォーム申請書の見直し 次回委員会で具体案

(試案、手すりの取り付けに限り躯体のボルト止めを認める、などを検討中)

見積もり業者名の理事会での表示方法の確認

2013年度予算案について累積未処理事項の優先順位など前回に引き続き残り部分を検討、実情調査を手分け。

2. 工事

屋内雑排水管洗浄工事実施済み一報告書待ち

集会所玄関扉のドアストッパーの設置 JSにより施行済み(無料)

団地内スロープの件 工事日程など細目の検討中

工程表は12月末～1月初旬に提出されます。

工事期間は1月21日(月)から3月末までの実施計画です。

9棟北と16-17棟を並行して工事に入ることになります。

駐車場委員会との連携(工事の関係で駐車場利用者の協力が不可欠です。)

1) 第三駐車場等への移動; 期間は工事開始から約1ヶ月間程度

2) 9棟北付近 6台(工事箇所前の駐車場6台全てです。)

16-17棟付近 8台(工事箇所北側、東から西にかけて8台)

作業道具盗難防止及び作業員の福利厚生のための小屋(2.5m×3.5m)設置

16-17棟の空いた駐車場の一部を利用する。

杓名植栽委員長との連携

スロープ化に伴う植栽の検討

最終日時は工程表入手次第ご報告しますので対応の程よろしくお願ひします。

22棟108号前の排水口傾き及び詰まり改修工事

A社; xxxxx円(税込)

B社; xxxxxx円(税込)

[承認事項]

1. リフォーム申請状況 9件(別紙参照)

2. 工事関連



消火器の買換え

C社； x x x x x x x 円（税込）

D社； x x x x x x x 円（税込）

【採決の結果承認】

広報委員会 議事録

12月2日（日）実施

[報告事項]

1. 12月発行予定の理事会ニュース3号の確認読み合わせ。
2. 掲示物 / かわら版の検討
掲示物：12月度は「リフォーム」並び「防犯」の二つのテーマで発行

②かわら版：「植栽委員会の役割」のテーマで発行予定。
3. 予算の検討
広報委員会の次年度予算検討打ち合わせ。

以上

次回の理事会は、1月19(土)7時～