

棟 月 日

日付										
号										
印										

回覧後は、各棟理事が保管してください

回 覧

平成23年 2月 28日

## 平成22年度 第10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23年2月13日(日) 午後7時~午後9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28名(定数43名)

開会および議事進行(山内総務委員長)

### 1. 総会の準備内容について

#### (1) 総会への出席要請

5月15日(日)10時開始の総会には全理事が必ず出席することを要請する。

#### (2) 総会までの日程

2/19(土):平成23年度理事候補者の正副理事長、所属委員会、各委員会の正副委員長、防火管理者の候補者を決定する。

3/15(火):各委員会から予算案、活動総括を総務に提出する。

4/1(月):議案を完成し4/8(金)までに点検、校正を行う。

4/10(日):議案、配布資料、進行などについて理事会の承認を得る。

4/18(月):議案書の印刷を依頼する。

4/25(月):議案書と出欠および委任状を配布する。

5/15(日):総会

#### (3) 各委員会での準備

①総会役割表案に基づき担当を決定する。

②担当委員会の平成23年度の事業計画案と予算案を作成する。

③担当委員会の平成22年度の活動報告の総括案を作成する。

#### (4) 理事会としての準備

①議案書が完成した段階で4月25日頃に議案書配布のための理事会を開催する。

議案書の配布要領および委任状の回収と集計に関する説明を行うため、全理事または代理人の出席を要請した。

②総会の1週間前に総会の担当や進行の打ち合わせを行う。定例の理事会終了後に総会の進行などの打ち合わせを行う。

#### (5) 次年度委員会への引継ぎ準備

平成23年度第1回理事会は5月末に開催されるので、次年度委員会への引き継ぎは、できるだけ文書により、平成22年度に実施できたこと、引き継ぐ課題、平成23年度の想定される主な業務などの引継ぎを理事会の開催までをお願いしたい。

## 2. 新年賀詞交歓会会計報告

1月9日に実施した新年賀詞交換会の費用は、108,840円で、予算11万円以内に収まった。

## 3. ペットに関する対応状況について

### (1) アンケート結果の公開

#### ①理事会ニュース

2月末までに発行予定である。

#### ②全コメント集（A3で20ページ）

ア) 理事会ニュース発行以降に管理事務所で閲覧できる。

イ) ホームページでの閲覧は表示方法を検討するため3月以降となる予定である。

### (2) 今後の対応

#### ①有識者の意見を聞く会

専門医にアレルギー等の影響についてご意見いただけないか確認をしが、アレルギーは要因が多く、説明が難しいようで現在、獣医または保健所関係で探している。

#### ②意見交換会

総会までには1回は開催したいと計画中である。

## 4. 留任理事、監事候補者の人選について

### (1) 留任理事選出状況

各委員会で留任理事を選出した結果、総務、広報、駐車場、整備保健から計6名。植栽委員会は後述の理由で留任はなしとの結果となった。

しかし、規則では留任理事は8名以上となっており、このままでは欠員となる。

### (2) 植栽委員会の見解

留任理事については、平成21年度からの引き継ぎが十分でなく、理事会の定足数にも支障をきたすなど留任理事の意味がなくなっている。次年度は、引き継ぎを十分に行い、正副委員長を中心に6か月間、委員会運営をフォローすることに決定し、留意理事は選出しないとの意見が出された。

### (3) 三役会での検討結果

#### ①留任理事の役割と現状

役割を明文化したものがないが、理事会や各委員会での活動方法について、過去の経験から、経験の無い新理事への指導と理事会活動を推進する役割として作られた推測している。しかし、最近はその役割の認識が希薄であり、留任理事の役割を果たしていないケースも見受けられる。反って、新任理事に任せて欠席される場合が多く、理事会の開催条件である定足数に達せずに理事会成立が危ういケースもあった。

【第1回から9回までの出席率 新理事：77%、留任理事：39%】

#### ②三役会の考え方

本来の役割認識から、植栽委員会の現正副委員長は留任理事とはならないが、半年は新植栽委員会をフォローすることから、この体制で問題ないと考えている。しかし、役員候補者選出に関する規則第4条で「留任理事候補者の選出は、役員候補者を選出すべき理事会の理事の互選により行う。留任理事候補者の総数は8名以上とする。」とあり、現状はこの規則に反して留任理事

が欠員となる。三役会としては規則に合わせるより実態に対応した現行の6名留任理事体制を認め、理事会の出席率を下げる要因となる規則の8名以上を改正する。(改正案：5名以上または若干名) 規則の改正には総会の議案として提案して、決議が必要となる。

(4) 理事会としての検討

前記の経緯と三役会判断を踏まえ、理事会としての意見交換、最終判断を検討した。選択肢としては次のことが考えられる。

- ① 状の6名留任理事候補者を承認し、総会で規則改正案を提案する。
  - ② 規則の8名以上を守るため、追加で2名以上の留任理事を選出する。
- 再度、各委員会で留任理事の体制などについて協議をすることになった。

(5) 監事候補者の人選について

「役員候補者選出に関する規則」の第6条で「監事候補者の選出は、前年度以前の役員(現役員を除く)の中より役員候補者を選出すべき理事会において行う。」とあり、三役会で人選し、就任依頼を行った結果、次の2名の内諾を得て、候補者選出の承認を得た。

- ① 23年度管理組合理事長 朝倉様
- ② 23年度総務委員会財務担当理事 森下様

**【賛成多数で承認】**

**5. 各委員会からの報告・審議事項**

**【1】 整備保健委員会 (1月16日実施/次回は2月20日(日)10:00~)**

(1) リフォーム申請の審査について

No.	内容	工事期間	承認
53	吊戸棚・エアコン・ベランダ・常夜灯の取付	2/21~3/31	承認
54	ガス給湯器取替	1/14	事後承認
55	ガス給湯器取替	1/24	事後承認
56	ガス給湯器取替	1/15	事後承認
57	ガス給湯器取替	1/30	事後承認
58	ガス給湯器取替	1/29	事後承認
59	ガス給湯器取替	2/7	事後承認
60	ガス給湯器取替	2/12	事後承認

以上8件のリフォームに対して

**【賛成多数で一括承認】**

(2) 駐輪場について

現在、黄色のシールを貼っていない自転車、バイクが多い棟があるので、各棟の棟集会議事録も参考にして、今後の対応を議論していくことになった。

(3) 汚水管調査結果について

昨年12月21日に実施した汚水管調査では、配管の破損、クラック、弛み、根の侵入などが確認された。岡野組からの詳細報告書が提出され次第、汚水管改修工法を検討して工事費の見積りを行うことになった。

なお、汚水管から汚水が溢れた事故は、配管破損部等から樹木の根が内部に侵入したことが原因であり、埋設汚水管近辺の樹木は優先的に伐採する必要があることを確認した。

(4) 高架水槽と受水槽定期清掃工事について

第6回理事会報告のとおり、平成23年3月初旬に高架水槽と受水槽の定期清掃工事を実施予定である。給水施設の管理を委託しているJSに総額 819,000円(消費税含む)で発注することを理事会に諮ることに決定した。(平成21年7月27日付見積金額 1,21

## 【2】植栽委員会（1月23日実施）

### （1）留任理事の選任につて

留任理事については、今年度の植栽委員会において平成21年度からの引き継ぎが十分でなく、年度当初の委員会運営に苦慮した。今年度は、次年度の運営のために次のように準備を行い、正副委員長を中心に6か月間は、次年度委員会運営をフォローすることに決定し、留意理事は選出しない。

#### ①春と秋の草取り

草取りは毎年定例で、春が5月で秋が10月のそれぞれ第4日曜日に実施する。（雨天の場合は、翌週の日曜に順延する）

草取りの案内の掲示と回覧、実施用要領は、整備保健委員会と合同で案文を作成し、花苗、花の土、腐葉土は、年間分を発注する。

#### ②芝刈りや剪定、伐採

年間の芝刈り、剪定、伐採、害虫消毒などの工事は、4社の見積りにより、工事価格や植栽の提案などにより、1社に委託する。今年度の植栽委員会で内定し、次年度の植栽委員会に引き継ぎ、契約して実施する。

なお、次年度以降は、3～4年のサイクルで植栽の維持管理計画を策定する予定。

#### ③今後の植栽のあり方について

今年度中に植栽に関する勉強会を開催し、2月に内定する植栽委員と事前協議を行い、今後の植栽のあり方や植栽管理について次年度の取り組み内容を作成する。

### （2）障害樹木の伐採について

現在、整備保険委員会、駐車場委員会と現場を確認し、伐採予定樹木の決定を行い、各棟の要望に基き、各棟の理事と伐採樹木を決定し、2月27日「みどりの会」に中低木の伐採を依頼し、団地南側から行う。

中高木の障害樹木の伐採は、2月から実施予定であったが、業者の辞退により、来年度に延期する。

なお、障害樹木としては、新たに、電線、通路、側溝、街灯などが多く存在する。また、枯れたつつじや樹木伐採後、荒廃した側面のつつじなどの補植も検討している。

### （3）樹木の無断剪定について

1月21日（金）に9棟南側の2本の樹木が無断伐採されていた。春ごろから清掃委託をしている清掃員から無断剪定を注意したとか、無断伐採があるとの報告を受けていた。

また、業務を委託して管理事務所の職員は、無断剪定であることを現認しながら、注意することもなく、理事会への報告もなかった。理事長に報告するとともに、無断剪定を行った組合員に嚴重注意を行った。今後、生活などに支障をきたす樹木の取り扱いについて、植栽委員会として対応するので連絡をいただくように協力要請を理事会で行う予定である。

### （4）ボランティア「みどりの会」について

前年度の植栽委員会からの申し送り、ボランティア「みどりの会」の理事会の窓口に植栽委員会がなっているが、ボランティア活動の自主性を尊重し、また、駐車場の草取りなどボランティア活動も広範囲になっており、理事会の窓口としては、他の団体との窓口である総務委員会に依頼することを決定した

### 【3】 駐車場運営委員会（1月19日実施／次回は2月23日（水）19時～）

#### （1） 駐車場利用料金滞納者について

平成23年1月度発行の督促状は、次のとおりである。

3か月滞納者 1名

2か月滞納者 3名

このうち、3か月滞納者については完納の依頼をしているが、これまでのところ1か月分ごとの入金である。

現状の駐車場運営に関する規則第16条②では『使用料金を3か月分滞納したとき』には催告を要せず直ちに駐車場の使用を拒絶することができるものとして定められている。

この点についての対応については、3か月分の完納を強く求めるべく、運用ルールの徹底を推進することを理事会に諮ることとした。

#### （2） 年末年始来客駐車場の利用について

さきの年末年始の来客駐車場の利用状況については、駐車位置の明確化などの施策もあって、位置間違い等についての報告は無かった。

反面、特定の方が長期間利用されているケースがあり、公平性を欠くとの指摘をいただいた。今後の改善点など具体的な提案も含まれており、今年度の利用者数、利用状況のデータなどを参考にしながら、方向性を検討していくこととした。

#### （3） 外部駐車場の契約更新について

契約更新は、平成23年1月23日（日）に第2、第3駐車場貸主を訪問し完了した。

#### （4） 団地内一時駐車場の路上実験（案）の検討について

団地内一時駐車場の路上実験の内容について、先の理事会での報告及び出された意見について検討を行った。しかし、未だ実際に路上実験を実施するには、潜在的な問題点が多いと思われる。作業を慎重に進めるために、今一度、各棟理事に広く意見を求めることとした。

実施方法としては、駐車場委員会が作成した路上実験案の参考資料を各棟理事に配布し、アンケート方式で、意見や考え方を出示していただくこととした。

→資料は1月20日配布し、2月初旬に回収して結果を取りまとめる予定とした。

#### （5） 第3駐車場駐車位置ナンバープレートの補修について

第3駐車場中央部のナンバープレートについては、路面状態の関係で、問題であることに報告した。（第8回理事会報告）新たに金属金具と部分モルタルを使用する工法で対応し、3月初旬取り付け予定。（見積金額56,950円）

【賛成多数で承認】

#### （6） カーブミラーの更新について

棟集会にて指摘のあった、3棟北東角及び3棟東側のカーブミラーは視野角が狭く、車の通行上問題があることを現認した。同様の小さな視野角のカーブミラーは7棟北西角と1棟北西角にも設置されていた。通行野安全確保のため、この4カ所のカーブミラーを800φのものに変更する。（見積金額122,000円）

【賛成多数で承認】

### 【4】 第広報委員会（1月23日に実施／次回は2月27日（日）午後7時～）

（1） 理事会ニュース「臨時創刊号」が出来あがったので、参加理事ですべての校正チェックをお願いするとともに、今回実施の「ペット飼育についてのアンケート」に基づいて今後のペット問題について意見交換を行う。（700部、36,750円）

（2） 次号の「理事会ニュース第4号」について、今年度の最終発行になるため、どのような構成にするか、参加理事の意見をお聞きする。

**【5】総務委員会（2月2日19時から実施／3月1日（火）19時～）**

**（1）2月の新年度理事長候補選出会議準備。2月19日（土）19時～**

①受付は理事会と同様にリストにチェックすることとする。

②理事長、副理事長候補の選出手順

ア) 新理事候補からの互選とすることのこわりを説明

イ) 立候補者の確認。立候補があればその承認

ウ) 推薦者の確認。推薦者があれば、本人の意向を確認し、了解であればその承認。

エ) 立候補、推薦がなければ抽選とする。

抽選実施の前に、当たった場合は辞退はできないことを説明。そのため理事長、副理事長になれない方がおられたら挙手されて、棟、号、氏名と理由を告げて、各理事候補者が認めた場合は辞退者としてカウントする。

オ) 抽選は31名の定員から辞退者を除いたくじを作成し、理事長1名と副理事長1名を記名したくじを引かれた方が候補者とする。

③所属委員会の決定

候補者は5つの委員会の中から希望したグループに分かれて集まり、定員を超えたグループはそのメンバー同士で他の委員会に移動する方を決めていただく。これを定員になるまで繰り返す。

④各委員会委員長の選出

③で確定した委員会メンバーで委員長を選出していただく。

**（2）総会準備**

以下の概略分担を決定。詳細は次回委員会で決める。

①事業報告

②事会活動報告

③委員会報告→各委員会委員長

④中長期計画検討諮問委員会中間答申→答申をそのまま掲載

⑤22年度理事会業務分担表→既にデータあり

⑥集会所利用状況→管理事務所に依頼。

⑦管理対象物点検確認表→次回三役会で各委員長に依頼。

⑧収支決算報告書→財務担当者

⑨平成22年度決議事項→次回委員会で担当を決定する。

⑩参考資料（備品台帳1）→管理事務所に依頼。

⑪長期計画修繕予定表→三役会にて確認する。

⑫団地現況平面図→既にデータあり。

**（3）会計監査準備。（実施予定：4月16日（土）19時～）**

①前回の中間監査で決算報告はJSが作成している貸借対照表でいいとの指摘があったので4月10日頃にJSから入手する。→財務担当者

②事会活動報告は総務準備と同じ内容のレポートを作成する。

**次回 理事会開催日 平成23年3月13日（日）午後7時～**

以 上