

平成24年 2月27日

平成23年度 第9回理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 木村 啓

開催日時 : 平成24年2月19日(日)午後7時~午後8時10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、留任理事、各棟理事 計 30名(定数39名)
他に監事1名出席
成立要件 : 半数以上の出席により成立

開会の挨拶、および議事進行(藤田総務委員長)
半数以上の出席により理事会成立確認後、議事に入る。

1. 各委員会からの報告

1.1 駐車場運営委員会(2月4日実施)

(1) 内部駐車場車止め設置工事について

【報告事項】

- ・アンカーピン未設置個所に対して、追加工事を実施した。(1月22日)
設置予定数287のうち、未設置個所4、設置完了個所283となった。
残りの部分については、再度、利用者と連絡をとり、後日実施する。
- ・廃棄タイヤの有料処分費用の回収は駐車場委員会にて完了した。
⇒回収費用合計: 41本分 41,000円
⇒駐車場の雑収入として経理処理を行う。
- ・工事費用は、ボランティアグループの作業協力および業者からの費用協力により、当初予算の60万円以内で対応できた。
⇒最終費用合計: 532,898円(税込)

(2) 年末年始の来客駐車場の利用状況の集計について

【報告事項】

利用状況の詳細の集計については、現在、整理中である。さらに、各棟の棟集会での意見および住民からの問題点についての指摘を整理し、今年度の取組結果をまとめる。

(3) 第3駐車場センサーライト設置工事について

【報告事項】

第3駐車場北西出入口へのセンサーライトの設置工事を完了した。(2月3日)

(4) 第3駐車場ナンバープレートの補修について

【報告事項】

破損していたナンバープレートの補修および部分破損しているプレートの補修作業を2月3日に完了した。先に理事会にて承認された補修用アクリルプレートは業者より納入完了し

た。これに合わせてナンバープレートを補修する際の表示ナンバーを新たに発注し、駐車場委員会で在庫、即対応できるようにする旨を決定した。

⇒補修用ナンバー表示反射材（0～9の数字各3枚）合計30枚
見積金額 12,150円（税抜き）
その他の補修材料ストック 約3,000円程度

（5）平成24年度事業計画および予算について

【報告事項】

平成24年度事業計画案と予算案を以下の通りに決定した。

事業計画案

- ・第3駐車場 区画ロープの更新
- ・内部および外部駐車場の保全、補修
- ・駐車場利用の手引作成
- ・来客駐車場の運営方法の改善
- ・内部、外部駐車場の除草作業
- ・駐車場利用料金の未納者への対応
- ・不法駐車への対応

予算案

①第3駐車場区画ロープ更新費用	200,000円
②駐車場の保全・補修に関する費用	300,000円
③駐車場利用の手引作成費用	100,000円
合計	600,000円

1. 2 植栽委員会（2月9日実施）

（1）障害樹木伐採・樹木剪定工事関係

【報告事項】

工事行程表のとおり伐採（予定2/1～2/15）は終了し、剪定工事に移行実施されている。今後は2月26日（日）のボランティア活動に合わせた点検を実施し、3月3日（土）には中長期委員と業者を交えた植栽パトロールを実施し最終検査を行う。

（2）平成24年度留任理事の選出

【報告事項】

今期の植栽行事活動をふまえ、留任理事は2名（中野、木本）を選出した。

1. 3 整備保健委員会（1月22日実施）

（1）リフォーム申請の状況

【承認事項】

（2月18日現在 8件）

No	受付日	リフォーム内容	改修工事期間	承認
54	12/30	給湯器取替	12/30	承認

55	1/13	全室内クロス、フローリング張替（和室を含む） システムキッチン、浴室、洗面台、トイレ取替	1/25～2/末	承認
56	1/16	給湯器取替	1/10	取替済承認
57	1/19	リビング・洋室クロス張替 浴室・洗面台・トイレ取替	2/13～2/29	審査中
58	1/23	給湯器取替	1/21	承認
59	1/25	浴槽改修（ユニットリア）、トイレ取替	2/13～2/15	審査中
60	2/9	洋室、DK フローリング・クロス張替 システムキッチン、トイレ取替、給湯器更新	1/13～2/末	承認
61	2.14	トイレ取替・内装改修	2/21～2/29	審査中

【採決の結果、承認】

(2) リフォーム申請の審査について

【報告事項】

システムキッチン・浴槽・洗面台・トイレ等、排水管接続部分の改修工事は漏水問題の原因となるので、検証用に工事前・工事後の写真添付を義務付けてはどうかという意見がある。結論→リフォーム申請の段階で義務付けるには、「リフォーム申請書」の改訂が必要。申請承認に際し、付帯条件として明記することを励行する。特に新規または過去に問題を起している施工業者の場合は、工事現場への立入も必要。

リフォーム改修工事に伴う隣人からの苦情は、当事者双方の談合が前提であり、申請書の前段階で明記すべきである。「リフォーム申請書」の改訂が必要。（背景：和室をフローリングに改装するケースが多く、階下への騒音問題が増加すると予想されることから）

(質問)

リフォーム申請の改訂にはどれくらい時間がかかるか。

(回答)

リフォーム申請書は管理規約に基づいているので改訂には総会決議が必要な場合もあり、年単位の時間がかかる。騒音問題などリフォームの諸問題は申請書段階では解決できないことも多い。リフォームを申請する際は共同住宅に居住していることを十分に認識し、問題が起きた時は当事者同士で話し合いをして頂く必要がある。

(3) 中規模改修工事関連進捗報告

【報告事項】

①電灯幹線改修工事 PT 工事進捗報告（2月10日開催）より

分電盤取替工事完了件数 580件（95.5%） 施工工事未定住戸 12件

その後も取替工事を通じて、微小ながらも漏電および主幹ブレーカーのトリップ（ダウン＝結露によるコンセントの損傷）が発覚、緊急改修を実施した。

今回の改修工事により、専有部分配線・電気器具の不具合が発見されている。これらの漏電対策や屋内配線改修の要望については、全戸の工事完了後（2月末予定）に、きんでん主催の“改修工事完了報告会・相談会”を開催し、組合員への注意喚起と改修目的の周知徹底を図る予定。緊急の漏電対策は別途対応する。周知は、「理事会ニュース」でも行う予定。

(質問)

分電盤のスイッチの銘板は自分たちで付けるのか。

(回答)

分電盤取扱説明書は後日、配布されることになっている。合わせて“改修工事完了報告会・相談会”が開催されるのでそれに基づいて各自、必要なら対応していただきたい。

②埋設雑排水管改修工事

2月15日、(株)岡野組工事担当者の来訪を受け、「改修工事行程表」と工事内容見直しに伴う「工事見積額(x x x万円 x x x万円)」の提示があった。

行程表によると、3月5日～4月7日間予定の作業より9棟北ロータリー付近4台の駐車場移動が求められている。詳しくは「駐車場委員会」に申告し、契約者へ申し入れる。

工事期間中の9時～17時は車の通行が不可となる。この時間以外での車の出し入れをお願いしたい。

(4) 高架水槽・受水槽清掃工事の実施

【報告事項】

JSに工事を発注した。(1月理事会承認済み) 施工予定：3月7日～9日

(5) 集会場南側スロープ改修工事について

【報告事項】

明清建設工業(株)に工事を発注した。(1月理事会承認済み)

管理組合が初めて採用する施工業者につき、安全対策・工事仕様の再確認・工事予定掲示等、詳細な打合せを実施した。(1月19日)

施工予定：2月27日～29日 24時間通行禁止となる。

(6) ごみコンテナの補修について

【承認事項】

年末ごみコンテナ裏返しを実施した際、コンテナの傷みが明確になった。補修できるかをJS関係者に確認したが、業者を捜すことができなかった。過去の事例を検索したが、記録が無く、この2、3年は購入実績もない。

また、新規購入による置換えとなれば今年度の予算措置は(保健衛生費項目修理代 28万円計上) 新規コンテナの見積額@8万円につき4個購入が限度。

【採決の結果、承認】

(7) 平成24年度 整備保健委員会の原案検討

【報告事項】

来年度の予算について検討中。

1. 3 広報委員会 (1月7日実施)

(1) 第4回理事会ニュース1次原稿について

【報告事項】

①発行時期について

3月初旬に発行予定。

②中規模改修工事後のコンセント工事相談会について

中規模改修工事後のコンセント工事相談会の広報も盛り込む。きんでんに寄稿を依頼し、相談会の広報を整備保健委員会と連携して行う。

③年末年始の諸行事開催風景について

1 次原稿にて意見交換を行った。

④総務委員長、植栽委員長の挨拶原稿依頼

2 月 18 日までに寄稿を依頼する。

⑤ペット問題への取り組みについて

検討委員会に寄稿を依頼する。

(2) 引継データ整備について

【報告事項】

①理事会報告書作成、回覧についての反省と課題について

- ・三役会、理事会資料の受け渡し要領について

総務委員長が理事会レジメを作成したことが理事会報告書作成に非常に役立った。総務委員会として次年度への引き継ぎをよろしくお願いしたい。

- ・報告書案の最終チェック要領について

質問と回答の内容について、最終確認を徹底することを引継ぐこととした。

②理事会ニュース作成、発行についての反省と課題について

- ・各委員会活動等との連携要領について

中長期計画検討諮問委員会、中規模改修工事 PT 会議ほか、ボランティア活動等に参画し、身近な情報提供のための活動および、理事会ニュースプラスアルファの広報活動についても引継ぐこととした。

1. 4 総務委員会 (2 月 3 日実施)

(1) 防災訓練振り返りの報告と自主防災組織の動き

【報告事項】

第 1 回の自主防災組織をおこなった。

避難訓練の振り返り

参加戸数は 191 戸 参加者は約 300 名 (公園まで避難したのは約 250 名)

初回にしては規律正しくて良かった。(消防署コメント)

防災訓練のフローの周知が不十分で直接西通路の避難場所に行った人など、サイレンが聞こえなかったなどは、今後の改善が必要。

次回の自主防災会議 (3 月 2 日予定) では、今後の自主防災組織のあり方、来年度の予定について議論する。

(2) コピー機リース切り替え

【承認事項】

管理事務所のコピー機のリース期間は、2012 年 8 月に終了する。コピー機の更新方法について以下の案を検討した結果、③案としたい。

①新規リースに置換え

②現行機のリース延長

③新コピー機を購入（小規模オフィス用の複合機）

③案は、本体費用（リース代）・印刷代とも減らせるメリットがあるが、故障時のメンテナンス契約が無くなるのがデメリット。ただ、コピー機は安価（新規リース費用の2ヵ月分相当）なので、壊れたら買い直すという運用に変更する。

型名：ブラザー MFC-8380DN

価格：33,800円（税込）

【採決の結果、承認】

（3）ペット問題の方向性について

【報告事項】

昨年度のペット問題についてのアンケート結果を踏まえて、ペット飼育者との意見交換会を実施する。（3月4日 10時～）。

主な議題は

- ①当団地のペット問題について
- ②理事会の考え方と方向性
- ③意見交換

（4）第二住宅ホームページ委員会（2月11日開催）

【報告事項】

- ・理事会、自治会からのホームページに載せる情報が伝わるように、理事会と自治会の役割を明確化する。
- ・ホームページの品質と作成効率を良くするために、ホームページ作成ソフトの更新と増設を検討する。
- ・ホームページを広報して、活用してもらう機会を増やす。例えば、理事会報告などの回覧物に、ホームページのアドレスとパスワードを載せるなど。
- ・新規委員を募集し、3月理事会で来年度の委員を承認する。（委員は毎年更新）

ホームページアドレス	http://dai2jyutaku.jp/
ユーザー名	dai2jyutaku.jp
パスワード	570701

（5）新理事候補の選出（3月4日予定）

【報告事項】

新理事候補が決まった。理事長候補選出会議を開催し、理事長・副理事長・所属委員会・各委員長候補を決める。（新理事の承認は、団地総会で行う）

（6）管理組合費滞納状況・督促状況

【報告事項】

未入金残高合計 x x x x x x x 円（管理費・修繕積立金・駐車場の計）

（7）管理費等滞納者の駐車場利用制限について（別紙）

【承認事項】

先月までの長期滞納者対策として、管理費を滞納した場合には駐車場の使用を制限するル

ールを総会議案にしたい。

「境谷西第2住宅団地管理規約」の第14条（駐車場の使用）に第4項の追加と、「駐車場運営に関する規則」の第16条（使用拒絶）の第2項を修正したい。

(質問)

管理費を滞納して駐車場の契約を解除された場合、管理費を納めれば再び駐車場の契約はできるのか。

(回答)

管理費を全納すれば再び駐車場の契約はできる。ただ現在の駐車場の利用状況を考えると、契約申し込みをしても駐車場を利用できるまで、相当の期間がかかる。

【採決の結果、承認】

(8) その他

①新年賀詞交歓会の費用報告

【報告事項】

1月8日（日）に実施した新年賀詞交歓会の費用合計**136,091**円。今年は、避難訓練と合わせて開催したため、例年より参加者が多くなることを見込んで準備を行った。

②第2回救急救命講習会（2月4日）

【報告事項】

今年度2回目（最終回）の救急救命講習会を開催した。参加者**14**名。
今年の1月から講習内容が一部変わっているので、以前受講された方は来年度の救急救命講習会に参加することをお勧めします。

③棟集会の議事録フォロー

【報告事項】

棟集会議事録がほぼ出た。三役で議論して、来年度の活動に生かす。

以上

第10回理事会予定 3月18日（日） 午後7時～9時

管理費等滞納者の駐車場利用制限について

2月理事会資料

総務委員会

当団地の規約・規則の改訂の案

「境谷西第2住宅団地管理規約」

第14条（駐車場の使用）

1. 管理組合は、別に定める規則により、特定の団地建物所有者に土地の一部等を駐車場として使用させることができる。
2. 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。なお、団地建物所有者はその来客等のために別途指定された来客用駐車場を無償で使用することができる。
3. 団地建物所有者がその所有する専有部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その団地建物所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

【改正案】 第4項追加

第4項追加

4. 団地建物所有者が管理費等を滞納したときは、管理組合はその団地建物所有者との駐車場使用契約を解除することができる。

総会承認されたら即日施行する。

「附則」 この規約は、平成24年5月**日から一部改正施行する。

「駐車場運営に関する規則」

第16条（使用拒絶）

使用者が次の各号の一に該当するときは、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する。

①駐車場の使用申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により駐車場を使用しているとき

【現行】 ②使用料金を3か月分滞納したとき

第2項修正

【改正案】 2項を修正

管理費等を3か月分滞納したとき、または駐車場使用料金を3か月分滞納したとき。

③道路上等に常時駐車し、又は常時駐車場を使用しないとき

④使用者の使用が保安・秩序を乱し、団地管理上支障があり、または近隣に迷惑がかかると管理組合が判断したとき

⑤契約車輛の駐車以外の目的をもって駐車場を使用したとき

⑥長期不在などにより駐車場の使用を継続する意思がないと管理組合が判断したとき

⑦当団地を退去したとき

⑧その他前各号に準ずる行為を行ったとき

管理費滞納者もいるので、管理規約改正後に3ヶ月間の猶予期間を設ける。

「附則」 この規則は、平成24年8月**日から一部改正施行する。