

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 3月 28日

平成22年度 第11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3月13日(日) 午後7時~午後9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、各棟理事、監事

計25名(定数41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) 修正した日程

3/15(火): 各委員会から予算案、活動総括案を総務に提出してもらう。

4/1(月): 議案書を完成し、4/8(金)まで点検修正を行う。

4/16(土): 業務執行状況および収支決算の監査を実施願う。

4/17(日): 議案、配布資料、進行などを理事会で承認願う。

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

(2) 事業報告分担

報告内容と分担を確認

- | | | |
|----------------|----------|------------|
| ①理事会報告 | 10:15~25 | 妹尾副理事長 |
| (ペットのアンケート含む) | | |
| ②総務委員会 | 10:25~30 | 山内総務委員長 |
| ③駐車場運営委員会 | 10:30~35 | 大槻駐車場委員長 |
| ④植栽委員会 | 10:35~40 | 森澤植栽委員長 |
| (みどりの会の活動報告含む) | | |
| ⑤整備保健委員会 | 10:40~45 | 一法師整備保健委員長 |
| (中長期の活動報告含む) | | |
| ⑥広報委員会 | 10:45~50 | 浅井広報委員長 |
| (HP委員会の活動報告含む) | | |

(3) 総会役割分担表の確認

総会役割分担表で確認を行い確定した。

2. 留任理事の対応について

(1) 留任理事候補者の選出できにくい背景

- ① 近年、定年後や土日、夜間に働く人が多く、2年間の理事会活動が負担となってきた。
- ② しかし、8名以上の留任理事候補者の選出規則があり、くじで決めるケースも多く、また、留任理事の役割が不明確となり、委員会や理事会の欠席が多く、理事会の成立に影響を与えている。
- ③ また、留任理事の役割が明文化されておらず、委員会の業務引継ぎや課題の説明がなく、委員会活動に支障をきたすこともある。

(2) 各委員会での検討結果の確認

広報：広報委員会の留任理事選出については、植栽委員会と同様に広報委員長ならびに広報委員会理事の全員が担当し、新理事が慣れるまでの間、期間は決めずにサポートを行うものとし、留任理事を選出しないことに決定した。

総務：今後、留任理事は置かず、例えば正副委員長など委員会業務を良く知った組合員が必要な期間委員会を補佐するとの結論となった。しかし、現在決定している2名の留任理事は、次年度の留任理事候補者とする。

駐車場運営、植栽、整備保健の各委員会は、前回の理事会での報告のとおりである。

(3) 今年度の留任理事選出方針

留任理事は、規則に規定されている1月中に候補者の選出ができていない。3月5日に開催の三役会で対応方針を協議した結果、理事会で次の事項を協議して結論を求めることになった。

- ① 役員候補者選出に関する規則第4条において「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。」となっており、総会の議案として「8名以上」を「若干名」に改正案を提案し、承認を求める。
- ② 留任理事を置かない委員会は、委員会の活動内容を知った委員が半年程度、円滑な委員会活動のためアドバイザーとして参加する。なお、理事会には出席しない。
- ③ 留任理事が必要と判断した委員会は、留任理事候補者を選出し、留任理事は理事会に出席する。
- ④ 来年度の留任理事は総務2名、駐車場1名、整備保健1名の計4名とし、留任理事を出さない植栽委員会と広報委員会はアドバイザーがそれぞれ委員会に参加する。

【22名賛成で承認】

役員候補者選出に関する規則では、1月末までに留任理事候補者を選出しなければならないが、3月現在も留任理事候補者が選出できていない。このことについて、出席監事の意見は、理事会で候補者選出の協議を行っており、問題なしとのことであった。

また、この状況を踏まえて、留任理事選出については、留任理事の人数を「8名以上」を「若干名」に規則改正する意見が出され、5月の総会に改正案を提出することが決定された。

(1) ペットに関する対応状況について

- (1) アンケートの全コメント集は、事務所入り口左側パソコンの横に備え付けるとともに、ホームページにも掲載済みである。
- (2) 意見交換会は総会までに開催する予定であり、講師を保健所をお願いしたが、困難との回答があり、京都府獣医師会をお願いしている。

4. 来年度の修繕工事予定案について

(1) 来年度の修繕工事予算案

1：階段灯（非常灯含む）のバッテリー交換

器具交換の見積りは880万円→バッテリー交換で再見積り予定。

2：埋設排水管更生工事

見積額：1,328万円→最終仕様で再見積り予定。

3：電灯幹線改修

見積額：8,127万円→最終仕様で再見積り予定。

4：玄関扉取替

見積額：7,235万円→工法見直しで再見積り予定。

(2) 収支上の検討結果

前記4項目は計画外であるが、来年度実施しても、平成30年度予定の大規模修繕費用見込み約7億円に対して約2億3,000万円以上の余剰があり、いずれ必要な修繕は早めに実施した方がいいとの判断。実施した場合、金額が高くなり管理費の中での処理が難しく、修繕計画積立費から一般会計に組み替える費用処理が発生するため総会の議案予定である。

駐輪場の増設と修繕工事4件の優先順位と工事予算案、大規模修繕費用の収支の見込みについては、次回の理事会までに精査する。実施にあたっては、次年度委員会でも再検討してもらう。

理事から、玄関扉交換については、修理を考えてみたが、中長期計画検討諮問委員会の委員から「来度中に交換する」と言っていた。まだ、理事会で承認されていないのにその様な無責任な発言をされていたとの報告があった。

理事会としては、中長期計画検討諮問委員会が理事会の補助機関であり、管理組合業務の決定や執行権限などが無いことから、理事長が事実を確認し、中長期計画検討諮問委員会の委員長に対して厳重注意をすることになった。

5. 防火管理者について

現在の規約では防火管理者を理事会での選出することが規定されていないが、そのルール化については来年度の総務委員会の事業計画に盛り込む予定である。来年度の防火管理者の選出については来年度の総務委員会内で調整し、理事会で承認いただく予定である。

今年度の防火計画は昨年7月に理事会で承認済みであるが、来年度の防火計画は現防火管理者にて見直しされたものを来年度の防火管理者にて確認いただき、来年度の理事会で承認していただく予定である。

6. 各委員会からの報告・審議事項について

【1】 整備保健委員会（2月20日実施/次回は3月27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
61	内装張替、システムキッチンへ入替洗面台入替	3/22~29	承認
62	ガス給湯器取替	2/25	事後承認
63	システムキッチンへ入替、給湯器取替廊下LDKフローリング、浴槽取替	3/22~4/2	承認

64	便器取替	3/3	事後承認
----	------	-----	------

以上4件のリフォームに対して 【賛成多数で一括承認】

(2) 棟集会議事録の当委員会関連事項
次に事項について、協議を行った。

- ア 黒い液問題再発
- イ 鳩対策
- ウ 16棟北側高木
- エ アルミサッシュ戸車取替
- オ 駐輪場問題
- カ リフォーム
- キ ペット問題

(3) 5月通常総会の役割分担
総会役割分担表に基づき確認を行った。

- (3) 次年度の小修理予定
- ア 屋外掲示板内部鉄板取替（5箇所）
 - イ ガーデンライト追設
 - ウ 14棟東側スロープ改修
 - エ ごみステーション破損部補修
 - オ バリカー改修

(4) 中規模改修工事について

第2回中規模工事实行小委員会を開催して、前記の「4. 来年度の修繕工事予定案について」の4項目の現状報告を行った。

また、工事の実施にあたっては、何れも修繕積立金からの支出を予定し、通常総会までに組合員に対する説明会を予定している。

複数の理事からは、団地管理規約ならびに管理規則について、「リフォーム等を行う際に30年前の規約または規則では時代の流れにそぐわないのではないか」との意見が出された。

今後の理事会の課題としては、リフォームについてもアルミサッシ、窓枠、戸車またはベランダ等に設置している衛星放送用パラボラアンテナの設置などについて、規約の共用部分、専用使用部分、専有部分の詳細な枠組みをもう一度、見直していくべきであるとの意見で一致した。

【2】 植栽委員会（1月23日実施）

次年度の植栽委員候補者も出席いただき、次の事項を協議し、通常総会の議案、委員会の課題、次年度委員会への引き継ぎ事項などを確認した。

- (1) 平成22年度の活動報告などについて
- (2) 平成23年度予算案について
- (3) 平成23年度事業計画
 - ①春と秋の草取り実施
 - ②業者委託による芝刈りや剪定、伐採の実施
- (4) 植栽のあり方と障害樹木の伐採などについて
 - ①意見交換会などの開催
 - ②植栽台帳の整備

- ③花壇台帳の整備
- ④障害樹木の伐採（業者委託と「みどりの会」による実施）
- ⑤今後の植栽のあり方の検討

(5) その他

障害樹木の状況をスライドで説明し、整備保健委員会で業者委託をされた汚水管の状況をDVDで確認した。

【3】 駐車場運営委員会（2月23日実施／次回は3月16日（水）19時～）

(1) 駐車場利用料金の滞納状況とその対応

平成23年2月の督促状の送付は、3か月の滞納者はなく、2か月滞納者は4名であった。

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規定されている。

駐車場使用料金は、現在、口座振替であるが、振替済の確認を含めて、規約の運用を次のように行うことを決定し、理事会に諮ることになった。

ア 1か月滞納者 管理事務所よりの督促状発行（委員会→管理事務所）

イ 2か月滞納者 理事長名での再督促状発行（本年度理事会の決定通り）

ウ 3か月滞納者 理事長名での最終通告発行（ // ）

エ 前記ウについては、3か月滞納分全額を納付期限まで納付いただくことを文書で求める。

なお、滞納分を全額納付されない場合は、駐車場の使用を拒絶する規則の運用を行う。

(2) 年末年始来客駐車場の利用

先の年末年始の利用状況を含めて、これまでの利用実績を集計した。通常月の利用率は、20～30%程度であるが、GW、お盆、年末年始には70～80%程度となり、100%となるときもある。

この集計を参考にして、次のように協議を行った。

ア 一般の期間と特定期間を区分けし、それぞれに応じた来客駐車場の使用条件を定める。

イ 特定期間の選定は、運用管理上、年度によってカレンダーが異なるが一定にしたい。

ウ 連続使用を制約する期間は、組合員さんご意見を反映して決定していきたい。

エ GW、お盆、年末年始のうち、特に問題となるのが年末年始である。

オ 公平性を期するために、提案されている抽選を含めて方法論を委員会において継続検討していく。

(3) 団地内一時駐車場の路上実験（案）の検討

当初、計画していた、指定場所による路上実験については、1月末に実施した理事会アンケートの結果を踏まえて協議を行った。候補地の問題など団地全体として取り組むには、課題が多く、現状では、課題解決の進展が困難であるので、まず、一時駐車カード（仮称 オレンジカード）を試行で作成・発行し、組合員全員にその運用のルールなどの周知を行うことをもって、路上実験とすることにした。

(4) 第3駐車場駐車位置ナンバープレートの補修

補修工事は、3月5日に実施する。（雨天順延）なお、一部部品代の追加があり、工事費総額は59,880円となった。（理事長承認済）

(5) カーブミラーの更新

更新工事は、3月5日に実施する。（雨天順延）

(6) 留任理事候補者の選出

委員会としては、三役案で了承することになり、1名の留任理事を選出した。

3か月の駐車場使用料金滞納者については、今後、3か月分の一括納付がない場合、駐車場運営に関する規則第16条②の「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。」に基づき、駐車場使用を拒絶するものと理事会において決定した。
【理事全員の承認】

【4】 広報委員会（2月27日に実施／次回は3月27日（日）午後7時～）

（1）留任理事候補者の選出

留任理事選出については、もう一度、出席委員の意見を確認した結果、植栽委員会と同様に広報委員長ならびに広報委員会理事の全員が担当し、新理事が慣れるまでの間、期間は決めずにサポートを行うものとし、留任理事候補者を選出しないと決定した。

なお、留任する理事には、1年間という期間は日常生活や仕事などの収入等に非常に負担になる。各委員会の状況は異なるが、広報委員会は慣れるまでに長期間の必要性がないこと、引継ぎのデータ等も揃ってきたこと、理事会において留任理事の出席率の悪さが指摘され、採決の際に留任理事は含まないようにし、理事の拳手の重みを重視する結果が望ましいなどの強いご意見があった。

（2）「理事会ニュース 臨時創刊号」発行

先日、発行した「理事会ニュース臨時創刊号」について、出席委員の意見を集約し、次号が今年度の最終発行となる「理事会ニュース第4号」の構成については、平成22年度、管理組合活動報告を主な内容とし、5月におこなわれる第31回通常総会の案内等を掲載予定とする。

（3）平成23年度、広報誌印刷業者の選定

平成23年度の「理事会ニュース」印刷業者の選定を3社から見積もりを受けた結果、平成23年度は「章美プリント」に依頼することに内定した。各社の見積もり金額は次のとおりである。

A社 650部印刷、コート110Kg → 45,000円（税別）

B社 700部印刷、コート135Kg → 35,000円（税別）

「章美プリント」 700部印刷、コート110Kg → 26,000円（税別）【報告事項】

【平成23年度広報委員会予算について】

平成20年度と21年度の広報委員会の予算は、年間20万円であり、支出は「理事会ニュース」の印刷代のみとなっている。

平成20年度の理事会ニュースは、1回の発行にあたり49,500円と消費税が2,475円で合計が51,975円であり、年4回発行の消費税込みで207,900円（1部当たり79円）昨年は年4回発行の消費税込みで189,000円（1部当たり72円）であった。

平成21年度は印刷業者を変更し45,000円と消費税が2,250円で合計が47,250円となっていた。

今年度の平成22年度は1回の発行が35,000円と消費税が1,750円で合計が36,750円の年5回発行のため、183,750円（1部当たり52円）となった。

来年度の印刷業者は「章美プリント」に内定しており、印刷代金が年4回発行で109,200円であるが、過去の実績、追加発行等を考慮し、平成23年度広報委員会予算は従来通りの20万円の計上を予定し、今後は状況に応じて予算の削減に努める。

（4）ICレコーダー購入

広報委員会では、担当している「毎月開催の理事会議事録」を作成するため、管理組合所有のICレコーダーはあるが、購入から経年化しており性能が低く、雑音などで聞き取りにくかった。このため、これまで各委員が1年間のみ使用するため、個人でICレコーダーを購入してきた。

今回、ICレコーダーを購入するため、理事会の承認をいただくものとする。

オリンパス リニアPCM ICレコーダー 9,899円

【賛成多数で承認】

【5】総務委員会（3月1日19時から実施／3月29日（火）19時30分～）

（1）総会役割分担の確認

総会には8名全理事が出席予定で、総会の役割分担表のとおり確認し、了解を得た。

（2）理事留任候補者の選出

委員会として協議した結果、留任理事は置かず、例えば正副委員長など委員会業務を良く知った人が必要な期間委員会を補佐する。この補佐役は理事会に出席する必要はないとの結論となった。主な意見は次のとおりである。

ア 留任理事の役割が不明確であり、くじ引きで選出していることが問題ではないか。

イ 本当に引き継ぎが必要なのは委員会である。

ウ 総務委員会は非定常的な業務も多く、文書で引き継ぎができない項目もあり留任をおくべきである。

エ 過去にも留任理事の選出時点で同様の議論が出たが、いつも結論が出なかった。

（3）総会準備の確認

総会資料の作成内容について協議した。

（4）会計監査の準備内容確認

4月16日の監査に向けて、財務で準備を進めることを確認した。

（5）その他連絡事項

ア 次回から来年度の総務委員長候補者にも委員会に参加してもらい、理事会には来年度の三役候補者に参加してもらうための案内をする。

イ 来年度の総務委員会は役割として、ア) ペット問題、イ) 防火管理者、ウ) ボランティア活動の窓口が追加になる。

7.その他

（1）参加理事からの質疑等

①1階の専有庭の木が高くなりすぎ、2階まで伸びてきている。布団を干す際に木が邪魔になり、虫などが入ってきて大変迷惑している。

② 以前に理事会でも問題になっていたが、共用庭に個人で庭を作っている方が見受けられるが、どうなっているのか。

③布団を干して叩いている人がいるが、規約ではだめと聞いている。→②～③について、管理組合規約について知らない事も多く、今後の理事会ニュースや掲示物等で広報するよう検討する。

次回 理事会開催日 平成23年4月17日（日）午後7時～

以上