

平成 28 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 赤尾 直裕

開催日時 ; 平成 29 年 2 月 19 日 (日) 午後 7 時 00 分～午後 7 時 45 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、各棟理事 計 29 名 (定数 39 名)

成立要件 ; 過半数の出席により成立

議事進行

1. 理事長挨拶

- ・ 2 月 12 日に予定されていた防災訓練が中止となった。防災会より代わりに回覧が発行されている。
- ・ 各棟非常用名簿について、居住者に変更があれば、3 月 15 日までに理事長宛てに提出のこと。

2. 各委員会からの報告

第 10 回 総務委員会 報告

日時：平成 29 年 2 月 5 日 (日) 午後 7 時～

[報告事項]

1. 平成 29 年度理事長候補等選出会議について

日時：平成 29 年 3 月 5 日 (日) 午後 7 時～

場所：管理組合集会所 洋室

議案：①理事長候補者、副理事長候補者の選出

②所属委員会ならびに委員長、副委員長の選出

[各人数]

- ・ 理事長 (定数 1 名)
- ・ 副理事長 (1 名を予定)
- ・ 総務委員会 (6 名を予定)
- ・ 広報委員会 (5 名を予定)
- ・ 駐車場運営委員会 (4 名を予定)
- ・ 植栽委員会 (5 名を予定)
- ・ 整備保健委員会 (7 名を予定)

[事前準備]

- ・ 各棟新理事候補の確認 (2 月 10 日 届出締め切り)
 - ・ 新理事候補者の名簿作成
 - ・ 選出会議の開催案内およびアンケートの配布
- ※第 10 回理事会にて各棟理事にお願いする。
(なるべく手渡しでお願いしたい。)

- ・アンケートの締め切り 2月25日(土)
 - ・会議に使用する備品の準備(抽選用の箱ほか)
 - ・会議運営は三役が行うが総務委員会より数名の補助を出す予定。
2. 第37回通常総会の準備について
 - ①平成29年5月14日(日)を当面の予定として準備を進める。
 - ②総会の式次第等の作成をお願いする(荒戸さん)
 - ③各担当と必要な人数の確認
 - ④関係各位に議案書原稿の依頼をする。
 3. 防災訓練は天候不良のため中止となりました。平成29年2月12日(日)
 4. 予算編成会議について、平成29年度第10回理事会終了後に開催されます。
 5. 管理費等の未納者 7名 xxx円(平成29年1月31日現在)

(内訳) 管理費	xxx円
修繕積立金	xxx円
1箇月	6名
2箇月	0名
3箇月	1名(督促状1通配布)
 6. 当面の予定

みどりの会	3月12日(日)
-------	----------

【承認事項】 なし

次回の総務委員会の開催予定日 3月5日(日) 午前10時～ 集会所洋室
 ※開催日と場所が変更になっています。

第10回 駐車場運営委員会 報告

日時：平成29年2月6日(月) 午後1時15分～3時20分

[報告事項]

1. 第2駐車場の有償契約状況について
 - ・2月1日現在の有償契約車両は36台。
2. 第3駐車場契約の解約について
 - ・第3駐車場は平成29年1月31日の契約更新期限をもって契約を解約した。解約にあたり、地主の要望による工作物の一部を除き、殆どどの工作物の撤去と路面修復工事を行い、元の状態に戻し明け渡しを完了した。これにより、懸案であった管理組合の無駄な財政負担(地主への賃借料金を削減することができた。
3. 第2駐車場の契約更新及び来客駐車場用の追加契約について
 - ・第2駐車場の賃借契約(38台分)は、平成29年1月31日に契約を更新。
 - ・来客駐車場用の賃借契約(5台分)も同日をもって追加契約した。
 - ・賃借料は上記いずれも同条件により契約した。

- ・ 次回の契約更新期限は平成 31 年 1 月 31 日である。
- 4. 駐車場の管理について
 - ・ 駐車場 NO プレート外れが 6 件発生し補修を実施した。
- 5. 駐車場料金未納者の状況
 - ・ 4 名 26,000 円 (1 月 31 日現在) 1 ヶ月分 4 名 (内部 4 外部 0)
- 6. 第 3 駐車場の解約に伴う関連規則・細則の改正 (案) の意見について
 - ・ 前回 1 月 29 日に各棟理事にお願いしましたが、特に意見は有りませんでしたので駐車場運営委員会において最終検討を行い、三役会で最終検討後次のように進める。
 - 3 月理事会で 改正規則 (案) を決議 (総会決議分)
 - 同上 改正細則 (案) を決議 (理事会決議分)
 - 5 月通常総会に改正規則 (案) を議案提案

【承認事項】

第 2 駐車場の契約更新及び追加契約

賃借料 43 台分 1 ヶ月 xxx 円 (1 台当たり xxx 円)

【承認可決】

次回駐車場運営委員会開催予定日は、3 月 6 日 (月) 午後 1 時 15 分～

以 上

第 10 回 植栽委員会 報告

日時 平成 29 年 2 月 3 日 (金) 午前 10 時～10 時 40 分

[報告事項]

1. 植栽活動報告

- ①20 棟駐輪場横の紫陽花の移植 1/28(土) 完了 小菅、山内、先山
移植地周辺に芝桜等の補植 (土流れ防止のため) の提案があり、検討
することにした。
- ②24 棟横ロータリーのつつじ 剪定 1/11(水) 実施 小菅
- ③19 棟前のつつじ 剪定 1/11(水) 実施 小菅
- ④16 棟前 カイズカイクキ 剪定 1/16(月) 実施 小菅
- ⑤12 棟横 カイズカイクキ 剪定 1/18(水) 実施 松田、小菅、杉山
- ⑥なかよし公園 タイワンフー 剪定 1/29(日) 実施 小菅

2. 2 月以降の予定

- ① 1～6 棟 川北地区の剪定作業
8 棟前ヒイラギナンテンの移植
- ②植治造園による高木剪定
12 棟前公園 タイワンフー 2 本 2 月 16, 17 日実施
唐楓 (とうかえで)

3. 来年度の植栽委員会の予算は、合計 xxx 円で要求する予定
28 年度の高木剪定予算 xxx 円は川北タイワンフーの剪定であった。
調査の結果高木の剪定が多数あり、29 年度は xxx 円を計画した。
中低木についても予算 0 円では何もできない。木は毎年伸びるので
定期的な剪定が必要であり、低木剪定予算 xxx 円程度を要求する。
4. みどりの会の予定
2 月 5 日、19 日：川北タイワンフーの根切り等
5. 草取り時、花を希望する方についてのアンケートを実施
1 月 29 日理事会にて用紙渡し済。2 月 28 日までに回収し集計する。
6. 来年度 留任理事は杉山修一、小菅敏の 2 名とする。

【承認事項】なし

次回の植栽委員会開催予定日は、3 月 3 日（金）午前 10 時～

以 上

第 10 回 整備保健委員会 報告

日時：平成 29 年 2 月 5 日（日） 午後 7 時～9 時

[報告事項]

1. 工事实行委員会(準備委員会)開催の件
標記の件、2 月 10 日(金)午後 7 時 30 分より集会所にて開催した。理事会から整備保健委員 8 名、三役 4 名出席し、元中長期計画諮問委員会のメンバーの方 9 名が出席した。議論の結果、工事实行委員会の設立の前に、次期大規模修繕の基本計画を吟味するために、まずは「計画修繕委員会」を立ち上げるべきだとの結論となった。
2. 「2 年点検のお知らせとアンケート」の件
先月の理事会にてご案内した 2 年点検のアンケートの件で、共用部分の内下記の個所について整備保健委員会全員で点検した。(2 月 12 日午後 2 時～3 時半実施)
(点検箇所) ごみ置き場・受水槽・給水塔・公園設備・パイプフェンス・水銀灯他
※同時に団地内全バリカー及びガードコーンの不具合状況も確認した。
3. 勾配屋根の棟での「茶色い水」による被害の件
勾配屋根構造の棟にて居室ベランダに茶色い水が屋根より落下するという報告が複数あった。同じ構造の別の棟では茶色の水が壁を伝って落ち壁面を汚しているという現象もあった。これらはすべて勾配屋根構造を持つ棟に限られており、以前から発生している「黒水問題」と同じ事象と考えられる。原因は屋根の構造自体にあると聞いており、現時点では対処方法は無く、次期大規模修繕での対応としたい。

4. 給水系統より漏水の件

先月「差水」（給水側の親メーターと全戸使用水量との差）のデータが異常な数値を示したとの JS からの報告を受け、整備保健委員会にて調査した結果、8 棟前の散水用水道栓付近より水漏れを発見した。1 月 31 日工事実施し翌日工事完了した。原因は散水用水道栓の地下埋設部で管の継手部分の脱落とのこと。設置当時の継手とパイプとの接続部分が経年劣化により脱落したとの説明であった。相当な水量が流出したと考えられるため、JS に「漏水証明」を依頼した。

【承認事項】

1. 「計画修繕委員会」設置の件

理事会の中に諮問委員会として「計画修繕委員会」を設置し、次期大規模修繕の実施に向けての準備に取り組むこととする。事務局は整備保健委員会に置く。

【承認可決】

2. 18 棟前駐車場整備工事の件

18 棟前の駐車場の仕切り用の縁石数カ所でぐらつきが発生しており、経年劣化による割れも複数見られるため駐車場整備工事を行いたい。

xxx 円（仕切り部 2 列にアスファルト施工）

※但し現状と仕様が変わる為、2/26(日)に説明会を行う。

（駐車場委員会と共催）

【承認可決】

3. バリカー及びガードコーン交換工事の件

2/12 の整備保健委員会での一斉点検の結果下記の通り交換工事が必要と判断した。xxx 円（バリカー 5 カ所及びガードコーン 14 カ所）

【承認可決】

4. 8 棟前擬木移設工事の件

棟前（東北角）の法面の土止めの為、擬木の一部を移設したい。xxx 円

【承認可決】

5. リフォーム申請 1 件（No.37）

（別紙申請一覧の通り）

【承認可決】

質問：項目 3 に関して、バリカーのピンや鍵が紛失している箇所があり交換とのことだが、工事に来た業者さんに鍵を渡しているのは管理事務所か。

応答：管理事務所だが、事務所では貸出ノートで管理をされている。理事経由で業者に渡していることもあるかもしれない。

応答：渡した人の責任で今後もきちんと管理をしていかないといけない。

次回 整備保健委員会の開催予定日は、3 月 11 日（土）午後 7 時～

以上

第10回 広報委員会 報告

日時：平成 29年2月5日（日） 午後7時～8時

[報告事項]

1. 理事会ニュース

1月20日（金）に開催された財政諮問委員会及び、2月10日（金）に開催される大規模工事修繕委員会の記事録を理事会ニュースに追加掲載する予定で準備している。

2. 総会議案書作成に関し、理事会報告書回覧バージョンのデータを各委員会担当者に送付予定。詳細は2月10日（金）に開催される「総会議案書作成の打ち合わせ会議」で決まる予定。

3. 次年度予算編成委員会での内容報告

臨時総会費用として xxx 円を計上した。万一不足の場合は、広報予備費 xxx 円より補てん、臨時総会費用として最大 xxx 円まで使用できるよう予算組みした。

4. HP 委員会より、編集委員で新ソフトの勉強会を1月28日（土）に開催済み。

【承認事項】なし

次回、広報委員会開催予定日は 3月4日（土） 午後5時～

以 上