

平成26年度 第9回理事会議事録

境谷西第2住宅団地管理組合

理事長 谷奥 敏一

開催日時：平成27年1月17日（土） 午後7時～午後8時15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 計30名（定員39名）

ほかに監事1名出席

成立要件：半数以上の出席により会は成立

開会および議事進行 谷奥理事長

1. 理事長あいさつ
2. 各委員会からの報告・審議事項

第9回 総務委員会〔1月5日（月）実施〕 報告

[報告事項]

1. 新年住民交歓会

- ① 皆様のご協力により無事終了しました。
- ② 食券の回収は無料引換券338枚、当日券682枚、計1,020枚でした。
- ③ 支払の精算がまだ出来ていませんので、収支報告は次回理事会で行います。

2. 「会計処理に関する規則」事務取扱要領（手順書）について

管理規約や規則に基づいて現に行っていることを文書化したもので、誰が財務担当理事になっても継続性のある会計処理を行うことを目的としています。

3. 予算編成会議

- ① 第2回会議を12月25日に開催。24年度から26年度の支出明細を配布。
第3回会議（1月29日）に各委員会の一次案を提出の予定。

4. 資産運用の検討

理事会ニュースに記載した資料をもとに、来期の資産運用案を次回理事会で説明する。

5. 管理組合資料のデーターペース化について

第2段階（保存資料を廃棄するものと保存するものと分類）を実行するためのボランティア募集中。

6. 規約集の発行について

法的事務の会から原稿が届きましたので内容をチェックの上、印刷代の見積を依頼。
2月の理事会で承認を受けて、印刷を行う。（費用見込み 30万円）

7. 留任理事の選任 総務委員会は井上副委員長、岡田副委員長（財務担当）の2名

8. 12月末現在管理費等滞納者 13名 248,000円（参考 3月末17名369,500円）

9. 今後のスケジュールについて

- ① 総会日程を平成27年5月10日（日）として準備を進める。理事全員のご協力をお願いします。（ただし、洛西総合庁舎の借用申込受付は1か月前となっているので、変更せざるを得ない場合もある）
- ② 3月以降は会議等の回数も増え、理事会も第3土曜日以外にも開催されます。

次回、総務委員会の開催予定日は、2月6日（金）午後8時～

第9回 駐車場運営委員会 [1月7日(水)実施] 報告

[報告事項]

1. 第2駐車場のタイヤ盗難発生の特

12月13日(土)深夜から未明にかけて第2駐車場において車のタイヤ4本が盗まれる事件が発生しました。

被害に遭われた方は警察に届け出をされました。

2. 第3駐車場のアクリル板と反射ナンバープレート数字代金。34,722円

3. 次年度留任理事、和田理事に委嘱。

4. 第3駐車場の契約更新について

第3駐車場は昭和62年2月から、駐車スペース604坪(1997㎡=79台分)を今日まで28年間契約更新してきた。当初1台当たり4,556円であったが、9次にわたる料金改定で、平成17年2月からは、現在の6,728円となっている。

しかし、この数年は第3駐車場の利用者も減少して、平成26年度は30台を下回ってきている。第3駐車場が当団地の来客用駐車場などの役割を担っている事を考慮しても、財政負担が大きいことから、平成26年11月16日に次期契約については、現行79台の面積のところを、40台の面積で契約したい旨の要請を地主側に行ってきた。今年1月9日に地主側の検討結果を聞いたところ、長年79台分の面積での契約できたことも有り、空いた駐車場の新たな活用の目途も立たない状況である。当団地の財政状況に理解を示しつつも、台数契約に変更して何とか50台で契約をして欲しいとの回答であった。

この回答内容で試算すると、単年度で約236万円、契約期間2年なので約472万円の費用軽減となる。

今後、更に財政負担を軽減するために、「駐車場料金」、「来客駐車場の利用」、「余裕駐車場の活用」について総合的に検討を行うこととする。

[承認事項]

1. 第3駐車場の契約更新について

平成27年1月31日で契約期間満了となる、第3駐車場の賃借契約については、次の通り変更の上契約更新する。

① 現行「土地604坪(1,997㎡)賃借料1カ月531,520円」となっているのを、「駐車場50台分賃借料1カ月335,000円」(1台当たり6,700円)に変更。

② 契約期限は平成29年1月31日とする。

【採決の結果 承認】

2. 第2駐車場の契約更新について

平成27年1月31日で契約期間満了となる、第2駐車場の賃借契約については、同条件で契約更新する。

① 「駐車場38台分賃借料1カ月285,000円」(1台あたり7,500円)

② 契約期限は平成29年1月31日とする。

【採決の結果 承認】

次回開催予定日は2月7日(土)午後7時～

第9回 植栽委員会〔1月4日（日）実施〕 報告

[報告事項]

1. 障害樹木伐採工事と剪定工事
伐採工事 前回承認された障害樹木
剪定工事 第3回植栽工事の残り樹木
工期 2月上旬から予定（2月末終了予定）
伐採時車の移動
駐車場委員会と連携 第3駐車場移動の場合あり
2. 留任理事
南村副委員長・先山理事 2名選出
3. 春季住民草取り・不要・不明自転車の処分
5月24日（日）
4. みどりの会の活動報告
1月25日 団地内 杭抜き作業

次回開催予定日は、2月7日（土）午後 7時～

第9回 整備保健委員会〔1月5日（月）実施〕 報告

[報告事項]

1. 管理組合事務所前公園の電燈取付工事完了の件
第7回理事会（以下、前々回理事会）と第8回理事会（以下、前回理事会）にて報告した標記の件、電燈の取り付け工事が12月20日に完了。金額は、324,000円（税込）。
2. 屋外棟前雨水側溝清掃の事前調査結果の件
前回および前々回理事会で報告した標記の件、当整備保健委員会の各委員にて12月23日、調査実施済。その結果、雨水に因り流れ出された泥が底部に比較的多く堆積している箇所は、3棟前・6棟前・18棟東側・21棟前・22棟東側の各雨水側溝、22棟東側の雨水枡、25棟・26棟の各東西階段グレーチング（鋼材を格子状に組んだ溝蓋）雨水側溝。清掃業者に早速、見積もりを取り、今年度内に清掃工事に取り掛かる予定。清掃工事金額に関しては、第34回通常総会にて保健衛生費として承認済で、今年度の予算に200万円を計上済。
3. 簡易自主点検チェックシート集計後の活動方針の件
前回理事会等にて報告した標記の件、お陰様で全26棟のチェックシートが提出された。棟理事各位に御礼申し上げます。今年度の当整備保健委員会では、「塗装が必要と思われる箇所」が指摘された平成24年度整備保健委員会への報告書や、昨年度の棟集会にて住民の皆様からご指摘のあった不具合箇所も含めて、チェックシートの棟別・不具合状況別の集計を早急に完了させる。そして次月開催の整備保健委員会にて、今年度中に工事可能な箇所の優先順位を決定する予定。また、「今年度に積み残した不具合箇所に関しては、工事实行委員会と連携し、次年度の整備保健委員会へ引き継ぎ、各棟の補修工事の実施へと繋げていく方針」は、前回理事会にて報告した通り。
4. 不要・不明自転車でエフの補充の件
同様に前回理事会等で報告した標記の件、新規印刷業者の見直しを実施し、改めて見積りを取った。その結果、1,000枚ロットで31,320円（税込）。早速、各500枚を発注する予定。
5. ゴミコンテナの年末年始の裏・表返し作業ご協力の御礼と破損状況調査の件

昨年末の29日と年始の1月4日に作業完了。裏・表返し作業にご協力頂いた理事やその他の皆様に御礼申し上げます。尚、当整備保健委員にて年末の裏返し作業後に、ゴミコンテナの破損状況を調査した。その結果、ゴミ収集車用の鉄製パイプの変形(4台)、数台の縁の一部破損が見受けられた。ゴミ収集および日々の清掃作業や衛生面に今後、支障を来す破損なのか否かを、管理組合事務所を通じて清掃員の方々に確認し、「支障ない」との回答を得たので、今年度はゴミコンテナの修理、および新品を購入しないこととした。

6. 昨年末最後のゴミ回収後のゴミ出し「マナー違反」の件

各棟の掲示板に貼り出し、注意喚起したにも拘らず、ゴミコンテナ裏返し作業直後早々に、自身の家庭内のゴミを出した住民がいた。裏返したゴミコンテナ横に無造作に、ゴミが数袋置かれていた状況。カラスが早速、そのゴミ袋を突きゴミが周辺に散乱していた。某ゴミ置き場では、当整備保健委員が清掃した。それらゴミ袋の中には、個人が特定できる用紙等が確認出来たが深く詮索せず。本年末は、マナー改善有志の会と連携して、しっかり注意喚起して頂くべく、次年度の整備保健委員会へ申し送りする。

7. バイク専用駐輪場増設の検討の件

第34回通常総会にご出席の住民の方からや、平成25年度の棟集会でも数棟から取り上げられた標記の件、駐輪場増設工事代金を賄う為の財源確保・美観や環境保全等々、総合的に判断する為にも今後、駐車場委員会と植栽委員会と連携して慎重に検討していく。

8. 管理組合事務所横の掲示板ガラス破損の件

住民のある方から12月11日、「掲示板のガラスが割れている」と管理事務所へ連絡があった。前日の10日に、子供らが石を投げて遊んでいるのを、JSの山本氏が目撃、子供らに注意したとのこと。恐らくその後、子供らが誤ってガラスに小石を当てたのであろうが、断定できない。修理は19日に完了。修理費用は、19,224円(税込)。無駄な出費である為、同様な事態が今後起きないように、マナー改善有志の会と連携を図っていく。

9. 「リフォーム申請 提出書類チェックシート」改訂の件

今年度の当整備保健委員会が新規に作成し運用を開始した同チェックシートだが、更に住民の皆様がご記入し易いように、内容を一部改訂する予定。年度末までに改訂、そして運用再開が目標。

10. 留任理事候補の件

当委員会から2名選出。山口恭伸委員長と平田美佐子委員の二人が、次年度の留任理事候補に決まった。

【承認事項】

1. リフォーム申請：4件(内、Kナンバー3件)。1月17日現在。

【採決の結果 承認】

意見：第1項目の電燈の件。

10棟の棟集会で、時計から電燈に変わるのであれば、広場のどこか見えるところに時計を設置して欲しい、との意見が出た。

回答：管理事務所の前で外から見える所に、掛け時計の設置を検討する。

質問：第2項目、棟前雨水側溝の件。

23棟前の雨水側溝も根っこで詰まっていたのだが、今回の対象ではない。どのような調査基準なのか。

回答：各棟の溝の深さを調べた。大体溝の深さは20cmくらいの為、深さが20cmある所は泥があまり溜まっていないとみなした。23棟前も溝の深さが20cmあったので今回は対象外。

今回清掃工事対象となっている溝の深さは14、15cmでかなり泥が溜まっている。

次回開催予定日は、2月4日(水)午後7時～

第9回 広報委員会 [1月5日(月)実施] 報告

[報告事項]

1. 第8回理事会報告回覧を1月7日に発行した
2. 理事会ニュース第3号を12月20日に発行配布した
3. 総務委員会関連
 - ①管理組合資料の「データベース化」の広報掲示と回覧版の作成
1月7日に掲示物と回覧版を発行配布した
 - ②留任理事候補者には山内すなお理事を選出。
 - ③新年住民交換会の対応について各理事の担当を決め確認をした
4. 理事会ニュース第4号の検討
発行月は3月の予定
掲載内容
 - ・新年住民交換会
 - ・理事会各委員会より(最終号ニュースとして)を予定
今年度をふり返り。来年度への課題など。
 - ・建築物の定期報告制度を掲載予定
 - ・その他

次回開催予定日は、2月7日(土)午後7時～

第11回 工事实行委員会 [12月20日(土)実施] 報告

[報告事項]

1. 工事の進捗状況(1月16日時点)
工事完了 435戸(ベランダ塗装残 8戸)、調査完了 604戸
共用部、外構工事の進捗状況
階段室 61中 45完了、自転車置き場 26中 26完了、ごみ置き場 8中 5完了。
2. 外構工事見積もりの状況
明清建設は12月22日見積もり予定、岡野組は対応が難しい状況であり他の業者へ見積もり依頼検討中。
3. 中間工事検収のあり方検討状況
検収を年明けに実施の予定で進めている。具体的な検収時期は検収委員会で検討、決定する。検収対象は、工事終了アンケートの結果も参照し、部屋タイプ、協力いただく理事の号室を考慮して決定する。
4. PS扉の鍵の開け方表示シールについて
1月20日以降、順次、玄関脇のPS扉の鍵(ボタン付丸型平面ハンドル鍵付)を取り付けて行くが、開閉方法について表示シールを貼り付ける。
表示は「開け方 ボタンを押しながら廻す」と決定した。
5. 6棟(DEFタイプ)の工事状況について(JS報告)
12月18日から川北の6号棟の工事に入っているが、現行の洗濯排水管の施工が今までのDEFタイプと違う状況が出てきている。既設の排水トラップの取り付け口のところで、洗濯排水管を接続する方法で対応しているが、洗濯バンの排水口の位置を変更する必要がある。点検口の設置も行い洗濯排水に問題は無いが、この状況が、6棟だけなのか、川北の1棟から5棟までに及ぶのか、今後見極めが必要である。作業量が嵩む問題を含

んでいる。←工事实行委員会としても注視していく。現在、5棟、4棟も同じ状況。

6. その他

ブランコ支柱の塗装色を濃いピンクに決定した。

意見：集会所前の広場にあるすべり台の件。

すべり台の最後の回転して降りてくる所に速度をゆるめる為にくぼみがある。雨水がたまらないように穴があけてあるのだが、穴がふさがっていて水がぬけずいつもすべり台がぬれている。一度調べて頂きたい。

回答：現場をみて検討します。

意見：16棟、12棟の西側の歩道の件。

生垣の草木が伸びて、歩道を狭めている。車いすなどは通行が困難の為、剪定をお願いしたい。

回答：今年、川北の同じ歩道脇の草木を剪定した。草木が膨れ上がり同じような状況であった。植栽委員で、次年度の予算項目に剪定の予算をあげているので、提案し検討する。

次回工事实行委員会予定は、1月17日（土）13時30分～

以上

次回、理事会の開催予定日は 2月21日（土）午後7時～