

平成24年3月27日

## 平成23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 木村 啓

開催日時 : 平成24年3月18日(日)午後7時～午後8時40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 29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・審議事項

#### 1.1 駐車場運営委員会 (3月3日実施)

##### (1) 第2駐車場補修工事について

[報告事項]

利用者より改修提案のあった事項について協議した。

##### ①水たまり対策

業者に連絡を行い、今年度中に予算的に実施可能であればオーナーの許可を取り付けたうえで補修作業(砂利投入)を行う。

##### ②入口スロープの補修工事

オーナーと協議した結果、現段階では管理組合で実施してほしいとの意向であった。業者による仮見積を行ったが、今年度の予算範囲では実施できないため、次年度への引継事項とした。

③外灯の球交換          オーナーに交換の依頼をした。

##### (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]

利用状況の集計を完了した。住民の意見については、各棟の棟集会の議事録を参考にして、運営上の問題点等についてまとめ、次年度への引継事項とする。

##### (3) ゴールデンウィーク(GW)の来客駐車場の運用について

[報告事項]

平成24年のGW期間の来客駐車場の利用については、昨年のお盆期間と同様に、繁忙期間の間、連続利用日数を7日以内として運用することに決定した。

対象期間 : 平成24年4月28日(土)～5月6日(日)

##### (4) 駐車場使用料金滞納者への対応について

[報告事項]

一部の常習的滞納者へのペナルティーについての意見を取りまとめた。

しかし、規則改正は総会決議になるが、今年度中は十分な議論ができない。来年度への引継検討事項とする。

(来年度は、「管理費滞納者への駐車場利用制限」が新たに施行される予定である。追加の

規則改正が必要かどうかは一年間様子をみたい。委員会による駐車場使用料金の督促業務の負荷が大きい問題については、別途、効率化を検討したい。J S と調整する。）

(意見) 今度の総会で、管理費滞納者に対して、駐車場使用契約も解除できるように管理費の規約変更を提案する予定である。今回の駐車場使用料金滞納者の規約改正は、1年間経過観察した後、来年の総会に規約改正を行うことが望ましいとの三役会の結論でもある。

**(5) 当面の内部・外部駐車場の補修作業（1. を除く）について** **[報告事項]**

①内部駐車場の標識のうち、経年劣化している3か所について、  
交換工事を実施する。(制限速度10km×1枚、駐停車禁止×2枚)

費用：標識3枚で21,000円(税込) (予算内で実施可能)

業者：(株)建巧社

②内部駐車場路面の表示のうち、経年劣化して見えにくくなっているものについて、(10km、待機、注意、停止ライン など)

補修範囲が広範囲であることおよび予算の関係上、今年度は実施できない。次年度への引継事項として、その必要性を含めて検討する。その際に駐車禁止エリア(黄ゼブラ)の追加を含めて議論する。

③第2駐車場のナンバープレートは一部破損している。  
在庫のプレートで補修対応する。

④内部駐車場のナンバープレートについて

ほぼ補修完了している。一部利用者より小さくて見にくいとの意見もある。全体的な見直しについては次年度への引継事項とする。

**(6) 内部駐車場における鳥糞対策について** **[報告事項]**

16棟西南角付近および北側付近の利用者より、改善の要求があった。  
委員会にて被害箇所を図式化し、管理事務所を通じて、関西電力・NTT・RCVなどの関係機関に現状確認と改善を申し入れることとした。

(電線の上に平行して張ってある鳥避けの線が緩んできたために鳥避け効果がなくなった。)

**(7) 第2駐車場利用マナーについて**

第2駐車場オーナーより以下の申し入れがあった。

- ・最近、駐車場内に空き缶が放置されている。
- ・駐車スペースに車輛以外の備品(予備タイヤなど)を置いている人がいる。

空き缶については、駐車場委員会にて対応・撤去した。また備品の放置については再調査のうえ、該当する利用者に申し入れすると同時に、全利用者に対して注意喚起を行う。

### 3. 2 植栽委員会 (3月3日実施)

#### (1) 植栽工事関係

[報告事項]

障害樹木の伐採および樹木剪定工事が完了した。(2月1日～3月3日)  
3月3日に委員会・中長期計画検討諮問委員会・業者による工事検査を実施した。  
(今回の剪定工事では住民からの苦情はありませんでした。)

#### (2) 枯枝等の伐採

[報告事項]

2月26日ボランティアみどりの会と合同で、団地内の枯枝等の伐採除去を行った。

#### (3) ボランティアによる移植・剪定等の実施について

【承認事項】

- ・9棟前の埋設雑排水管工事で撤去したツツジの一部を集会場横公園への移植
  - ・団地内の樹木の新芽等低木を中心に剪定
- をボランティアに依頼したい。

(追加事項)

- ・プレイランドの杭の撤去と整地・整備もボランティアにあわせて依頼したい。

【採決の結果、承認】

#### (4) 植栽台帳の整備

[報告事項]

植栽台帳の現行化に向け、委員会によるパトロールを実施する。

### 3. 2 整備保健委員会 (3月2日実施)

#### (1) リフォーム申請の状況報告

【承認事項】

( 3月18日現在 5件)

No	受付日	リフォーム内容	改修工事期間	承認
62	2月21日	全室クロス張替、便座、給湯器取替	2/27～3/9	審査中
63	2月24日	トイレ取替	承認後	審査中
64	3月01日	給湯器取替		事後承認
65	3月06日	給湯器取替 (*故障につき緊急)	2月27日	事後承認
66	3月12日	洋室クロス、畳、襖、張替	3月26～29日	審査中

【採決の結果、承認】

#### (2) 中規模改修工事関連進捗報告 (主に施工業者との「定例連絡調整会議」より)

[報告事項]

##### ①電灯幹線改修工事

・1棟～26棟既設引込盤電灯幹線撤去後の壁、塗装および新設引込盤・壁間コーキング状況の検収を実施した。(2月12日)  
問題点の指摘は業者に口頭にて伝え、改善を求めた。

- ・各戸別分電盤取替および改修工事進捗状況

600件(98.4%)の報告があった。(3月9日現在)

- ・分電盤取替および改修工事予定日に対する未回答先10件
- ・3月中改修工事決定先10件
- ・取替辞退 1件

・その後の工事においても、微小な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）が発覚している。

「電灯幹線改修工事完了報告会（仮） 主催：（株）きんでん」を次のように予定している。委員会は、会場提供、設営に協力する。

住戸個別の諸問題については報告会に引き続き、施工業者による相談会を行うので、疑問がある方は参加して下さい。

報告会 4月7日（土） ①10：30 ②13：30  
 4月8日（日） ③13：30 ④16：00  
 4月9日（月） ⑤10：30 ⑥13：30

\*報告会は、30分間の説明のあと質疑応答。その後、個別に相談会

- ・3月20日にアンケートを各戸別配布予定（不都合等対応のため）

#### ②埋設雑排水管改修工事

（株）岡野組から「工事工程表」の提示を受け、おおむね了承した。特に掘削作業に関連して内部駐車場（4台分）の移動が必要となり、契約者への協力を依頼した。また前回の見積額には植栽伐採の費用が含まれていたが、価格的に安価な「植栽委員会主導」の障害樹木として先行伐採した。ただし、工事全般の見直しにより、見積額は、588万円→630万円の増額となった。

\*工事期間中は学校の春休みと重なるので、特に安全対策を施工業者と綿密に行う。

### 3.3 広報委員会（3月3日実施）

#### （1）第4回理事会ニュース最終原稿の確認

[報告事項]

- ・電灯幹線工事を通して、火災事故にも結び付く漏電が発覚したことについて副見出しをつけて強調する。
- ・その他、レイアウト等、校正を含めて意見交換をした。

#### （2）引継ぎデータ整備について

[報告事項]

広報委員会活動報告書の確認

活動報告書を作成した、以下の引継ぎ事項をポイントに申し送りをする。

<引継ぎ事項のポイント>

- ・理事会報告書の作成  
各委員順番にて作成→委員長とりまとめ→三役承認取り付け→回覧手配依頼
- ・理事会ニュースの発行  
委員長原稿作成→広報委員会意見交換→三役、広報委員承認取り付け

→印刷手配→配布手配依頼

・身近な問題、情報収集

各活動、委員会に出席する。委員長、または、専任者を決めて参画することにより、身近な問題、情報を収集する。

< 23年度の事例 >

①ボランティア活動への参加

②中長期計画検討諮問委員会への参加

③中規模改修工事プロジェクトへの参加

④各種行事への参加（消防訓練、まつり、講習会、自治会行事ほか）

⑤ホームページ委員会への参加（委員長はホームページ委員を兼ねる）

### 3. 5 総務委員会 （3月5日実施）

#### （1）来年度役員選出会議（3月4日）の報告 （別紙）

[報告事項]

新理事の所属委員会・理事長・副理事長候補が決定した。総会で承認します。

#### （2）ペット問題 意見交換会（3月4日）の報告

[報告事項]

背景：

2010年末に行ったペット問題のアンケート結果はつぎのとおりだった。

・約2割の住戸がペットを飼育している。

・飼育反対の意見の多くが飼育に伴うマナーの悪さに対するものである

管理規約でペット飼育が禁止されているが、過去の理事会で禁止をお願いしてきたにも関わらず、飼育の状況は改善されていない実態がある。

まずは団地住民の苦情をいかに減らすかに重点を置いて改善案を検討していく。

その取組みのひとつとして、ペット飼育者による意見交換会を実施した。

開催日：3月4日 参加者 ペット飼育者10名＋事務局3名

その結果、飼育に対する苦情を減らすことは飼育者の役割であると認識し、マナーを改善するための取組みを行っていききたいとの申し出があった。理事会側としてもこの申し出を受け、何らかの支援をしていきたい。

まずは、もう一度、より多くの飼育者による意見交換会を開催し、具体的な方法を検討してもらいたいと思います。

日時：4月8日（日）10時～12時

場所：団地集会所洋室

参加条件：現在犬または猫を飼育されている方 「飼育者限定」

（前はアンケートに記名いただいた飼育者に限定していたが、今回は全住民に案内します。）

**(3) 管理組合費滞納状況・督促状況**

**【承認事項】**

未入金残高合計 x x x x x x x 円 (3月8日現在。先月比、約 x x 万円減。)  
長期滞納者から管理費等の入金があった。(遅延損害金については別途交渉中)  
別の長期滞納者2名と面談し、返済計画を受け取った。

1名：理由 : 失職中。(4月に再雇用見込み。)

返済計画：平成24年4月以降、30,000円ずつ入金する

(1ヶ月分管理費等12,500円+17,500円)入金予定。

1名：理由 : 収入が著しく低い。(4月に収入好転見込み。)

返済計画：平成24年7月以降、2ヶ月分ずつ入金する。

(1ヶ月分管理費等12,500円+12,500円)入金予定。

**【採決の結果、承認】**

**(4) 自主防災組織打ち合わせ(3月2日)**

**【報告事項】**

自主防災活動計画(案)について、自治会・理事会・防火管理者で検討した。

①防災組織(規定)の確立 (4月)

組織案を三役会で確認し、理事会・自治会に展開(5月)

②防災活動

- ・団地自主防災訓練の実施 (9月)
- ・境谷学区総合防災訓練への参加(11月)
- ・自主防災企画会議の開催 (H25年5月)
- ・自主防災総会の開催 (H25年6月)

(補足)①の自主防災組織で活動中ですが、規約と細則を4月作成予定です。24年度総会で自主防災組織を作る活動の承認をいただきたいので、4月の自主防災会に新理事会候補の理事長、副理事長、総務委員長に参加していただきたい。

**(5) 来年度ホームページ委員**

**【承認事項】**

来年度のホームページ委員会は次のメンバーで行います。よろしくお願ひします。

委員長 理事会1名(広報委員長か総務委員長)

副委員長 自治会1名(副会長)

委員 澤 英志 賀戸 雅裕 高須賀 真紀子 藤田 喜代一

片山 晃 荒戸 邦朗 中野 敏夫 山下 直子

山内 英修 他理事会1名

参考：ホームページ運用細則 第4条(任期)

委員の任期は前条により委嘱された日から最初に迎える3月31日までとする。

再任を妨げない。

**【採決の結果、承認】**

(6) 中長期計画諮問委員会との合同会議

[報告事項]

今年度の活動報告と来年度の活動予定について討議した。

修繕計画を立てるにあたり、これまでの調査結果や工事記録のデータベース化が必要など、理事会の活動記録の残し方についての課題が浮かび上がった。

今後も継続して合同会議を行う（次回6月予定）

(7) その他

①新コピー機を購入し設置した。（2月承認分）

今後は「A4サイズの白黒コピー専用機」として使用する。リース代・印刷費用が削減できる見込み。A3サイズ・カラーコピーについては来年度検討。

②棟集会の議事録のフォロー

[報告事項]

棟集会議事録から各棟の意見を抜き出した資料を作成している。

従来は、棟集会の要望を年度末に集計しても、今年度の活動には反映できず、結果的に意見が放置されてしまう問題があった。

新理事・中長期への情報の引き継ぎを行う予定。

また、各棟がどのような議論・棟の活動をしているかの参考にもできる。

(質問) 総会までの準備はどうなるのか

(回答) 別紙で確認しますが、総会の予定は5月13日になります。

3月中に議案書(案)を作成し、次回(4月15日)の理事会に承認することとなります。

**第11回理事会予定 4月15日(日) 午後7時～9時**

以上