

平成24年4月23日

平成23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 木村 啓

開催日時 : 平成24年4月15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、留任理事、各棟理事 計27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

本日は総会も近づき議題が多いので手順よく進めたい。

理事長挨拶 総会が近づき多端をきわめているが、理事の皆さんのご協力をお願いします。

1. 各委員会からの報告・審議事項

1 駐車場運営委員会 (3月31日実施)

(1) 第2駐車場補修工事について

[報告事項]

利用者より改修要望のあった、水たまりの補修(砂利投入)を実施した。

改修費用 34,650円((株)桂建材店) 平成24年3月28日完了

(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]

利用状況を表にまとめた集計を作成した。各棟の棟集会において来客駐車場の運営に関する意見はとくに無かった。今後総会等において提出される住民の意見を参考にして、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) 内部駐車場の補修作業について

[報告事項]

内部駐車場に設置されている標識のうち、経年劣化している標識(3か所)について、交換工事を実施した。(制限速度10km×1枚、駐停車禁止×2枚)

補修費用 標識3枚 xx,000円(税込)((株)建巧社)

その他に、支柱交換1本 4,200円(税込)と、セメント材料800円(税込)を追加購入して補修作業を完了した。

(4) 本年度の駐車場委員会の会計報告について

[報告事項]

3月に実施した駐車場の補修作業終了時点での、本年度の駐車場委員会の整備費の総支出額は787,003円(税込)となり、当初の予算額は900,000円の範囲で完了した。駐車場委員会だけではなく、ボランティアグループ・理事・利用者の協力により、予算金額の範囲で予定していた補修作業等をほぼ達成することが出来た。

(5) 本年度の委員会活動の総括について

[報告事項]

本年度委員会活動報告の最終確認を行った。(総会議案書案へ提出)

(6) 次年度の委員会活動について

[報告事項]

次年度の事業計画の確認及び引継事項の確認を行った。

委員会業務詳細の最終引継は4月末～5月初の予定で行うこととした。(日時未定)

参加予定者 : 本年度理事 委員長 副委員長(留任候補)
次年度理事候補 委員長候補 副委員長候補

2 植栽委員会 (3月24日実施)

(1) 春期草取り及び不要・不明自転車処分について

【承認事項】

①草取り関係

予算 74,000円

実施日 5月27日(日) 午前10時から1時間30分程度～雨天順延(翌週日曜日)

花の苗 1000株 (@50×1000=50,000)

花の土 60袋 (@200×60=12,000)

腐葉土 30袋 (@400×30=12,000)

事前準備必要道具(スコップ・移植ごて・鎌・草抜き・ゴミ袋・手袋等)

5月26日(土) 花の土・腐葉土を3ヵ所に分けて保管(対象となる棟)

- 1 3棟西側芝生(1棟～6棟)
- 2 組合事務所前(7棟～18棟)
- 3 22棟と23棟間の北側緑地(19棟～26棟)

②不要・不明自転車の処分関係

不要自転車は、持ち主が「不要自転車」のエフを付けて管理事務所、24棟、3棟西側等、所定場所に移動する

不明自転車は各棟理事が「不明自転車」のエフを付けて、自転車置き場に10日程保管した後、所定場所へ移動する。(警察の点検を受ける必要あり)

不明のバイクについても同様とし、後日整備保健委員会が処理を行う。

各棟掲示及び回覧は5月14日(月)に行う。

注: 本件の実行は来年度になりますが、準備は今から進めておく必要があります。来年度も「草取りを行う」ことの承認を得ておきます。

注: 建物共用部分の自主点検については、実施目的(チェックシート)の主旨説明(各棟担当理事に対し)を「10月の草取り」実施前に行う予定。(5月は新任理事着任の直後のため、説明時間の確保も難しい)但し、各棟担当理事の判断により、実施可能な場合は、「チェックシート」は準備します。年2回実施することも可能です。

【採決の結果、承認】

(2) ボランティア「みどりの会」と合同活動

3月25日(日)、9棟北側駐車場沿いのツツジを組合事務所前PL敷地内に移植し、公園内の添え木の撤去を行いました。

(3) カラスの巣の除去

22棟西側の樹木にカラスの巣が発見されましたので、業者に撤去を依頼。

3 整備保健委員会(3月31日実施)

(1) リフォーム申請の状況報告

【承認事項】

(4月15日現在 10件)

No	受付日	リフォーム内容	改修工事期間	承認
67	3/15	クロス張替 (エコカラット) 内窓装着 (プラマード)	4/9～16	審査中
68	3/18	給湯器取替	3/23	事後承認
69	3/30	給湯器取替	3/30	事後承認
70	4/2	和室内装工事(内窓設置、吸湿タイル貼り)	4/2～4/7	事後承認
71	4/3	洗面台取替、トイレ内装	4/9	審査中
72	4/7	浴槽取替	4/16	審査中
73	4/9	台所壁張替	4/16～20	審査中
74	4/10	システムキッチン取替	4/25～28	審査中
75	4/12	給湯器取替	4/11	事後承認
76	4/12	全室クロス、畳、建具取替、押入撤去、浴槽、洗面台、便器取替、台所システムキッチン設置等	5/7～6/2	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)

①電灯幹線改修工事

*各戸別分電盤取替及び改修工事進捗状況は、600件(98.4%) (3月9日現在)
分電盤取替及び改修工事予定日に対する未回答先10件

(注: 4月10日現在、全戸工事完了(取替辞退先1戸を除く)、
また、「玄関扉取替工事」も全戸完了した。)

改修工事の「アンケート」および工事完成検査・請求書受理した。

(株) きんでん主催による「電灯幹線改修工事完了報告会(仮)」と相談会を3月中に予定していたが、担当者の体調不良により、実施日時に大幅な変更が生じた。

- ・3月17日(土)(株) きんでんと日程調整を行う。
- ・3月27日(火) 工事現場事務所撤去作業
- ・3月21日「アンケート」及び「工事完成報告会」開催案内を各住戸に配布。
- ・3月28日(水) アンケートの締切
- ・4月1日(日) 午前10時より[工事完成検査]を実施。(アンケート記述内容重視による各戸訪問検査)都合の良い方は、集会所前 10時集合
- ・「電灯幹線改修工事完了報告会(仮)」開催日程及び受付担当
第1回4月7日(土) 10:30=土田 第2回13:30=久木・一瀬
第3回4月8日(日) 13:30=本田 第4回16:00=大畑
第5回4月9日(月) 10:30=一法師 第6回13:30=三好
報告会の所要時間は約30分間、質疑応答の後は、きんでん主催「相談会」に引継ぐ。(6回の報告会を通じて、135名の方が参加されました。)

②埋設雑排水管改修工事

(株) 岡野組工事長と工程確認並びに安全対策について、調整会議を行った。(3/18(日))安全対策は工事期間中が学童の春休みと重なるため、特に留意すべきとの注意喚起を促した。4月2日工事再開、7日(土)工事完了を再確認した。

4月7日工事終了。4月22日に完成報告会を行う予定。

(3) 第32回通常総会役割分担について

受付業務を中心に要請があれば担当する。

(4) 平成24年度 整備保健委員会予算の原案検討(継続審議)

原案通り、総務委員会へ提出する。

(5) 平成24年度整備保健委員会「事業計画」について

計画修繕[議案2件]を含む、字句修正後、原案通り提出する。

(6) 平成23年度 整備保健委員会活動報告書 原案通り、提出する。

4 広報委員会 (4月1日実施)

(1) 総会準備の打ち合わせ

[報告事項]

広報委員会担当役割の分担について、委員7名の担当を決定した。
役割分担および進行表(略)

(2) 広報委員会活動結果報告原稿確認

[報告事項]

活動報告(略)

(3) 掲示に関する広報委員会の守備範囲について

[報告事項]

総務委員長の提案をもとに、次年度広報委員の検討項目として引き継ぐ。

参考: 掲示に関連する意見

広報委員会の守備範囲をどこまでにするかを検討ください。

「団地に花を」「ゴミ置き場をきれいに」などマナーやモラル的な掲示は、広報委員会で定期的に掲示したらどうか。毎月のテーマを決めれば、事務的に対応できる。

テーマは、入居のしおりにある注意書きを順番に紹介していくことも考えられる。

「花壇の草が引き抜かれた」「違法駐車」など事件性のあるものは各委員会の担当になるかと思います。

5 総務委員会 (3月30日実施)

(1) 管理組合費滞納状況・督促状況

【承認事項】

①未入金残高合計 814,000円

(管理費等・駐車場利用料の合計。4月8日現在)

②1名の滞納者の遅延損害金について、125,000円を請求する。

内訳は、督促状(内容証明郵便や簡易書留)などの通信費用・弁護士相談費用・裁判費用・事務手数料等。管理費等の徴収に関する規則で定められた年利14.6%で計算した遅延損害金(約26万円)の約半額に相当する。

遅延損害金の方針

- ・滞納者からは遅延損害金をとる姿勢を明確にする。
- ・督促関連で管理組合が使った経費分は最低限請求する。
- ・交渉を不要に長期化しない。(特に今回分については来年度に引き継がない)

【採決の結果、承認】

(2) ペット問題 意見交換会(第2回 4月8日)の報告

[報告事項]

第2回目の意見交換会を全住民に案内し、開催した。参加者15名。

今後は意見交換ではなく、マナーを改善するための具体的な取組みが必要であることを確認した。管理組合とは独立した「考える会」を作って検討を継続することになった。

「考える会」にはペット飼育者と非飼育者の両方が参加しバランスを取る。

「考える会」の初回会合 5月20日(日)を予定、主催者は確定していないが、初回は、山内現理事より案内を出します。

(3) 監査報告（4月13日実施）

[報告事項]

業務監査と会計監査を受けた。委員会活動総括報告書にて今年度の業務内容について説明したあと、決算報告書の確認を行った。事業計画・議案の達成状況の確認、予算の執行状況は適正だった。

監事より、すべて適正に執行され、実施されていることを確認した旨、発言があった。

(4) 棟集会報告について（副理事長より）

平成23年度各棟集会の議事録をまとめた要約書を作成したので参考にしてほしい。この書類は各棟で次年度の理事に引き継いでいただきたい。40部作製した。

(5) 総会議案書類の確認、検証

作成中の議案書案の平成24年度決議事項の内容に沿って確認、検証を行った。

資料：平成24年度決議事項・収支決算報告書・収支予算書・理事会活動総括・委員会活動総括・委員会報告（配布済み）・中長期計画検討諮問委員会報告・ボランティア「みどりの会」活動内容の草案。

(6) 総会の準備状況

議案書完成	4 / 30	(月)
議案書の配布	5 / 1	(火)
議案書の配布期限	5 / 2	(水)
総会委任状の提出期限	5 / 8	(火)
準備の会	5 / 6	(日)
総会準備	5 / 12	(土) 17:00集合（洛西総合庁舎大会議室）
総会当日	5 / 13	(日) 9:00集合。受け付け開始 9:30

前日・当日の役割分担

(7) 棟理事の引き継ぎ

鍵や回覧板などの引き継ぎ。

第12回理事会 4月22日（日） 午後7時～9時

第32回通常総会

日時：5月13日（日）午前10:00～

理事は当日 9:00集合。受け付け開始 9:30

以上