

平成 30 年 7 月 23 日

## 平成 30 年度 第 3 回 理事会報告

境谷西第 2 住宅団地管理組合  
理事長 長原 賢至

開催日時 : 平成 30 年 7 月 15 日 (日) 午後 7 時 05 分～午後 8 時 48 分  
開催場所 : 管理組合集会所・洋室  
出席者 : 理事長、副理事長、各棟理事 計 29 名 (定数 35 名) 他に監事 1 名  
成立要件 : 過半数の出席により成立  
議事進行 : 荒戸副理事長

1. 理事長挨拶
2. 各委員会からの報告・審議事項
3. その他

### 1. 理事長挨拶

30 年度第 3 回理事会始めさせていただきます。毎日、各委員会、皆さん、活動のほう大変助かっておりますので今後ともよろしく願いいたします。

議事進行の方、荒戸副理事長にお願いいたしますので宜しく願い致します。

### 2. 荒戸副理事長報告 :

#### 1) 大規模修繕への取り組み

皆さん今晚は。各委員会の報告の前に、私の方からいつものように若干の報告をさせていただきますと思います。

先ず第一点、大規模修繕委員会から「答申」が発表されました。大規模修繕委員長から報告をお願いします。

#### 加地委員長報告

大規模修繕委員長より、配布資料「答申書」に基づいて報告があった。

答申内容は下記①、②の通り。

①月 1 度の理事会とリンクして修繕計画の工程を進めるためには、理事会直属の委員会が担当する必要がある。

②設計コンサルタント候補業者を「株式会社 MTK 一級建築事務所」に選定した。

参考資料としてお手元に配布している「資料-1」が大規模修繕工事計画フローです。平成 30 年 6 月が終わった時点で、大規模修繕委員会（諮問委員会）が答申を出し、それに基づいて管理規約第 57 条の委員会を理事会の中に設立します。

その委員会の中でコンサルタントによる調査診断及び、どういう修繕工事をするの

かという設計を受けて、来年度に工事業者の選定を行い、2年後に工事の準備に入る、というフローが書いてあります。

「答申」と諮問委員会のこれまでの論議、コンサルタントを決めるに至るまでの過程、面接の内容、今後の課題等についての詳しい資料は管理事務所に閲覧できるよう用意してあります。

### 【質疑応答】

Q：最終選定評価書の総合点で評価されたと思うが、評価点の欄に「評価点」が入っていない。実際にどの位の点数で決定されたのか。

A：私の記憶だけでお話させていただきます。「MTK」さんがトップだったのは間違いございません。

2番目が「アクロス」さん、その点差は均衡していたが若干低かった。

「MTK」さん「アクロス」さん、見積もり金額もほとんど同じで遜色なく、どちらになってもいいなと思っておりました。最終的に諮問委員全員の得票で一番高かった「MTK」さんに決まった。

Q：大規模修繕の工事内容はどんなものか。

A：工事内容はこれから設計して決める。

Q：見積金額とは何の見積もりか。

A：コンサルタント業の見積もりで、設計業務と工事管理を含めたコンサルタント業務の費用。

Q：建設会社とひも付き（どここの建設会社と強いとか）になっているのか。

A：ありません。

Q：（建築会社を）こっちで勝手に決めるのか。

A：違います。大規模修繕委員会がコンサルタント会社と相談しながら進める。「特定の建設会社と組んで」進めることはない。

Q：かつて、大規模修繕計画委員会があったときに、何年度にどういう工事をするという工程表みたいなのがあったはずで、それに基づいてコンサルを選んでいるのですね。

A：「長期修繕計画」といって、修理のサイクルを決めて資金繰りを立てるために作っている。あれは目安であって、あの通りにやらなければいけないということではありません。あれに近いサイクルで大規模修繕工事を行うということです。

### 【承認事項】

①大規模修繕委員会の答申に基づいて、「株式会社MTK一級建築士事務所」にコンサルタントを依頼する件 **【承認可決】**

②大規模修繕委員会委員の構成メンバーの件

委員長：（理事長） 副委員長：（副理事長） 事務局：1名 委員：5名

オブザーバー：元大規模修繕委員会委員9名

前オブザーバー6名

現三役5名

**【承認可決】**

今日、承認されたことを受けて、4社に対して採用決定通知と不採用通知の送付、7月27日に新委員会の開催、その後コンサルタント会社との顔合わせを含めて対応していきたい。

2) ペット飼育問題

マナーの会との打ち合わせを6月に行いました。もう少し時間をかけて煮詰めていきたい。

3) バイク置き場問題について、プロジェクトチームを立ち上げる。

各委員会から1名ずつ プラス 理事長・副理事長で考えていきたい。

前回の財政諮問委員会でも、バイクと自転車置き場の件について議論されており、「バイクと自転車の現状把握をしないと前に進まない」ということになっております。財政諮問委員会の方にも参加いただくかどうかも含めて考えていきたい。

4) 自治会との連携

先週、自治会の三役と理事会の三役で打ち合わせを行い、以下の項目について確認した。

- ① 団地の資産価値の維持は「良好なコミュニティの上に成り立つ」との理事会の考え方から、理事会としても自治会の活動に積極的に協力し、お互いに協力し合う。
- ② 理事会ニュースの中に、自治会のニュース（原稿は自治会提供）も掲載する。
- ④ 団地周辺の自治会・理事会・住民との交流の提案をさせていただいた。  
団地を良くする上で単に「第2住宅のことだけでいいのか」というとそうではないだろう、境谷住宅或いは第1住宅との協力も今後あり得るかもしれないので、そのきっかけ作り、交流の場作りとして自治会に頑張ってもらいたいということを申し入れた。
- ④ 「はなみずき」の自治会への移行  
月1回、第2土曜日の午前中に喫茶ルームをやっている。今まで理事会の主催でやってきたが、本来自治会がやるべき内容そのものなので自治会主催とし、理事会は協力する形にしたい旨申し入れた。
- ⑤ 自治会が使用するコピー使用料の無償化  
管理組合から自治会にxx万円補助しているが、コピー代としてx万円、更に管理組合主催の新年交歓会にx万円が管理組合に入っている。  
今年の自治会はわざわざ外に出て、安いコピー機を使用しているとも聞いた。  
財政難で毎年の活動補が賄えていないということもあり、今年度に限ってコピー使用料を無償としたい。
- ⑥ 次回打ち合わせは、年末か来年年明け、新年交歓会前に行いたい。

【承認事項】

- ① 理事会ニュースの中に自治会ニュースも掲載する件 【承認可決】
- ② 「はなみずき」の主催を自治会に移行する件 【承認可決】
- ③ コピー使用料無償化の件 【承認可決】

5) 「マナーの会」からの申し入れ

- ① バイク・自転車の制限速度周知のための掲示の許可  
「マナーの会」発行の資料に基づき検討した。
- ② たばこの吸い殻・ペットの糞の放置場所のマーキング  
「マナーの会」発行の資料に基づき検討した。
- ③ 破損した猫除け超音波発振機の取り換え  
公園の砂場に猫が入らないように各砂場に1基ずつ設置されているが、その内の1基が故障した。
- ④ 2015年～2018年新規入居者の情報提供  
「マナーの会」の集会で、最近どうどうと団地内を犬を連れて散歩されている方がおられる。最近入居された方にマナー集を配布して認識していただいた方がいいとの意見が出たので、入居者情報を提供して欲しい。
- ⑤ コピー使用料の無償化  
バイク・自転車の速度制限などの広報用に使用している。

【承認事項】

- |                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| ① バイク・自転車の制限速度周知のための掲示の許可          | 【承認可決】 |
| ② たばこの吸い殻・ペットの糞の放置場所のマーキング         | 【承認可決】 |
| ③ 破損した猫除け超音波発振機の取り換え 費用 :5,000 円程度 | 【承認可決】 |
| ⑤ コピー使用料の無償化                       | 【承認可決】 |

※④については規約でペットは禁止されている以上、理事会としては承認しかねる。  
再度マナーの会で検討していただきたい。

6) 夏祭り 例年通り「焼きそば」担当、詳細は次回理事会で報告します。

以 上

第3回 総務委員会 議事録

日時：平成30年6月30日（土）午後7時～8時30分

場所：管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. マナー改善有志の会（椎原理事）

6月2日（土）午後、マナー改善有志の会 会長、副会長より現活動状況の報告あり  
現在、主に「タバコのポイ捨て、ベランダでの喫煙」について検討中

2. ペットの飼育問題

① 6月23日（水）午後7時 準備委員会

総務委員長他6名 出席

② 総務委員会では、理事会でとして取り扱うのはのは困難ではないかと思われる。

### 3. 財政諮問委員会

- ① 委嘱状委嘱状の配布 (2 件)
- ② 7 月 6 日 (金) 午後 7 時 30 分開催

### 4. 管理費等未納に対する報告

- ① 5 月末 2 ヶ月滞納の方に督促状発行 1 件
- ② 管理費等未納状況について
  - ・ 6 月 滞納は x 名 xxx 円 (7 月に入って x 名の入金を確認、金額は xxx 円)
  - ・ 7 月より修繕積立金が引き上げられるため、未納者増加の可能性があるため未納状況の確認強化

### 5. 大規模修繕諮問委員会

継続性の担保が難しい ⇒ 理事会内に委員会設置

### 6. その他

- ① 「はなみずき」
  - ・ 住民に参加を呼びかけていきたい
- ② 防犯対策について
  - ・ 防犯、徘徊者に対する対策としての防犯カメラの設置の件について、設置、メンテナンスコスト等を引き続き検討
- ③ 防災委員会
  - ・ 大阪北部地震などの初期対応が欠如、当団地のマニュアルが必要
- ④ その他
  - ・ 夏祭り開催日程：8 月 25 日 (土) 理事会は「やきそば」担当
  - ・ 7 月 8 日 (日) 午後 7 時 自治会三役と理事会三役で意見交換

#### 【承認事項】

車止め (バリカー) の鍵 長期貸し出し  
デイスサービス送迎時 歩行困難のため

【承認可決】

次回総務委員会 8 月 4 日 (土) 午後 7 時より

以 上

## 第 3 回 広報委員会 議事録

日時：平成 30 年 7 月 5 日 (木) 19:03 ～ 19:55

場所：管理組合集会所・洋室

#### 〔報告事項〕

#### 1. 第 2 回理事会 (6 月 17 日) 報告書 (及び議事録)

- ① 報告書 (案) 照査依頼 (三役に送信)・・・6 月 20 日

- ②照査完了・・・6月22日
- ③配布・・・6月23日
- 2. 大阪北部地震（6月18日07時58分発生、震度5強＝中京、伏見、西京区）により1階の住居など一部を除いてガスの供給が遮断された。総務委員から要請を受け、ガスのマイコンメーター復帰手順書（大阪ガス・あんしんガイドブックのコピー）を掲示した。
- 3. 理事会ニュース第1号
  - ①原稿最終確認・・・第2回理事会（6月17日）
  - ②章美プリントへ印刷発注・・・6月20日  
A4サイズ4頁 コート紙90Kg 両面カラー印刷 600部
  - ③納入・・・6月25日
  - ④料金・・・xxx円（税込）
  - ⑤配布・・・6月27日
  - ⑥見積もり（xx部）：章美プリント＝xxx円（税抜き）コート紙90kg  
京富士印刷＝xxx円（税抜き）上質紙
- 4. 第1回ホームページ運営委員会開催・・・6月24日
  - ①議題1：ホームページ運営委員の委嘱状を手交した。  
2名の新規応募があり、委員は15名になった。
  - ②議題2：運営経費について・・・xxx円以内で収まる。
  - ③議題3：現状と課題
    - ・HP委員の役割、HPを作った経緯及びここ1,2年の流れについてS委員、Y委員から説明があった。
    - ・新理事、新班長をだけを対象にするのではなく、この団地を買いたいと思っている団地外の方、居住者も含めてこの団地に興味のある方が「この団地いいよね」と思ってもらえるように、もっと柔らかく、見易い、興味を持ってもらえるHPにしていきたい。
    - ・現在使っている有料ソフト・BiNDが使いにくいので新しいソフト『Wix』に切り替えて当面2本立てでいく。
- \* 『Wix』の概要：
  - ・Wixプレミアムプラン・無制限コース（広告非表示、容量10GB）
  - ・年間利用料は期間限定、初年度のみ半額で、¥xx × 12か月＝xxx円
  - ・年間利用料以外には費用は発生しない。
  - ・O委員から『Wix』によるHPの作成について説明があった。
- 5. 財政諮問委員会出席（委員長）7月6日 19:30～

[検討事項]

- 1. 理事会ニュース第2号の掲載事項
  - ①ガスが遮断された場合の復旧方法を広報紙に掲載するかどうか。  
マイコンメーター（ガスメーター）に、復帰手順書（タグ）が付いているので、その写真を掲載して広報する。（添付写真参照）

- ②新任理事の団地内見回り状況（みどりの会、マナーを守る会の協力）  
紙面の状況により判断する。⇒ 掲載する
- ③理事会活動状況（6月）：理事会関係者が会議などで集会所を使用した記録  
使用記録だけでなく、会議の内容も必要。再検討する。⇒ 検討の結果中止
- ④駐車場交換ルール  
紙面の状況により判断する。⇒ 掲載する
- ⑤大規模修繕委員会の理事会委員会に格上げの件  
7月理事会で決まれば最優先で掲載する。⇒ 掲載する
- ⑥財政諮問委員会活動報告  
審議内容及び紙面の都合によって判断する。⇒ 掲載する
- ⑦理事会業務分担表  
大規模修繕委員会の理事会委員会格上げが決まれば格上げ後の分担表、決らない場合は、遅れた理由を付して従来の分担表を早期に全戸配布する。⇒格上げ後の「理事会業務分担表」掲載
- ⑧新入居情報  
入居状況確認、同意確認書（仮称）を作成する。⇒ 入居者1名のため中止
- ⑨棟集会報告の掲載  
棟の要望が実施できた項目を掲載するが、紙面の都合により判断する。⇒ 新任理事の団地内見回り状況の写真の中に一件紹介。（伐採樹木の説明・棟集会要望案件）
- ⑩発行時期  
大規模修繕委員会の設置状況による。⇒ 7月25日予定

**【承認事項】**

1. 理事長承認

- ①第38回通常総会テープ起こし xxx円（別途振込手数料xx円） **【承認可決】**
- ②理事会ニュース第1号印刷代 xxx円（税込み） **【承認可決】**

2. 理事会承認

- ①理事会ニュース第2号の掲載内容 **【承認可決】**

次回広報委員会開催日：8月2日（木）午後7時より

以上

**第3回 駐車場運営委員会 議事録**

日時：平成30年7月5日（木）午後6時30分～7時10分

場所：管理組合集合所・和室

**[報告事項]**

- 1. 外部駐車場の有償契約車両台数について  
第2駐車場：7月1日現在33台である。

2. お盆時期の来客用駐車場の申し込みについて

管理事務所で8/1より、お盆時期：8/11（土）～8/16（木）の申し込み開始予定。

「お盆時期の来客用駐車場利用について」の掲示物を各理事へ7/18配布するので掲示をお願いいたします。

3. 駐車場パトロールの実施

警告書1件行い、駐車規律の維持を促した。

4. 駐車場利用ガイドについて

駐車場利用ガイド完成。回覧版と管理事務所で閲覧できるようにする。

【承認事項】

なし

次回駐車場運営委員会開催日：8月2日（木）午後6時30分より

以 上

第3回 植栽委員会 議事録

日時 平成30年6月30日（土） 午後7時00分～午後9時00分

場所 管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 「植栽に関する意見・要望書」

- 1) 12棟・専用庭の草刈り依頼(5/31受理・6/7実施済)
- 2) 14棟・専用庭の剪定依頼(6/12受理・6/13実施済)
- 3) 26棟・専用庭の剪定依頼(5/29受理・6/28実施済)
- 4) 26棟・専用庭の剪定・草刈り清掃依頼(6/6受理・6/28実施済)

2. みどりの会の活動

- 1) 6月10日1棟周辺の低木剪定・草刈り清掃を実施
- 2) 6月24日2.3棟周辺の低木剪定・草刈り清掃を実施
- 3) 7月1・8・22(日)団地内低木剪定・草刈り清掃の予定

植栽委員は可能な限り参加

3. 植栽管理 別紙「植栽委員会 作業記録(6/4～6/28)」の通り

4. 専用庭の管理について

・昨年、一昨年に続き「専用庭の管理についてのお願い」を、1階全住戸に配布予定

5. 年間植栽管理計画に基づいて

1) 第2回植栽工事(芝生刈と草刈)

夏祭りまでに実施の予定を、雑草等の生育状況から9月に延期にて調整

2) 業者による計画に基づく高木の剪定・伐採

7月中の実施予定にて日程調整中

【承認事項】



## 1. 理事会決議

### 1) 障害樹木の伐採

8 棟 92 エゴノキ 立枯れ 植栽委員会にて処理予定

【承認可決】

次回、植栽委員会の開催予定 8 月 4 日(土) 午後 7 時 00 分より

以 上

## 第 3 回 整備保健委員会 議事録

日時：平成 30 年 7 月 1 日(日) 午後 6 時～午後 8 時

場所：管理組合事務所 洋室

### [報告事項]

1. 雑排水管洗浄工事の見積もりが日本水理(株)と JS から提出された。担当者から話を聞いた後、決定する予定。
2. 1 棟屋上からの漏水に伴うクロス張り替えについては、見積もりを依頼している。
3. 管理事務所トイレのドアノブ・金具の不良については、整備保健委員が修理を行った。
4. 不要・不明自転車は 70 台、原付バイク 1 台処分した。
5. 7 月 29 日(日) 整備保健委員で団地内の見回りを行う予定。

### 【承認事項】

1. 川北 1～3 棟周辺の水銀灯故障の件  
水銀灯修理工事 見積もり金額 ¥xxx の支払い 【承認可決】
2. リフォーム申請 7 件 (No.7～No.13) (別紙申請一覧の通り) 【承認可決】
3. 13 棟ベランダ目隠しパネルのボルト、ナット未装着の件  
整備保健委員が修理、ボルトなど購入費 ¥xxx の支払い 【承認可決】
4. 管理事務所洋室のエアコン水漏れについて  
エアコン修理が 7 月 20 (金) 9 時から ¥xxx 円で修理予定 【承認可決】

次回 整備保健委員会の開催予定日 8 月 5 日(日) 午後 6 時～

以 上

### 【第 2 回理事会報告の訂正】

先月の理事会議事録の中の整備委員会報告の中で以下のような記述がありますが、その後の調査の結果、前年度と今年度との引継の中で不手際があったことが判明しました。

理事長決議で出費できる xx 万円以下の小修理を一括で支払ったものでした。

したがって「前年度理事会が自分たちで決定した工事ということで」の部分は削除させていただきます。

「前年度理事会で予定していた工事が4月以降に実施され、その支払いが5月に発生した。前年度理事会が自分たちで決定した工事ということで、上記の内訳のうち¥xxxが、今年度の理事会の承認を得ることなく支出の手続きが行なわれ、x月xx日に支出した経過がある。」

以 上