

# 平成25年度 第8回理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合  
理事長 田中 康之

開催日時：平成25年11月16日（土）午後7時5分～午後8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、各委員長、各棟理事、計35名（定数42名）  
他に監事2名出席  
成立要件：半数以上の出席により成立

開会および議事進行（田中理事長）

## 1.理事長挨拶 2.各委員会からの報告・審議事項

### 第7回 総務委員会 報告

11月7日（木） 実施

#### [報告事項]

1. 賀詞交歓会1月12日に行う。
2. AEDの講習会年明け2月から3月ごろ実施予定
3. データベース化作業手順の整理をし、今年度まず整理から着手します。
4. 法的実務処理の会2名の方に承諾いただきました。
5. 9月25日、光ファイバーに加入
6. 5月18日、自主防災会結成総会を開催致しました。
7. 管理費滞納額 180,000円 9名

#### 【承認事項】

- ・ 法的実務処理の会の集会利用とコピー代免除

【採決の結果 承認可決】

次回、総務委員会 開催予定日は、12月5日（木）午後7時～

### 第7回 駐車場運営委員会 報告

11月2日（土）実施

#### [報告事項]

1. 第3駐車場の現況及び課題について  
(1) 第3駐車場利用の現況

利用可能枠	79台
契約台数（10月末時点）	28台
契約率	約35%

- ・ 契約台数は年々低下傾向にあり、今後も減少傾向が続く見込み。

(2) 課題

第3 駐車場収支 (月額ベース)

収入	利用料	135,000 円
支出	借地料	531,520 円
差引		396,520 円

(契約率 100 パーセントの場合でも 176, 020 円は内部駐車場の黒字で穴埋め)

- ・ 外部駐車場利用料は内部駐車場利用者との不公平感解消のため安く設定 (月額 4,500 円) されており、駐車場開設時より内部駐車場の黒字で外部駐車場の赤字を穴埋めする構造となっている。  
→ 第3 駐車場契約台数の減少傾向により収支赤字も徐々に拡大している。

(3) 対応策の検討

将来的な第3 駐車場の対応について対応策を検討

< 検討事項 >

- ① 他駐車場で既存契約台数 + (新規入居者等) の確保が可能か
  - ・ 小規模の駐車場ばかりであることと、空き台数も数台分程度しか無く現時点では纏まった台数分の確保が困難な状況。  
→ 引き続き駐車場運営委員会により近隣駐車場等の調査を実施していく。
- ② 第3 駐車場の今後の対応策如何によっては総会承認が必要になると思われる。次回契約更新は平成 27 年 2 月であるが 26 年 5 月の総会において承認を得ておく事項はないか、引き続き検討していくこととした。

2. 駐車場使用料金滞納者への対応について

- ・ 2013 年 5 月 31 日現在の駐車場使用料金の滞納金額は 103,500 円
- ・ 本年度 5 月から 9 月までの 5 か月間で 2 か月分滞納者は 6 名。それぞれ該当月に督促状を送付。うち 1 名は 2 か月分を 2 回滞納したため契約解除予告書を送付。その後契約者様から解約の申し出があり、契約を解約した。
- ・ 2013 年 10 月 31 日現在の滞納金額は 46,000 円。

【承認事項】

1. 年末年始来客用駐車場の利用方法等について

基本的に前年度の方法を踏襲するものとし、下記のとおりとしたい。

- (1) 年末年始利用期間 12 月 28 日 (土) ~ 1 月 5 日 (日)
- (2) 利用申込受付開始日 12 月 2 日 (月) ~  
前年度は 12 月 1 日から申し込み受付を開始したが今年は 12 月 1 日が日曜のため 12 月 2 日とした。
- (3) 利用可能日数 1 戸につき最大延べ 4 日まで
- (4) 利用可能台数 1 戸につき 1 台まで
- (5) 利用申込方法 申請書により申込
- (6) 周知の方法 全戸回覧及び掲示にて住民へ周知
- (7) 補足 上記 (1) 以外の期間については従来どおり

【採決の結果 承認可決】

\* 第3 駐車場の費用負担を軽減する事は検討していないのか、例えば 2 台目を駐車する場合

は費用をあげると言う意見。

上記の案は昨年も検討されたが結果的に採用されなかった経緯があります。

\*第3駐車場の借り上げ契約の解約は規則にも影響するので対応が決まった時点で検討が必要との監事からの意見。

次回、駐車場運営委員会 開催予定日は12月7日(土)午後7時～

## 第7回 植栽委員会 報告

11月2日(土)実施

### [報告事項]

#### 1. 秋季草取り

・実施日：10月27日(日)

・参加者：約400名

台風一過の晴天に恵まれ、草取り、花の苗の植え替えを多くの参加者のご協力により円滑に終えることができた。

#### 2. 樹木伐採の意見交換会

・住民説明会および意見交換会の開催：11月17日(日)13時～18時を予定。

・当日のスケジュールに関する広報掲示(11/6)

・住民各位から提出された「障害樹木伐採に関する要望書」について、現状を確認の上、対応を検討した。

#### 3. みどりの会の活動(植栽関係)

・外周緑地の草刈り(新林本通りの駐車場の後ろ)と、列植の剪定

・棟前(北側)の草刈り、棟間低木の剪定

次回、植栽委員会 開催予定日は、12月7日(土)午後7時

## 第7回 整備保健委員会 報告

11月3日(日)実施

### [報告事項]

1. 11/12(火) 不要自転車24台・不明自転車9台で合計33台の処分実施。

11/17(木) 警察による盗難届有無の確認後、業者による引き取り完了(無料)。

2. 11/15(金) 消防用設備(各戸メーターボックス内の消火器)点検実施。

消防法第17条に基づき、資格を持つ請負会社による点検が義務づけられている。

3. 「リフォーム申請手続きに関するお知らせ」の掲示のお願い。

申請者は、工事の4週間前までに申請書を提出し、理事会の承認を得ることが必要であることを周知する。

4. 19棟5階 壁面修復工事依頼。塗装のはがれが1m四方以上になっているので、見た目だけでなく建物への悪影響も考えて早急の実施。修繕費用 95,445円。

### 【承認事項】

### 1. 鳩よけ工事の実施について

設置場所 : 平屋根の建物の5階踊り場の上にある通気口(31ヶ所)に設置予定  
ただし、21棟と26棟に関しては、以前実験的に設置しているため、  
今回は除外する。

工事業体 : 日本鳩対策センター

費用 : 281,400円(税込)

\*同じ条件でのA社の見積もり額 349,650円

【採決の結果 承認可決】

### 2. 屋上通気管周りシーリング工事の実施。

6年周期でのシーリング打ち替え年度であり、すでに劣化による水漏れ被害も出ているため。

見積費用 通気管122ヶ所 190,785円(税込)

【採決の結果 承認可決】

### 3. リフォーム申請状況 別紙参照

【採決の結果 承認可決】

## 工事实行委員会

### [報告事項]

- 11月2日第9号議案屋外環境整備工事に伴い団地内を回り工事箇所の確認をした。
- 外周フェンス取替え工事の業者選定を行う3社から見積もりを取り評価ポイントの総合点で京阪フェンスに決定する。色は景観ブラウンとする。

\*業者選定の評価方法および結果を選定委員会より説明した。

\*工事の説明の中で外周フェンスの見積もりに対して追加分の詳細につき質問に対しての説明を実施。

\*これは直接今回の工事に関係ないが7棟のネットフェンスに一部損傷が認められたので、この部位の修理の依頼があったので後日確認することと回答した。

\*9号議案に関してプロジェクターを使用して状況を説明した。

### 【承認事項】

工事業体 京阪フェンス

工事費用 XX,XXX,XXX円

【採決の結果 承認可決】

次回 整備保健委員会委員会の開催予定 12月 8日(日) 午後7時～

## 第7回 広報委員会 報告

11月2日(土)実施

### [報告事項]

1. かわら版、階段掲示ポスター、および、ホームページについて

- ・ 10月29日に第7回理事会報告書およびかわら版第三版を配布した。
- ・ ホームページの更新は、「理事会ニュース（第2号）」、「かわら版（三版）」、階段掲示
- ・ ポスター「秋の草取り」、「障害樹木伐採に関する説明会、意見交換会開催の件」。

2. 検討項目

1) 理事会ニュース第3号の予定記事内容の検討

- ・ 総務委員会、整備保健委員会、植栽委員会、駐車場委員会からの活動報告他課題等の記事の入手。
- ・ 団地行事は秋の草取り、秋の伐採説明会及び工事实行委員会からの概要説明、境谷学区体育祭、10月の茶話会、境谷地区の防災訓練等を予定。

2) 広報委員会の活動の目的、内容、日程、理事会ニュース、作成ポスターの原紙等をまとめて、来年度の委員会への引き継ぎを兼ねた資料とするために準備作業を行う。

3) 賀詞交換会が1月12日に決定されたため、役割分担、広報等。

4) かわら版は第五版も豎管関連となるが鉄部塗装を含めて写真等で案内をしていく。

\* マナー改善有志の会の活動について機会をみて理事会にて報告および広報する依頼を受けた。会の副委員長より簡単に説明受け、また、来月の理事会で詳細説明を受けることとした。

\* 棟集会で出た要望書をまとめているはずなので昨年度分がどうなっているのか確認してほしい。調査の上、確認する事とした。

次回、広報委員会 開催予定日は 12月7日(土)午後7時

**次回理事会 開催予定日は 12月21日(土)午後7時～**