

棟 月 日

| | | | | | | | | | | |
|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 日付 | | | | | | | | | | |
| 号 | | | | | | | | | | |
| 印 | | | | | | | | | | |

回覧後は、各棟理事が保管してください

回 覧

平成23年1月24日

平成22年度 第9回理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 安藤 代理子

開催日時 : 平成23年1月16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、各棟理事、監事

計28名(定数43名)

開会および議事進行 (山内総務委員長)

1 新年賀詞交換会について(冒頭、安藤理事長から、関係者の協力を謝辞)

- (1) 新年賀詞交換会は1月9日(日)12時から集会所前で行われ、15時に終了した。当日は寒気がやわらぎ、新年会にふさわしい日和となり、自治会、西寿会などの協賛で開催した。
- (2) 経費については一部未集計のため、次回の理事会で報告を予定する。
- (3) 次年度への引き継ぎは、保健所への申請時に餅つきとワッフルについて食中毒の危険性が高い(餅つきは加熱しないためのノロウィルス、ワッフルは卵、牛乳が傷みやすいこと)ため、強く中止を求められたので、申し送りとする。

2 中長期計画検討諮問委員会(以下中長期委員会)答申について

昨年7月の中間答申に対して、理事会としての再諮問の方針を中長期委員会に提示するため、検討した結果、次のとおりであった。

(1) 理事会として実施する項目

以下は、今後、理事会またはホームページ委員会が実施していく項目である。

| 平成22年7月の中間答申項目 | 対応案 |
|------------------------------|--------------------|
| 2) 早急に改修工事を実施すべき内容 | |
| ① 玄関扉の取替 | 仕様・工法等を検討中 |
| ② 掲示板の取替及び改修 | 取替は次期尚早と判断。今後検討する。 |
| ③ 照明器具の取替 | 実施に向けて検討する。 |
| ④ 電灯幹線改修工事を実施 | 実施に向けて検討する。 |
| ⑤ 屋外埋設汚水・雨水管の一部分の改修工事。 | 次年度以降で実施する。 |
| 3) 中長期の植栽管理・環境整備計画について | 植栽委員会で取り組み中 |
| 4) 自転車・バイクの登録制、駐輪場・バイク置き場の増設 | 次年度に継続検討を引き継ぐ |

| | |
|----------------|--------------------------------|
| 2. 広報・コミュニティ部会 | ホームページ委員会が担当し、次回の総会で運用規則を制定する。 |
|----------------|--------------------------------|

(2) 中長期委員会への再諮問項目

毎年交代する理事会では結論が出にくい項目もあり、三役会で再諮問項目を次のとおりである。

| | |
|--|--|
| 1. 建物設備管理部会、屋外環境部会 | |
| 1) 中長期修繕計画の見直しについては、諮問委員会の継続的な設置が必要です。 | |
| | ①管理対象物の法定点検に関する記録シート、自主点検調査表、修繕記録シート等の標準様式を作成。 |
| | ②国土交通省の長期修繕計画標準様式(平成20年6月の指針)及び作成ガイドラインを基本として作成。 |
| | ③中長期修繕計画諮問委員会の理念である「資産価値を高める」ためには、人にやさしい、美しい住まいを作ることを目的として、そのビジョンを共有し建物、設備などをバリューアップするための改修など、基本性能をアップし設備の近代化を図り、いろいろな問題を解決できるような工事種目等を検討する。 |
| 5) 今後の課題として 団地全体のあるべき姿を総合的な青写真のなかで、日常生活で感じている課題に取り組み、対策・対応を検討し、今後も中長期修繕計画案をたてて行くべきです。 長期修繕計画案を策定中であり諮問委員会を継続することが必要です。 | |

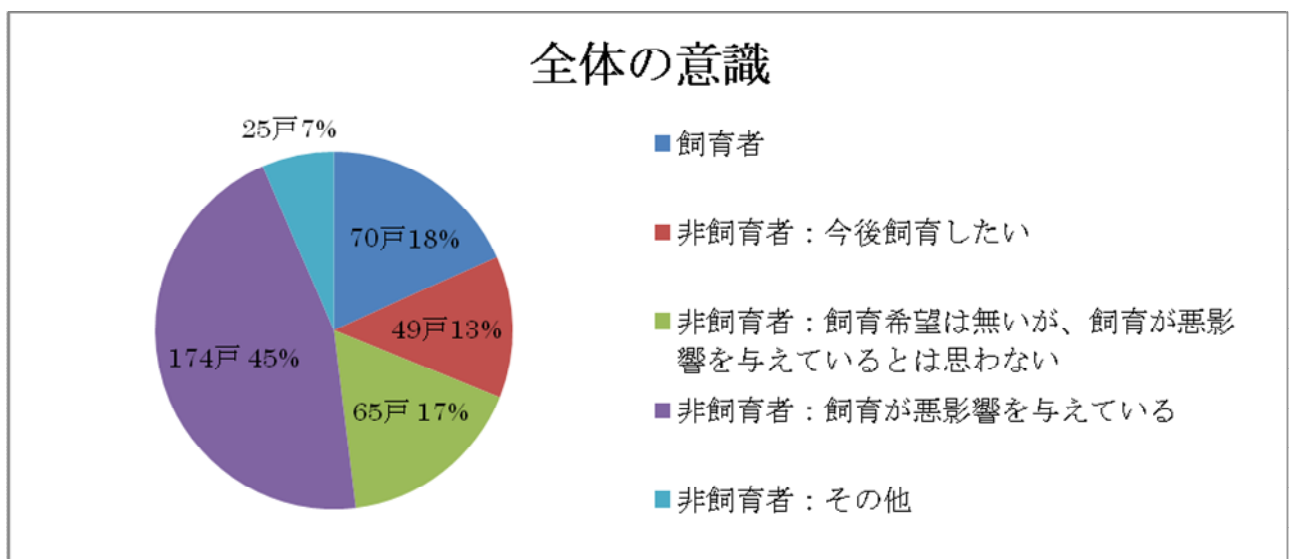
【賛成多数で承認】

3 ペットに関するアンケートについて

(1) アンケート結果

アンケート回収数は、383件(平成23年1月5日時点)で全610戸に対し、63%の回収率となり、その結果の概要が報告された。

- ・ ペット飼育者は70戸(比率は18%)、非飼育者313戸(82%)となった。
- ・ 非飼育者の内訳としては今後飼育したい49戸、飼育はしないが飼育が悪影響を与えているとは思わない65戸、悪影響を与えている174戸、その他25戸となった。
- ・ それをまとめると以下の円グラフとなり、半数の方が飼育に対して反対との結果です。



- ・ 記名率は80%、コメントは253戸(66%)からいただき、飼育に対する関心の大きさの表れだと考えられます。コメントで多かった苦情は、糞尿の始末、鳴き声がうるさい、毛の処理、リードをつけないなど散歩の仕方、臭い、アレルギーへの影響、マナーの悪さなどであった。

(2) 今後の対応方針

ア アンケート結果の公開

アンケート結果の概要は、議事録で回覧されますが、詳細は次の理事会ニュースで報告を予定で
す。

また、アンケートに記載されたコメントは、記名データは削除の上、全内容を公開する予定である。
なお、コメント数が多いため、理事会ニュースでは代表的なコメントに絞り、全てのご意見について
は、当団地のホームページと管理事務所で閲覧できるようにする予定である。

イ 今後の対応

(ア) 意見交換会

平成18年に理事会からの諮問を受けた「環境をよくする会」の答申は①ペット飼育の実態を
把握 ②ペット飼育についての意見の交換と調整の場を設け、住民の意見を広く聴取 ③理事会
としての方向性を見出すことの3段階となっている。①については今回実施したので、次は②の
意見交換会ですが、まだ尚早であると判断している。まずは有識者によるペット飼育について
の意見や、ペット問題を検討してこられた経験者の意見を聞く会を実施し、団地住人のペット飼
育についての知識、意識を高めていくべきことが先決だと判断した。

(イ) 飼育のルール

ペット飼育禁止の規約の改正せずに、ペット飼育のルールを作ることができない。しかし、ペッ
ト飼育者が存在し、一部に近隣に配慮しない方がおられる限り何らかの対策を実施しないと環
境改善を図れない。管理強化を求める声も多くあるが、管理強化だけでは飼育が無くならない
のはこれまでの経緯からも明らかである。管理組合としてどのように対応するかを検討してい
くが、時間がかかる場合は次期理事会に引き継いでいく。

4 本年度理事会の今後の作業について

ア 2月の理事会で、留任理事候補を決定する。それまでに各委員会で事前に留任理事候補を選出し
ていただく。留任理事は8名以上である。

イ 2月に新年度理事候補選出会議を開催し(総務委員会担当)、理事長、副理事長、所属委員会、各正
副委員長を決定。→2月19日(土)午後7時に開催予定である。

それまでに各棟の理事候補を決定し、総務委員長に連絡のこと。これに基づき選出会議の案内を
送付する。全員の出席が必要である。

ウ 総会準備

- ①各委員会で次年度の予算案を作成
- ②各委員会の活動総括作成(計画分および新たに追加したものを含め)
- ③総務委員会にて今年度の会計と来年度の予算をまとめ、総会資料案を作成。
- ④総会資料について、各委員会で検討。
- ⑤総会段取りの計画策定(三役会)

エ 会計監査→4月16日(土)予定。

オ 総会の場所確保(1か月前)5月15日(日)を予定←最終理事会が5月8日(日)

カ 各委員長への申し送りは3月以降の三役会、委員会に出席頂き、その中で説明。

5 洛西高校への要請について

前回の理事会で、洛西高校の生徒が高校へ近道として1~3棟前の通路を自転車でダッシュし危険な
ので高校へ申し出てほしいとの要請があり、1月7日に洛西高校を訪問し、文書により要請した。

生徒指導担当の先生からは、これまで団地内の駐輪場に自転車を放置したり、喫煙とかの通報はあ
ったが、このような要請は初めてとのこと。今後、生徒を指導し、現地立会いも実施する回答をいた
だき、早速、登校時間帯に2名の先生を確認できた。

6 集会所の利用申請について

境谷西第二住宅ソフトボール倶楽部「ブルース」から参加行事の計画、親睦のために集会所を無料利用の申請があり、当団地内で公開し活動している。

【賛成多数で無料使用を承認】

7 各委員会からの報告・審議事項

(1) 整備保健委員会(12月19日実施/次回は1月16日(日)9:00～)

ア リフォーム申請の審査について

| No. | (内容) | (工事期間) | (承認状況) |
|-----|------------------------------|-----------|--------|
| 44 | 浴室改修、便器取替、内装取替 | 1/17～25 | 承認 |
| 45 | ガス給湯器取替 | 12/24 | 事後承認 |
| 46 | トイレ便器取替 | 12/21 | 事後承認 |
| 47 | 浴槽入替、内装とりかえ、システムキッチンに取替 | 1/17～2/12 | 承認 |
| 48 | 内装取替、フローリング張替 システムキッチンに取替 | 1/24～2/21 | 承認 |
| 49 | 手摺取付(浴室入口、専用庭、階段、浴槽 左側) | 1/17～18 | 承認 |
| 50 | ガス給湯器取替 | 1/13 | 事後承認 |
| 51 | ガス給湯器取替 | 1/14 | 事後承認 |
| 52 | ガス給湯器取替 | 1/14 | 事後承認 |

【賛成多数で一括承認】

イ 年末年始のごみ回収について

年末年始のごみ収集日に合わせて12月30日にごみコンテナの裏返し作業、年始最初のごみ収集日前日の1月5日(水)にごみコンテナの表返し作業を例年通り実施した。

ウ 駐輪場調査結果について

各担当棟の駐輪場内外の自転車等で黄色のシールを貼っていない台数を調査した結果を持ち寄ったが、4棟分だけで自転車約40台、バイク約18台の多数となった。なかなか実態を把握できない。春、秋の駐輪場整理方法を再検討する必要もあるが、今後、実態把握を議論して行く。

エ 中長期計画検討諮問委員会について

12月18日(土)に開催された第3回中長期計画検討諮問委員会の議事内容について、中長期担当委員から主として回覧予定の中長期委員会報告第1号の概要説明を受けた。

オ 小修理工事について

前回理事会で承認済の4項目(下記①-④を指し、総額1,765,134円 前回理事会において承認済み)の小修理工事の発注打合せを岡野組と行ったが、先送りされている工事が確認されたので、次の工事を安全面、管理面、価格面から必要と判断した。総額は今年度の小修理工事予算内の2,530,500円(消費税込み)。工事期間は2週間程度。公園などに工事中、子どもが入らないようにフェンスなどを設置予定。また歩道の一部が工事中使えないが、ご理解とご協力をいただきたい。

①14号棟北側公園砂場ベンチ改修工事(前回承認項目)

②14号棟北側公園排水設備改修工事(前回承認項目)

③21号棟東側公園砂場ベンチ改修工事(前回承認項目)

④16棟西側通路改修工事(前回承認項目)

⑤21棟東側公園南の固定式バリカーを取外し式バリカーに改修

⑥14棟北側公園の水栓取替、水栓柱取替・補強工事

⑦9棟東側コンクリート擁壁補強工事

【以上7件 賛成多数で承認】

カ 中規模改修工事实行 小委員会について

今、中規模の工事を年度にまたがって継続実施するために、整備保健委員会のなかに「中規模改修工事实行小委員会」を発足した。

また、昨年12月に3棟前の汚水柵が溢れるという事故が発生した。原因は管内に樹木の根が入り込み、それに汚水雑物がからみついて流れなくなったためである。汚水管の周りの樹木が影響している。棟集会などを通して、各理事から説明していただきたい。

(2) 植栽委員会および防火管理者から

ア 植栽委員会

(ア) 障害樹木の伐採について

樹木の伐採は、各棟の棟集会の結果を踏まえ、整備保健委員会と駐車場運営委員会、各理事のご意見をお聞きし、2月末から実施予定である。

なお、建物、通路、汚水管、電柱などに物理的に障害を起こしている樹木は、伐採させてもらいたい。が、過密と同様に無理に伐採するつもりはない。

(イ) 棟周辺の共用部分の花壇などについて

前回の理事会でも報告したが、花壇の台帳を12月現在で作成しており、今後、花壇を作られる場合は、事前に各棟の理事から植栽委員会に連絡をお願いする。なお、共用部分であるので、作られた花壇は、工事等で花壇を取り除くことがあることを承知していただくとともに、組合員の皆さまと各棟の理事が共同して管理いただき、個人の専用庭にならないようにお願いします。

イ 防火管理者から

(ア) 防災訓練

去る1月16日の防災訓練は、先夜からの積雪で危険なため残念ながら中止した。

毎年1月17日の近くの1月の第3日曜日に防災訓練を行いますので、ご協力をお願いします。

(イ) 救命救急講習会

来る2月6日(日)の午前9時から、本年2回目の救命救急の講習会を管理事務所の会議室で開催する。定員は30名。多くの申込みがある場合は、追加の講習会も考えている。救命救急講習会の案内掲示と各戸配布のビラをお願いします。

また、12月理事会で、救命救急講習会の日時を間違っておりましたのでおわび申し上げます。

(ウ) 火災警報器

火災警報器の設置期限は5月末ですので、経費がかかりますが、設置をお願いします。5月近くになると、混雑するので、早めの対応をお願いしたい。

火災は発生させないことが第一ですが、早期発見、早期消火が基本です。万が一の場合は、お住まいの部屋の両隣と上と下の階の部屋などに影響し、ご迷惑をおかけします。まだ設置されていない方は、設置していただくようお願いします。消防署が巡回始めており、設置率が低いようであれば、総務委員会から再斡旋などをする。ちなみに、設置は義務付けられていますが、罰則はありませんので申し添えます。

(3) 駐車場運営委員会(12月22日実施/次回は1月19日(水)19時~)

ア 報告事項

(ア) 第3駐車場ナンバープレート工事について

第3駐車場駐車位置ナンバープレートの更新工事は、ボランティアの協力により完了した。3か所については、地面の状態が悪く、後日、工法を変えて、行うこととした。また、年末年始の利用について、データを採取し、今後の方向性を考えていきたい。

(イ) 迷惑駐車車両パトロール結果について

指摘のあった3棟北側、9棟北側を中心にパトロール(年末年始は除く)を行ったが、その範囲での迷惑駐車車両は無かった。

(ウ) 外部駐車場の契約更新について

1月中旬より貸主と交渉を開始して、契約を更新する。

なお、第2駐車場を利用の組合員様は、貸主から依頼あり。夜間ドアの開閉音に注意してください。

イ 内部駐車場の部分補修工事

(ア) 14棟南側駐車場の乗り入れブロック交換工事

(イ) 3棟北東部歩道入口 駐車禁止用ポスト固定式設備工事

以上の合計 70,0000円

【賛成多数で承認】

ウ 団地内一時駐車の上路実験(案)の検討

- ① 団地内一時駐車の上路実験の検討内容について報告を行った。
- ② 一時駐車場所は試験的に駐車場所を限定して実施したい。
- ③ 候補地として、原則、消防車の侵入通路をさげ、9か所(川北2か所、川南7か所)を選出した。
- ④ 候補地はいずれも過去の駐車場委員会にて、駐車禁止エリアとして種々の対策を施された場所であり、改めて路上実験として使用することの是非については、三役会・理事会で慎重に議論を行う。
- ⑤ 出席理事からは、9棟前のロータリーを路上実験候補にしないで欲しい、駐車にあたっては駐車時間を10分程度に限定、連絡先の掲示、外来車両の扱いも含めて考えて欲しいなどの意見があった。
- ⑥ 今回の理事会で得られた意見や、今後直接駐車場委員会に寄せられる意見を取り入れて、候補地の再考を行い、試験運用の具体策及び手続き等を次月以降の委員会で検討する。委員長からは賛否両論いろいろな意見を聞いて、慎重に進めたいとの見解が示された。
- ⑦ 試験運用期間は、大幅な問題点の発生を予想して、最大1カ月程度と考えている。
- ⑧ 今回の議論を通じて、基本的に当団地内には余分スペースが無いことを、住民各位に伝えることがもっとも重要であるとの意見も出された。

その他、意見として参加理事から迷惑駐車場所が試験場所候補に指定されているので慎重に考えてほしいとの意見が出された。今後、駐車場運営委員会としてもさまざまな意見を集約して提案していきたいとのことでした。

(4) 広報委員会(12月26日に実施/次回の1月23日(日)は休会)

ア 理事会ニュース「臨時創刊号」について

理事会ニュース臨時創刊号の掲載内容について参加理事の意見を求める。前回の理事会にて発表された「ペット飼育に関するアンケート」の中間報告を基にニュースの方向性を考えてみる。

なお、上記アンケートへのコメント中に、理事会ニュースが経費面からカラーでなくとも白黒で良いのではという意見を頂いた。今回説明させて頂くと、ちなみに昨年の印刷費用は45000円/号(カバーのみがカラーで、中は白黒)。今年は35000円/号とコストダウンができている。印刷業者の特別の好意で格安の値段でやってもらっており、組合員のご理解を賜りたい。

イ 新年賀詞交換会について

1月9日開催の「賀詞交換会」について、広報委員会の担当を確認し、人員の担当を決めた。

ウ 来年度の理事会留任理事の選出について

平成23年度、理事会留任理事を選出する。

(5) 総務委員会(1月5日19時から実施/2月1日(火)19時~)

ア 管理事務所整理について

12月19日(日)10時~13時に実施した。

西寿会、囲碁クラブの分はかなり整理できたが、理事会分はほとんど手を付けられず。

いずれ再整理が必要。

イ 管理事務所全面禁煙化

平成23年年1月1日から管理事務所を全面禁煙とした。ポスターを掲示済みである。

玄関の灰皿も撤去する。吸いたい人は外で携帯灰皿を持参しての喫煙は可能である。

次回理事会は2月13日(日)午後7時を予定

以 上