

平成30年4月6日

## 平成29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 村瀬 剛

開催日時 : 平成30年3月25日(日) 午後1時00分～午後2時45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 20名(定数37名)  
他に監事2名

成立要件 : 過半数の出席により成立

議事進行 : 坂元副理事長

### 1. 理事長からの報告

○第38回通常総会の準備スケジュールの確認

5月13日に開催予定とする通常総会に向け日程及び準備の確認。

○理事会活動総括の報告

○総会における規約・規則の改正案5件、理事長・副理事長より提案

1.管理費等費用負担に関する規約の一部改正案

(管理規約第27条及び第63条の一部改正)

2.管理費等の徴収に関する規則の一部改正案

(管理費等の徴収に関する規則第2条の一部改正)

3.駐車場運営に関する規則の一部改正案

(駐車場運営に関する規則第11条の一部改正)

4.専用部分の用途に関する規約の一部改正案

(管理規約第11条の一部改正)

5.管理費等の徴収、理事長の勧告及び指示等に関する規約の一部改正案

(管理規約第62条及び第69条の一部改正)

【承認可決】

○総会の司会担当と議長を選出、その他の担当については次回の理事会までに各委員会にて話し合いの上決定する予定。

### 2. 各委員会からの報告

### 3. その他

## 第11回 総務委員会 報告

日時 : 平成30年3月6日(火) 午前9時20分～11時30分まで

場所 : 管理組合集会所 洋室

[報告事項]

### 1. 平成30年度理事長候補等選出会議について

3月11日（日）午後7時より平成30年度理事長候補等選出会議を開催。

場所：管理組合集会所 洋室

議案：①理事長候補者、副理事長候補者の選出

②所属委員会ならびに委員長、副委員長の選出

[各人数]

- ・理事長（定数1名）
- ・副理事長（1名を予定）
- ・総務委員会（6名を予定）
- ・広報委員会（4名を予定）
- ・駐車場運営委員会（3名を予定）
- ・植栽委員会（5名を予定）
- ・整備保健委員会（7名を予定）

[事前準備]

- ・各棟新理事候補の確認
- ・新理事候補者の名簿作成
- ・会議に使用する備品の準備

抽選用の箱、クジ（クジ順、理事長、副理事長、各委員、各委員長）

- ・会議運営は三役が行うが総務委員会より数名の補助を出した。

2. 平成29年度総会の開催予定について

開催予定日 平成30年5月13日（日）午前10時～

前日準備 平成30年5月12日（土）午後1時～

会場予定 洛西総合庁舎 会議室

①平成29年5月13日（日）を予定として準備を進める。

②総会の式次第等の作成をお願いする

③各担当と必要な人数の確認

理事の皆様にはご協力をお願いする。

3. 管理費等の未納者 平成30年3月7日 現在

13ヶ月 1名 （管理費および修繕積立金）※弁護士依頼済

3ヶ月 1名 （管理費および修繕積立金）※督促状を出した後3/26に納付される。

4. 管理費および修繕積立金の未納者への取り立てのため弁護士に相談。

管理組合から村瀬理事長および竹田総務委員長の2名。

3月2日午後4時から5時まで

第11回理事会の会場準備と片付けは総務委員会

第12回は広報委員会をお願いします。

【承認事項】

なし

次回の総務委員会の開催予定日 4月3日(火) 午後7時00分～ 管理事務所 洋室

## 第11回 駐車場運営委員会 報告

日時：平成30年3月4日(日) 午後6時～7時15分

場所：管理組合集会所

### [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：3月1日現在36台である。
2. 駐車料金の2ヶ月以上の未納者はなし。
3. 第2駐車場中央の防犯灯電球取替え費用の支払い。伊澤電機に¥14,040
4. 2/18 第2駐車場のロープの引き直し、通路部の路面補修(砂利敷設)をみどりの会の協力で実施した。雑草、落ち葉の清掃も同時に実施した。  
費用¥XXX(ロープ、ロープ留め、結束バンド、ビニールテープ、お茶)
5. パトロールの報告。  
①長時間の違法駐車はなし。  
②契約中で長期間空き状態の駐車場について。1件は解約。1件は再度文書を送付した。
6. 1棟西側の駐車場に電柱にとまる鳥の糞害の報告、対策の要望(棟集会で)があり、2/5関西電力に来てもらった。対策作業は3月以降で関西電力より連絡待ち。(3月28(水)作業予定)
7. 29年度事業計画による駐車場利用手引書の作成について。  
今年度中に案を作成し次年度に引き継ぐ。

### 【承認事項】

理事長決済

- 1) 第2駐車場電気工事¥XXX
- 2) 第2駐車場ロープ引き直し作業にかかった費用¥XXX

次回駐車場運営委員会開催は、4月1日(日)午後6時より

以上

## 第11回 植栽委員会 議事録

日時 平成30年3月2日(金) 午前10時00分～午前11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」

なし

## 2. みどりの会の活動

- 1) 3/4(日) 時計台・なかよし公園の砂場の整備・26棟横出入口溝渠の清掃
- 2) 3/18(日) 4-6棟消防用通路の根切り

## 3. 植栽委員会の活動

- 1) 2/28 30年度春の草取り時の花壇苗等の要望書提出を締切り集計
- 2) 2/22 7・20・22・24棟周辺補植、2/19 ヒラドツツジ 73本納品受取、植栽委員ほかにて実施
- 3) 棟集会の要望事項に関して補植等現地確認作業

## 4. 年間植栽管理計画に基づいて

- 1) 30年度業者による高木剪定(予定)の見積り実施、次期委員会に引き継ぎ
- 2) 30年度第1回植栽工事(業者による草刈)見積を実施、春の草取りまで(5/20前後)に実施予定

緑地 A(消防用通路など)

緑地 C(他) 水道施設を除く

緑地 E(外周) 合計 14,041.4 m<sup>2</sup>

見積金額 ¥X X X (植治造園)

### 【承認事項】

#### 1. 理事会決済

- 1) 30年度の第1回植栽工事 ¥X X X
- 2) 春の草取り 5/27(日) 予備日 6/3(日)

【承認可決】

#### 2. 理事長決済

なし

次回、植栽委員会の開催予定 4月6日(金) 午前10時00分より

以上

## 第11回 整備保健委員会 報告

日時：平成 30年3月4日(日) 午後6時～午後8時00分

場所：管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. 第 38 回通常総会議案書について
  - ・整備保健委員会報告分議案書案(平成 29 年度事業報告案・平成 30 年度事業計画案・管理対象物点検確認表案・予算案)について内容を確認する。
3. 平成 29 年度棟集会での修理保全についての要望事項について
  - ・棟集会にて要望のあった修理保全項目について継続検討する案件、次年度へ引継ぎ継続検討する案件に区分し纏める。
4. 団地内自主簡易点検実施結果報告及び特殊建築物定期調査結果報告並びに棟要望事項に基づく小工事について (JS(株)と 3/26 日(月)～4/6 日(金) 予定で調整中)
  - ・バルコニー手摺部分の修理に際しては、工事業者がバルコニー内で作業を伴うため、住民の方の在宅等、駐車場のアスファルト補修工事に際しては、車の移動等工事日程が確定次第、住民の方へご協力をお願いする予定。
  - ・修繕・改修・調査他
    - ・ 1 棟・2 棟・19 棟 1 階のバルコニー手摺部分の腐食部分修繕工事
    - ・ 2 棟北東通路付近コンクリート通路の継目部分段差修繕工事
    - ・ 2 棟・5 棟・12 棟 1 階アプローチ付近の床タイル破損・剥がれ修繕工事
    - ・ 3 棟 1 階階段裏仕上げ材剥離(露筋錆止処理)修繕工事
    - ・ 7 棟北駐車場 No. 159 付近のアスファルト舗装部沈下による水溜まりの改修  
NO. 168 前縁石の改修
    - ・ 12 棟北側屋根付近雨樋の詰まりと思われる箇所の調査・清掃作業
    - ・ 13 棟前道路付近縁石に傾き(約 10m)改修工事
    - ・ 22 棟東側 1 階アプローチ付近のホール床と土間の隙間修繕工事
    - ・ 4 棟物干し金物取替工事
5. 定期受水槽・高架水槽の清掃について
  - ・JS(株)に定期受水槽・高架水槽清掃を依頼し 3/5 日(月)～3/7 日(水)で清掃作業完了。
6. リフォーム申請書 No. 41 の追加工事申請について
  - ・第 9 回理事会(1/7 日)にて承認されたリフォーム申請書 No. 41 において、申請書に記載のない工事が行われていたため整備保健委員会よりリフォーム施工業者へ工事の一時停止と追加工事分(浴室改装・間仕切り壁撤去)の追加申請を行うよう指示。  
なお、追加申請内容が確認でき、理事会の承認が得られるまで工事を行わないよう記載した掲示物を作成し戸入口に掲示。(施工業者了解済)
6. 1 棟～6 棟の外灯、ゴミ置場照明器具不点灯発生について
 

JS 調査の結果は取引メーター1 次側(関西電力)通電されていなかった。関電に連絡し修復完了。(リフト付電線ヒューズの老朽化によるヒューズ切れ)

JS 調査費見積金額	¥ X X X
------------	---------
7. 水銀灯予備(5ヶ)電球購入
 

電球代	¥ X X X
-----	---------
8. 2 棟、18 棟にて水漏れ発生。JS にて調査中
9. 大規模修繕委員会・防災設備関連について
  - ① 大規模修繕委員会
    - 第 3 回大規模修繕工事計画フロー図を作成、過去 2 回の大規模修繕工事の経験を

踏まえて設計・監理コンサルタント会社の選定について検討中。  
また、平成 31 年度の工事着工は困難な模様である。

② 防災設備関連

防災計画に準じて自主防災会と連携し昨年 9 月 10 日に防災訓練実施。

【承認事項】

理事会承認

1. リフォーム申請 4 件 ( No. 50 ~ No. 52・No. 41 追 )  
(別紙申請一覧の通り)

【承認可決】

理事長決済

- |            |      |         |
|------------|------|---------|
| 1. J S 調査費 | 見積金額 | ¥ X X X |
| 2. 電球代     | 見積金額 | ¥ X X X |

次回 整備保健委員会の開催予定日 4 月 1 日(日)午後 6 時～

以 上

第 11 回 広報委員会 報告

日時：平成 30 年 3 月 2 日(金) 午後 7 時～8 時 15 分

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 第 10 回理事会 (2 月 18 日) 報告書の作成から配布までの過程を確認

- ①報告書案を作成 (2 月 23 日)
- ②報告書を理事長、副理事長、三役会で照査・確認 (2 月 25 日)
- ③確認後配布済 (2 月 28 日)
- ④理事会終了から配布までの手順を確認した。

2. 理事会ニュース第 4 号の発行、配布

- ・原稿最終確認終了 (2 月 19 日)

三役会で確認

- ・章美プリントへ印刷発注 (2 月 20 日) ・ ・ワードファイルと pdf ファイルをメールで  
「A 4 サイズ 2 頁 両面カラー印刷 700 部」
- ・納入 (2 月 26 日) 料金 税込 X X X 円 ・ ・一部あたり約 X X X 円
- ・配布 (2 月 27 日)
- ・第 4 号記事

「新年交歓会」「住民説明会」「民泊新法への対応について」

3. その他

- ・ 通常総会に向けて・・・今後の役割分担発表後の対応について
- ・ 棟集会からの意見要望への対応について
- ・ 次年度への資料引継ぎのため、USB メモリー4本を購入 1706円×4=6824円
- ・ 第2回ホームページ委員会開催 3月10日（土）  
（3月10日・土曜日午後7時～午後9時）7名出席（11名中）
  - ・ 広報委員会からは1名が参加。
  - ・ 委員会内容

① ホームページの目的の確認

- (1) 団地内の安心・安全のための広報
- (2) 理事会・自治会の活動状況の広報と引継ぎのサポート
- (3) 資産価値の維持・向上のサポート
- (4) 団地内居住者のコミュニケーションの場の提供
- (5) 団地外への情報提供

・・・以上を確認したが、(3) (4) (5)については今まであまり語られていなかった。

② 現行ホームページと導入検討の新アプリ「WIX」によるホームページの役割

- (1) 現アプリ「BIND」で作成している現行ホームページは、閲覧しにくく、編集も難しい状況である。
- (2) 導入検討の新アプリ「WIX」はシンプルで操作が分かりやすく、更新が楽。
- (3) 資産価値の維持・向上、団地内居住者のコミュニケーションの場の提供を目指す。
- (4) 団地外への情報提供、団地内の安心・安全のための広報が不足していたので新アプリを使用して追加する。

③ 新ホームページ掲載内容について(案)

- (1) トップページは現ホームページの内容と同じものと、今後の検討によって以下のものを追加する。
  - ・ 対外的なものとして第2住宅の歴史や魅力。動画。洛西地域の紹介。
  - ・ 主に理事会からのニュース。出来事のリポートなどのブログ。

④ アプリ「WIX」を使用した2,3の他団地のホームページを閲覧した。

⑤ 現行広報機能との兼ね合いについて提案

- ・ 現行ホームページは内部資料の閲覧のため、パスワードによるログインで閲覧できる形で残す。
- ・ 理事会ニュースは、紙ベースを必要としているので発行は継続する。新ホームページではトップページで発行のお知らせのみを掲載、または画像データとともに掲載。

⑥ 各年度の理事会とのコンタクト方法について

- ・ 広報委員長とホームページ委員長の関係を密にして、今理事会で起きていることを新ホームページのトップページにアップできるのが理想。

⑦ 導入検討の新アプリ「WIX」サイトの管理について

- ・共同編集ができる。
- ・来年度予算として通信費とともにXXX円を要求する。

⑧今後のスケジュールの予定

- ・2019年度までは新ホームページをサブとして2020年度以降はメインとしたい。

⑨その他

- ・画像アップや、記事掲載の時は、顔などの個人情報ホームページ運用規則に沿って慎重に取り扱うことを確認した。
- ・今のスマホ主流の時世に合わせ スマホ対応 スマホからのアップなど、簡便化スピーディ化にどのように対応できるか検討が必要。

【承認事項】

1. 理事長決済

USBメモリー4本      XXX円×4=XXX円

次回、広報委員会開催予定日は 4月6日（金） 午後7時～

以 上