

平成24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 内田有香

開催日時 : 平成24年7月21日(土) 午後7時30分 ~ 午後9時30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40名) ・監事2名
防火管理者(19棟木村) ・中長期計画検討諮問委員会(6棟荒戸・8棟葩島)
成立要件 : 半数以上の出席により成立
開会 (内田理事長) 議事進行 (石川総務委員長)

1. 理事長あいさつ
2. 各委員会からの報告・審議事項

総務委員会 議事録 平成24年 7月 6日(金) 実施

1. [報告事項]

自主防災関連

9月9日開催予定の防災訓練に向けて、7月6日に自主防災会による準備会を開催した。
19棟木村さんより自主防災会と防災訓練の説明をうけた。(別紙資料参照)

自主防災会：今年中に組織作りを行い、来年の総会で自主防災会設置の承認を受ける予定
防災訓練：開催予定 9月9日 10時

回覧と掲示により8月上旬に周知する。準備は8月中旬に行う予定。

内容：煙トンネル体験・アルファ米炊き出し訓練・起震車による地震体験

長期修繕計画

7月13日にJSと長期修繕計画の建物、設備の調査、診断の件で打ち合わせた。
次の金額で近日中に契約締結する予定。

長期修繕計画作成費用額 997,500円(税込)(予算1,312,500円(税込))

排水調査費用 1,200,000円(税込)(予算1,200,000円(税込))

管理組合費滞納状況

7月9日現在、滞納者13名、未納金額合計701,000円。うち長期滞納者3名532,000円。管理費等を滞納者の駐車場契約を解除する内容の文書を督促状に添付したところ、未納金額は6月(886,000円)より18万円減になった。

7月31日時点で3カ月以上の滞納者は駐車場契約を解除する予定だが、返済計画(*)どおりに入金されていれば、駐車場契約の解除は行なわずに、滞納の解消を進めて行く。

(*)3月に高額滞納者と面談し、返済計画を受け取っている。3月理事会で承認済み。

管理事務所は、管理事務所に無断で使用する事がないようにすること。

6月24日、ペット飼育マナー改善有志の会によりペット飼育者によるマナー向上の為の話合いがあった。

の報告事項につきまして、監事より管理規約に違反している事項を容認しているかのごとく議事録に記載すべきでないとの指摘を受けました。指摘を重く受け止め、今後の議事録を作成してまいりたいと考えます。

2. 【承認事項】

中長期計画検討諮問委員会の任期継続（任期7月末）について。 【採決の結果承認】

諮問内容

- ・長期計画修繕予定表の見直し作業、及び予定表に基づく実施計画の継続的な立案及び進捗状況の検証作業
- ・植栽のマスタープラン作成及び実施計画の継続的な立案及び進捗状況の検証作業
- ・自治会と連携し団地のあるべき姿をソフト面から検討するとともに、団地の抱える諸問題に向けて計画立案する。

委員	21-103	森永家任（委員長）	8-108	薮島和男（副委員長）	6-402	荒戸邦朗
	16-104	松田光治	17-102	豊福良一	19-501	澤 英志
	21-403	市毛 豊	22-205	賀戸雅裕	5-304	山内英修
	24-403	一法師 功				

駐車場委員会 議事録 平成 24 年 7 月 7 日（土）実施

〔報告事項〕

1. 外部第3駐車場での除草作業中の事故について

①事故発生状況

6月24日（日）11時頃 第3駐車場で実施した除草作業において、除草機を操作中に回転刃で小石を跳ね飛ばし、駐車中の車両の後部ガラス等を破損させた。

②事故原因

- ・除草作業中は、近辺車両の側面にベニヤ板を立てかける等の保護をするなど、数名が共同して作業することとなっていたが、この場合のみ単独で作業をしていた。
- ・除草機の操作は、回転刃を地上5センチの高さに維持したまま、地面に平行移動させて除草することとなっていたが、この時草の根を回転刃で削り取ろうとして、直接地面に回転刃をあてて作業したため、地中の小石を跳ね飛ばし事故を起こした。

③事故後の対応

- ・事故車両の所有者が、除草作業に参加していたため、その場で謝罪し車両補修費を補償することで了承を得た。

④事故再発防止にむけたみどりの会との協議内容

- ・事故原因となった単独作業はしない（ベニヤやシート等で保護しながら複数名で作業をする）。
- ・安全確保が出来ないエリアでは、手作業で除草する（除草機の作業エリアを限定する）。
- ・機器操作の基本をしっかり守る。

⑤再発防止にむけた検討課題

- ・出来る限り多くの車両を移動させて作業をする（より多くの車両所有者の参加を呼びかける）。
※除草業者への委託は、全車両の移動を前提とするが、車両移動の方法と併せて検討する。
- ・移動出来ない車両の近辺は、無理な除草をしない。
- ・事故・けがに備え、適用出来る保険を調べ加入を検討する。

<関連質疑>

(理事より)早く保険に加入するべきではないか。

(委員長より)只今、保険について調査、検討しています。

2. 第3駐車場のロープの張り替えについて

- ・秋の外部駐車場除草作業後に実施すべく準備する。
- ・時期は、10月頃を目処とする。

【承認事項】

外部第3駐車場での除草作業中の事故による補償費の支払いについて

- ・補償金 金131,980円

- ・支出科目 「駐車場会計」「駐車場整備費」からの支払承認をお願い致します。

【採決の結果承認】

以上

植栽委員会 議事録 平成24年 6月30日（土）実施

〔報告事項〕

1 第一回植栽工事について

6月13日（水）から始めた工事も、6月27日（水）に終了。

工事終了に伴う点検パトロールを6月30日（土）に植栽委員会と中長期計画検討諮問委員会で実施、契約通りの工事が完了していることを確認。

6月21日（木）植治造園の作業車が、駐車場の車と接触。保険で修理するとの事で先方と話し合いの末、解決済。

2. 第二回植栽工事について

消防用緑地の芝刈り及び草刈り工事を予定。

外周フェンスより外側と川沿い緑地の草刈り工事を予定。

中低木（ムクゲ等）の剪定工事を予定。

3. 障害樹木の伐採について

総会の第八号議案で承認を受けた伐採予定の樹木に対して検討を開始。

植栽管理基準に合致しない木の1次選定が完了。8月5日（日）にマーキングを中長期計画検討諮問委員会と合同で実施予定。

行動計画を策定。スケジュールを含めた詳細は、第4回植栽委員会にて決定するが、住民意見集約に関しては、各棟理事にも協力を要請する予定。

○行動計画案

1. 1次案を基に見積もりの依頼
2. 住民説明会の実施
3. 住民意見の集約
4. 伐採の実施

4. その他

24棟西の電灯の周囲に、木が生い茂り照明が暗くなっている為、剪定の依頼有り。

みどりの会に相談したが、木が高く太いので、植治造園を交え対策を検討。

6月20日台風4号の被害だと思われるが、3棟北側真ん中辺りの中木ムクゲが一本倒れ、隣のムクゲも歩道に傾斜していた為、6月24日（日）にみどりの会に相談し伐採処理を行った。

ボランティアみどりの会には低木剪定など、引き続き依頼。

以上

整備保健委員会 議事録 平成24年 7月 8日（日）実施

1. 一般事項

[報告事項]

22棟一階の排水管の異音（ポコポコ音） 調査したら屋外マンホールに木の根っこが侵入、業者を呼んで切ってもらった。（状況写真JS依頼中）

ベランダ下のU字溝の勾配不良による水溜りの件、夏に蚊が発生する（25棟1F）

以前の26棟もあり、他棟もありそう（管理事務所） 中長期に意見打診中

7棟横のゴミコンテナに家庭ゴミを資源ゴミ袋に入れて出してあった。

12棟横のゴミ置き場にカンを透明の袋（非指定の袋）に入れて出してあった。

これらの規則違反については定期的に**広報**して行く必要あり。

各棟理事に調査依頼中（前回理事会）

- ・スズメバチ（各棟階段踊り場の蛍光灯の取付穴）の巣は棟理事から特に問題等報告なし。
- ・自転車置き場雨水トユの詰まり状況確認し業者清掃の必要有無等次回理事会報告待ち。



玄関の庇の上部分も棟理事に確認して頂いてはどうかとの意見があった。

作業時には保険をかける必要があるのではないか総務で打診する。

- ・長期空家での潜在的な問題がないか各棟理事調査中で次回理事会での報告待ち。
空家1F庭の木が2Fまで伸びて迷惑を受けている件や郵便受けの郵便物がパンク状態の件調査中（管理事務所から先方に打診する方向で検討）。⇒郵便受けに関しては解消済み
区分所有者等の責任を明確にする為に広報など継続的な広報必要などの意見。
- ・浴室のリフォーム（特にユニットバスの設置）に関連して、高圧洗浄作業を考えた場合のタイプの部屋の浴室排水口の実際の位置確認が曖昧なので各棟理事の力をかりて取りまとめるようご協力頂きたい。

清掃作業計画表兼実施表（6月実績と7月計画）承認押印（7月7日）

階段の電球交換用の予備球購入の件。⇒年間200本 約20000円

停電時、受水槽のポンプ動力エンジンの起動法の説明 7月12日（木）午後。基本はJSで処置。念のため理事にも知ってもらおう。

2. 小修理の件

[報告事項]

トイレ天井付近水漏れの件（13棟1F）

7月5日業者立会で2F風呂場原因特定。

風呂場ドア下部立ち上げ部分の内側コーキング

剥がれ。2F住民本人がコーキングし

以後水漏れ停止。



築30年以上経て専有部位注意喚起広報を

（H23引継）ポストコーン補修工事（7月19日完了）

（H23引継）第4号議案 団地内歩道のバリアフリー化（9棟北西）

ベビーカーや車椅子の方の意見聴取を行った後に仕様固め入る準備中

16棟自転車置き場付近はその後準備に入る。

3. 中長期内容

[報告事項]

- ① (H23引継) 屋外雨水管高圧洗浄作業 (3棟東) (見積もり JS 374,850円、相見積もり必要) 6月10日団地内回り後、23棟102前散水栓排水詰まり (前掲) と同実施で見積もりの方針

(H23引継) 簡易自主点検チェックシート⇒秋の草取りに実施徹底させる方策 福田留任理事中心に展開

(H23引継) 中長期修繕計画に関わる会議出席他関連 特に進展なし。

(H23引継) 中長期計画検討諮問委員会工事履歴データベース化促進 (総務委員会マター)。電子データで入手するよう努めるが、基本フォーム他マニュアルがない状況。

過去資料ファイルの整備を関係者で行い中長期で使えるようにする仕組みを総務委員会で検討することになった。

整備保健委員会と中長期計画検討諮問委員会は相互に情報共有するようにメール等で行う。

JSの団地内巡回 (建物等簡易点検) について 7、8月の報告をふまえ整備保健委員会として団地内課題や設備等視察を実施する (8月26日 (日) 9時) ⇒管理対象物点検確認表の活動に繋げる。

(H23完了) 中規模改修工事の1年後のアンケート実施の件 (玄関扉: 11月頃、分電盤: 2月頃を想定)

11棟で漏電事件: きんでんに報告と対策要請 (6月27日打ち合わせ) ⇒6月30日に報告あったが危機意識弱く再提出と対策要請中。

4. リフォーム申請状況

【承認事項】

受付 NO	受付年月日	リフォーム内容	改修工事期間	承認	備考
NO 7	6月13日	浴室・洗面・トイレ改修	7/23～7/28		ユニットエリア
NO 8	6月14日	台所天井換気扇取替 浴室天井バスリブ張替	7/23		
NO 9	6月12日	洋室の結露対策のパネルボード貼り とクロス貼替	6/21 から 6/30	事後承認	1 回目却下 6/25 再申請書提出
NO 10	6月19日	クロス張替。一部間仕切り新設	6/21～6/23	事後承認	
NO 11	6月24日	換気扇(トイレ)取替工事 故障の為	6/24	事後承認	
NO 12	7月2日	床の張り替え、壁の塗り替え クロス張り替え、天井張り替え	7/1～9/30		
NO 13	6月28日	フローリング張替(L25以下)	7/20～ (4日程度)	事後承認	
NO 14	7月13日	廊下、トイレ、洗面所の天井、壁仕上げ の改修	8/10～9/9		

事前申請の決まりが守られていない事例が跡を絶たない。

規約：専有部分の修繕等に関する規則の第5条（承認申請の審査及び却下） P22

- ・承認を受けようとする日の4週間前までの承認申請でないとき。

第14条（緊急を要する修繕等に関する特則）

P24

- ・緊急を要する修繕において「理事長の指示するとき」・・・

（水道・電気・ガス、給湯その他通常の生活の維持に修繕が必要であると認めるときは、これを直ちに承認することができる。）

ルールを守れないなら全責任は発注者本人と業者にあることを繰り返し警告する。

また、理事会広報でも適宜周知していただく必要がある。

5. リフォーム関連改善

[報告事項]

（H23引継）リフォーム申請書の見直し（管理規約の変更が必要かは今後の検討による）
本田留任理事が担当、具体化する。適正な手続きについての広報も重要。

（H23引継）第5号議案 集会所の改修について（扉） 相見積もり実施の具体化

（H23引継）第5号議案 集会所の改修について（分電盤）同上。平氏ご主人にも加わってもらって進める。

以上

[報告事項]

1. 次回9月発行予定の第2号理事会ニュース

9月20日までに最終入稿・9月末頃配布予定

内容について

- ・茶話会の様子 7月7日(土)
- ・夏祭り 8月18日(土)
- ・防災訓練 9月9日(日)
- ・6月10日(日)団地内視察写真
- ・秋の草刈りの日程予定:10月28日(日)午前 雨天:11月4日(日)
- ・整備保健・植栽・駐車委員から掲載の希望がありました。

2. 掲示物検討予定

『かわら版』として月1回掲示予定

注意喚起の掲示予定

【承認事項】

3. HP委員会メンバーの承認

委員長 吉川 博美 (4-202,広報委員長) 副委員長 村山 玲子 (8-402,自治会副会長)

委員 石川 勝秀 (26-305,総務委員長) 小田原 秀美(13-106,広報) 藤田 健 (7-402, 総務)

【採決の結果承認】

(以下メンバーは昨年承認済み)

委員 澤 英志 賀戸 雅裕 藤田 喜代一 片山 晃

荒戸 邦朗 中野 敏夫 山下 直子 山内 英修

HP資料を添付していますのでご一読下さい。

[その他事項]

自治会より理事会へ夏祭りの手伝い要請あり。

以上

次回理事会は8月19日(日) 19:00より