

## 第 9 回管理組合理事会議事録要約

規約第 49 条の定めにより理事等（監事 2 名含む）22 名のうち、理事 19 名（監事 2 名を除く）3 分の 2 超出席で理事会は成立した。

### 報告事項

#### 1. 住民意識調査の件

3 月 1 日機構より提出されたアンケートの整理が出来た旨の連絡があり、整理した冊子の確認依頼があり、後日アンケート内容について説明を行う。

#### 2. 工事関係の件

①前回の理事会で、室外機を 1 階地上に設置している住戸数件を議題として報告したが、建築協定第 8 条（共有地の使用）で禁止規程として挙げているが、室外機と明示されていない。次年度総会で例示を挿入して、該当する住民には勧告して、来る大規模修繕時に専有部に戻してもらおうようにしては如何か。

検討

②リフォームの問題として洗濯機パン設置の申請で特に 3 LDK の排水管は、パンからの配管 50mm を雑排水管 40mm に接続することになり、問題が生じないか。機構にも確認しているが悩ましい。

検討

#### 3. 清掃作業員の契約更改の件

毎年 2 月末が契約更改となっているので、退職予定の 1 名を除き男性 1 名、女性 4 名を契約更改した。新規採用者は 3 月から就業しているので、従来どおりの陣容で就業。

#### 4. 組合費等滞納整理の件

表題について、長期滞納者のうち 5 件については 3 月末までに競売等で解決の予定。長期滞納の 4 件について、顧問弁護士と相談し、近日中に支払催告等の法的手段で解決することとした。

#### 5. 平成 24 年度の役員候補の届出の件

現時点で各棟委員から 19 名の報告があった。次回理事会で候補者の協議ができると思う。因みに役員の任期は総会の翌日から総会日当日までとなっている。

#### 6. その他

第二住宅防災会設立に向けて、自治会の下部組織として 2 月 18 日付で箕面市市民安全対策課宛「防災会結成届」を提出し受理された。管理組合としても組合規約第 12 条 12 項に組合業務として明記されているので、協力していくこととする。

### 各担当理事の報告について

総務

第 8 回理事会の議事録を整理し、役員に配布した。

財務

4 月 14 日監査の予定

駐車場

来客駐車場利用者 2 月の集計を行った。84 件あった。

\* 給水等駐車場 108 に軽自動車 2 台並べて駐車しているとの通報があった。

調査

保健衛生

タイムカードマシンを事務所入り口へ移し、出退時に各自打刻することとした

植栽 \* 15棟南東側のくすのきを強剪定し、近隣の住居の方も長年の日かげが解消したと喜んでおられた。  
\* 植栽業者の来年度の契約更新時期に来ているが、一部業者に問題がある。解除するのであれば早く通告が肝要。

理事長一任

集会所 特になし

営繕 \* 11棟504号の住民から、植え込みに犬の糞をよく見かける。  
何とかしてほしいとの申し出があった。  
○ 付近に看板を立てる・児童に汚物を持ち帰るポスターなど書いてもらい周辺に立てれば少しはよくなるのではとの意見が出たが、保留する。

事務所 3月2日現在 管理費等3ヶ月以上未納14件 1,755,000円  
駐車料 2ヶ月以上未納20件 155,000円  
新規入居者・・・11件 退居・・・4件

## 協議事項

### 第37回通常総会開催について

総会に向けて23年度業務報告・決算報告。「24年度事業計画案・予算案等」作成準備をする。

総会開催日 5月27日(日) 10:00～12:00 予定

その間に必要であれば、臨時理事会を開催する。

\* 今年度通常総会時に出席者より業務報告は理事長ではなく、各担当理事から報告するべき、との意見があった。

○ 理事長が一括して報告し、詳細については担当理事が説明するほうが議事はスムーズに運ばれるのでは、との意見があった。

検討

\* 24年度事業計画の中には、3DK980戸の雑排水管取替えの計画があり、集合住宅維持管理機構と設計管理契約を締結する予定。

了解

### 2. 規約等の改訂について

前回第36回総会において承認された規約などと今年度に改訂予定の規等を挿入した規約集を作成したい。現在ある規約集は平成18年度において作成されたものであるため、次回理事会までに整理して提案する。

了承

### 3. その他

\* 38棟5階の階段室の外壁が剥離寸前になっている。これらは個人で補修すべきものかどうか。

○ 基本は管理組合共用部の範疇であるが、原因は浴室タイルが浮いているか、目地が切れて湿気が躯体を通して塗膜剥離を起こしていると思われる。浴室内部は専有部であるので個人が補修すべきもの。通告については、機構とも相談する。

以上

次回理事会 平成24年4月7日(土)

文責 吉川 潔