

## 平成 28 年度 第 7 回理事会報告

境谷西第 2 住宅団地管理組合  
理事長 赤尾 直裕

開催日時 ; 平成 28 年 11 月 20 日 (日) 午後 7 時 00 分～午後 9 時 00 分  
開催場所 ; 管理組合事務所 洋室  
出席者 ; 理事長、副理事長、各棟理事 計 32 名 (定数 39 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

#### 1. 理事長挨拶

- ・ 11 月 19 日 (土) に、中間監査が実施された。概ね良好ではあったが、財政の適正化について、財政諮問委員会の設置や、31 年度大規模工事委員会の活動について課題が残るとの指摘有り。
- ・ 来年 1 月の新年交歓会について、総務委員会を中心に準備を進めている。予算 xxx 円にて前年と同じボリュームで実施の予定。
- ・ かねてから要望のある広報委員の増員について、今から委員の異動は難しいため、委員会の垣根を越えて手伝いに入る等でサポートできないか検討。

#### 2. 各委員会からの報告

### ■第 7 回 総務委員会 報告

日時：平成 28 年 11 月 6 日 (日) 19 時～

場所：管理組合集会所 洋室

#### [報告事項]

1. 西京区防災訓練 11 月 6 日 (日) に参加。(総務委員会からは 3 名)

2. 中間監査について

日時：11 月 19 日 (土) 午後 7 時～

出席者：監事、三役、財務担当理事、JS 管理人

3. 予算編成会議について

総務委員会からは植田副委員長、西田副委員長 (財務担当) が出席予定。

11 月 20 日 (日) の第 7 回理事会終了後、各委員会の担当理事の方々に集まっていただき今後の予定を決めていただきたいと思います。

4. 棟集会について

前回の理事会で配布した書類を参考に自治会班長さんと相談の上、棟集会の開催をお願いします。開催後には棟集会開催報告書を管理事務所に提出してください。立て替えた代金のレシート (貼らずに) と認印を御持参ください。(1 戸につき、xxx 円までは経費として認可)

- ・ 平成 29 年度棟理事候補の選出について

(注意事項)

当団地に現在居住されている方で、組合員または組合員の成人の親族（配偶者を含む）という条件を満たしている方を御推薦ください。

[詳細については団地管理規約 10 ページ 第 37 条をご参照ください]

5. 新年交歓会の準備について

前年度の交歓会の資料を参考に準備を進めて行く。

- ・各委員会に検便のお願いをする。（理事会後に検査用キットを配布）
- ・新年交歓会準備委員会の日程調整等
- ・消防署届出の書類の準備等

6. 管理費の未納者 9名 xxx 円（10月31日現在）

1 箇月 8 名

2 箇月 1 名（督促状 1 通 配布）

7. 当面の予定

みどりの会 11月20日（日）

【承認事項】

1. 新年交歓会について

平成 29 年 1 月 8 日（日）に開催いたします。 予算 xxx 円  
管理組合主催となりますので、理事の皆さまにはご協力を宜しく  
お願い申し上げます。

その他詳細につきましては、実行委員会にて決めさせていただきます。

【承認可決】

2. すまい・る債（住宅金融支援機構債券）購入 xxx 円

（満期になったものの預け直し）

【承認可決】

次回の総務委員会の開催予定は、12月4日（日）午後7時～

以上

■第7回 駐車場運営委員会 報告

日時：平成 28 年 11 月 7 日（月）13 時 15 分～15 時 30 分

[報告事項]

1. 外部駐車場の有償契約車両台数について

- ・第 3 駐車場：11 月 1 日現在 0 台で契約率は 0%（0/50）である。
- ・第 2 駐車場 11 月 1 日現在 36 台で契約率は 94.8%（36/38）である。

2. 草刈りに伴う駐車場の車両移動について

- ・植栽委員長から支援要請を受け、10 月 12 日及び 17 日新林沿いの駐車車両の前進移動について、「掲示」により関係者に協力を依頼した。

3. 臨時駐車場運営委員会の実施について

10 月 29 日第 3 回「駐車場委員オブザーバー」の方々の参加を得て、第 3 駐車場を解約した場合の来客駐車場の対応について、その確保は必然的に

減少せざるを得なくなることから、今後これらの意見等を踏まえ、その運営方法等についてどのようにすべきかを検討し進めていく。

4. 第3駐車場の現状復帰について

11月12日地主宅へ出向き、打ち合わせを行なって来ました。地主の現状復帰後の利用方法等はまだ決まっていない状況であり、現状復帰項目を書き上げた書類を12月下旬に提出し、これを長男の判断で選定ができるようにして頂きたいとの要望を受けた。この要望を受け12月下旬に書類を作成し届けることとする。

5. 駐車場車止め位置の変更要望について

内部駐車場契約者の車止め位置の変更要望あり。手続き手順に関して委員会内で検討していたが、本理事会にて「駐車場における車止めの位置は、要望に対しての対応、ではなく、車止め位置の規格を決めた上でそれに基づいて対応すべきではないか」との意見が出され、一旦委員会に持ち帰り再検討とする。

質問①：項目4・現状復帰について、基本契約はどのようになっているのか

回答：要望された内容で、現状復帰となっている。なお、契約は借地契約。

質問②：項目3・来客駐車場の確保について、管理規約第14条では、「団地建物所有者はその来客等のために別途指定された来客用駐車場を無償で使用することができる」とあり、今後検討される内容では、来客用駐車場を申し込んでも使えない場合がでてくる。規約の変更も検討しないといけないのでは。

回答：現在は空きが出てきていたのでうまくローテーションすることが多かったが、過去には申し込んでも停められないという時期もあった。ただ、今回の件で規約変更の可能性も視野に入れておく。

**【承認事項】**

1. 駐車場の使用拒絶通告に係わる対応について

駐車場規則の「使用拒絶」に該当する使用者（当団地を退去）の住所が不明でありその処理ができないため、弁護士に相談及び処理の依頼を行う必要があり、15日「洛中法律事務所」に理事長・駐車場委員2名で相談に行きました。この際、当団地組合員で21棟の市毛氏に同行して頂き援助をして頂きました。理事会承認が頂ければ、直ちに処理の依頼を弁護士にお願い致します。

**【承認可決】**

2. 年末年始間の来客駐車場の利用について

- ・期間：平成28年12月27日（火）～平成29年1月4日（水）
- ・利用限度日数：最大延べ4日以内
- ・期間中の利用：1戸につき1日1台

- ・利用申込み開始：平成 28 年 12 月 1 日（木）午前 9 時～
- ・細部は「掲示物」等により示す。

【承認可決】

### 3. 理事会ニュース（駐車場特別版）の発行について

駐車場運営委員会の今年度重要課題である、第 3 駐車場の解約に向けた取り組みの状況を、「駐車場特別版」として臨時発行することにした。内容は「実態調査の結果」「第 3 駐車場の解約」「来客駐車場確保と運営」。

【承認可決】

質問③：項目 3 について、駐車場解約は理事会での承認事項なのか、総会での承認事項なのか。駐車場特別版内で「第 3 駐車場を解約します」となっているが、妥当か。

回答：団地規約第 50 条・総会決議事項には「その他管理組合の業務に関する重要事項」との一文があるものの、駐車場契約について、と明示は無く、さらに駐車場契約は共有部分に関する問題ではない。一方、第 56 条・理事会決議事項では、「その他管理組合の業務に関する日常的な事項の決定」とあり、本件を理事会決議によって進めても差し支えないと思われる。

次回駐車場運営委員会の開催予定は、12 月 5 日（月）13 時 15 分～

以上

## ■第 7 回 植栽委員会 報告

日時 平成 28 年 11 月 4 日（金）午前 10 時～11 時

[報告事項]

- ① 秋の草取りは 10 月 23 日（日曜日）に実施。  
参加人数は 409 名（保険加入希望者リストによる）  
花の苗 400、花の土 20、腐葉土 20 ⇒ 費用 xxx 円  
参加者保険料 xxx 円
- ② 業者による消防通路等の除草（第 3 回植栽工事 見積り xxx 円）は 10 月 11 日～21 日に実施。  
ヌスビトハギの生育が激しいため 10 月度に前倒ししました。
- ③ 植栽委員会による団地巡回に伴う剪定必要樹木について。  
障害樹木の剪定（枝枯れ等）を 10 月 11 日～21 日に  
植治造園（見積り xxx 円）で実施。  
一部残っていますが、残りは紅葉が終了してから実施する予定です。
- ④ 植栽委員による団地巡回の結果に基づき、中低木は小菅委員による剪定が 7 棟から順に実施されています。  
別紙（中低木剪定記録）添付。実施数 61 件  
（期間 28 年 6 月 1 日～10 月 20 日）  
・ここ 2～3 年、中高木の剪定が行われていないため高木になりかけている。

高木になると植栽委員では対応できないため実施を急ぐ必要がある。

- ・中低木の剪定は予算ゼロであり外注できない状況で、植栽委員が行っている。実施内容とその効果を報告していく。
  - ・12棟専用庭：琵琶の木は実施済、柿は実が終了した後に実施予定。
- ⑤ 植栽計画の監事による中間監査について
- 平成28年度植栽事業の中間監査が11月19日(土)午後7時より組合事務所で行われます。内容は「植栽計画の進捗報告書」の通り。予算未使用部分については以下の通り。
- ・補植についてはみどりの会と相談して実施する予定(20棟のアジサイ等)
  - ・根切りについても同様に計画する。(川北・タイワンフーの根等)

#### 【承認事項】

- ・樹木の伐採許可申請

完全に枯れている木の伐採の許可を理事会に申請する。

伐採樹木 24棟前：トチの木 2本

時計公園北側消防通路：トチの木 1本

【承認可決】

次回、植栽委員会開催予定は、12月2日(金)午前10時～

以上

## ■第7回 整備保健委員会 報告

日時：平成28年11月6日(日) 午後7時～

[報告事項]

### 1. コバエ発生の居室での水漏れ発生の件

7月に居室内にコバエが発生するとの訴えがあった事案で、コバエの発生源を専門業者に調査依頼した(居住者が手配)結果、建物コンクリート下に大量の水漏れを発見した(10月18日)。その連絡を受けJSに本格調査を依頼し建物コンクリート下及び居室内より目視点検を実施した。点検口より目視したところ台所床下に排水が溜まっていることが確認できたため11月12日に調査工事を実施した。その結果水漏れの原因は台所排水立管の破損と判明。コバエの発生も排水によるものと判断した。排水管の破損部の応急修理は実施したが、排水の影響が床の広範囲に及んでいる可能性がある為改めて被害状況を調査することとした。原因が共用部分であった以上それに伴う修繕費用は管理組合負担となるので今後の調査結果を見た上で改めて理事会に報告したい。今回の事案は1階部に発生したために被害状況の発見が遅れ、影響が長い期間に及んだと考えられる。そのため1階部での早期発見の方法については今後の課題としたい。

### 2. 団地内簡易点検及び住民による自主点検の件

9月にJSにより実施された「団地内簡易点検」の詳細な報告を受けた(11/7)。また10月23日に行われた住民による「自主点検」については現在整備保健委員会にてまとめる作業を手分けして行っている。(点検当日は各棟理事に

はご協力頂きありがとうございました。) それら 2 つを合わせて今月末には JS に工事見積もりを依頼し、12 月の理事会では今年度中に実施すべき工事一覧を承認事項として提示したい。

※尚自主点検でご指摘の箇所については、一つ一つ整備保健委員にて現場を見た上で確認作業を致しておりますが、場合によっては再度確認のため理事の方にお聞きすることもあると思いますのでよろしくお願ひいたします。

### 3. 最上階での鳩の被害の件

最上階居室での鳩の被害の報告が数件あり。特に長期の空き室ではベランダに巣を作っているケースもあり、隣家への深刻な被害も報告されている。現時点では物件所有者に連絡を取り対策を依頼することしか方策は無い。費用は居住者負担となるが鳩除けの対策方法については管理組合としてもアドバイスすべきと考えている。

#### 【承認事項】

##### 1. 不明・不用自転車処分の件

10 月 23 日実施の不明・不用自転車については、その後一定期間を置いて警察による盗難自転車かどうかの確認を実施し(11 月 5 日)、業者に引き取り処分を依頼した。不明自転車：7 台 不用自転車：28 台  
総数 35 台。売却金額は xxx 円。(雑収入で入金)

【承認可決】

##### 2. 消防設備の法定点検の件

11 月 28 日に専門業者により団地内の消火器全数を一斉点検する。  
費用は xxx 円(予算書通り)  
※但し上記費用には管理事務所内の消防設備も含まれる)

【承認可決】

##### 3. リフォーム申請 6 件(No.20～No.25)

(別紙申請一覧の通り)

【承認可決】

次回 整備保健委員会の開催予定は、12 月 4 日(日)午後 7 時～

以上

## ■第 7 回 広報委員会 報告

日時：平成 28 年 11 月 3 日(木・祝) 午後 7 時～

[報告事項]

##### 1. 理事会ニュース進捗確認

各会取材状況の確認

##### 2. 次年度引継ぎに向けて引継ぎ項目の洗い出し

##### 3. 広報委員増員の件

次の理事会にての実現が可能かどうか確認。

提案：手伝いをするにしてもどういう仕事をどの程度、という具体的な内

容を示してもらったほうが協力者も出やすい。→委員会に持ち帰り検討。

**【承認事項】**

なし

次回、広報委員会開催予定日は 12月4日（日） 午後7時より。

以上