

平成26年11月15日

平成26年度 第7回理事会議事録

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 谷奥 敏一

開催日時 : 平成26年11月15日(土) 午後7時00分～午後8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、理事 計31名(定数39名)
他に監事2名出席
成立要件 : 半数以上の出席により会は成立

開会および議事進行 (谷奥理事長)

- 1.理事長あいさつ
- 2.各委員会からの報告・審議事項
- 3.その他

第7回 総務委員会 報告

日時:平成26年10月31日(金)午後8時～
場所:管理組合集会所 会議室

出欠(○:出席、×:欠席)

委員長	副委員長	副委員長	理事	理事	理事	理事	理事	理事
片山	井上	岡田	川上	河合	山田	和田	藤井	定塚
20-405	8-503	22-508	4-302	5-101	7-203	16-203	21-503	23-202
○	○	○	×	○	○	○	×	○

[報告事項]

1. 中間決算および監査について
監査の日時 11月23日(日)午後6時30分～
出席者は監事、三役、財務担当理事、JS管理人
12月の理事会で承認を求める
2. 予算編成会議について
総務委員会からは井上副委員長、岡田副委員長(財務担当)が参加します
本日理事会終了後に各委員会の担当理事さんに集まていただき、第1回の会合の日時を決めていただきたいと思います。
3. 棟集会について
お手元に棟集会開催に関する書類があると思いますが、各棟で自治会班長と相談の上、棟集会の開催をお願いします。
4. 10月末現在管理費等滞納者10名212,000円(3月末17名369,500円)

【承認事項】

1. すまい・る債(住宅金融支援機構債券)購入 10,000,000円
参考 毎年1千万円ずつ10年間購入する契約。本年度が10年目で残高は1億円になる。
昨年度は元金8千万円に対して受取利息額 467,420円 年利0.58% 【採決 承認】

2. 新年交歓会について

27年1月11日（日）に開催する。予算180,000円

管理組合主催となりますので、理事の皆様にはご協力をお願いします。

とりあえずは、12月中旬に各委員会で2名程度の検便をお願いします。

その他詳細は実行委員会等で決めさせていただきます。

【採決 承認】

次回、総務委員会の開催予定日は、12月5日（金）午後8時～

第7回 駐車場運営委員会 報告

日時：平成26年11月1日（土）午後7時～午後8時

場所：管理組合 会議室（洋室）

出欠（○：出席、×：欠席）

委員長	副委員長	理事	理事	留任理事
田中	橋本	和田	奥村	多田
3 - 305	21 - 504	13 - 206	13 - 301	13 - 205
○	×	×	○	○

[報告事項]

1. 秋の第3駐車場の除草作業にみどりの会、組合員の方と駐車場委員のご協力で予定より早く作業を終えることが出来ました。ご協力有難うございました。
2. 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
10月19日（日）10時頃、第3駐車場で実施した除草作業で草刈機を操作中に回転刃で小石が跳ね飛び駐車中の車両の左リヤクォータガラス等を破損してしました。
 - (2) 事故原因
除草作業中は、ブルーシートで囲い、数名で共同作業を行っていたにも関わらず、隙間から小石が車両に当たってしまった。
 - (3) 事故の対処
事故車両の所有者に直ちに連絡を取り、車両の破損部分を確認して頂いて、その場で謝罪し、車両修復をするということで了承してもらえた。修理代はボランティア保険の保険金で充当します。
 - (4) 事故再発防止に向けて
みどりの会と協議した結果、事故原因となった草刈機の作業は廃止し、今後は手作業で行うということで合意した。
3. 予算編成担当は橋本理事

【承認事項】

1. 年末年始来客用駐車場の申し込みについて
 - (1) 期間12月27日（土）～1月4日（日）
 - (2) 受付開始日12月1日（月）から
 - (3) 利用可能日数1戸につき最大延べ4日までとします
 - (4) 期間中の利用は1戸につき1台とします
 - (5) 申請書により申込
 - (6) 全戸回覧板掲示します

【採決 承認】

次回の開催予定日は12月6日（土）午後7時～

第7回 植栽委員会 報告

日時：平成26年 11月1日（土） 午後7時～8時30分

場所：管理組合集会所 会議室

出欠（○：出席、×：欠席）

委員長	副委員長	理事	理事	理事	留任理事	留任理事	留任理事	理事
松井	南村	先山	高橋	古川	高橋	中島	林	
14-504	1-201	17 - 401	17-301	19-404	8-106	19-402	26-306	
○	○	○	○	○	○	○	×	

[報告事項]

- 10月26日（日）秋の住民草取り・不要・不明自転車の処分
377名の参加者 晴天に恵まれ多くの参加者のご協力のもと円滑に終了
又みどりの会の事前協力もあり例年より草取りが少ない事も住民の作業軽減に繋がりました。
来年度の課題 年々参加者が減少傾向の為自主的参加を促す為事前に各戸草取り日時の告知と軍手を配付する事なども検討しました。（棟住戸すべて）
- 樹木伐採計画について
11月9日 住民説明会（4ブロックに分けて実施）及び意見交換会
10月19日 住民要望書回収 3件の要望 現状確認上対応を検討
- みどりの会活動時報告事項（10月19日）
新林本通り 樹木No.67 タイワンフウ 伐採対象樹木の追加
駐車場No.57・56に影響 アスファルト舗装樹木根隆起によりひび割れ今後被害拡大が想定されるため伐採対象樹木に追加
- 第3回 植栽工事
11月4日～28日の予定 各棟南側緑地部分の草刈り・川北タイワンフウ剪定
団地内高木（常緑樹）剪定
- みどりの会の活動予定
11月23日（日）
- 予算編成担当は南村理事

次回、委員会の開催予定日は、12月6日（土）午後7時～

第7回 整備保健委員会 報告

日時：平成26年11月5日（水） 午後7時～午後9時

場所：管理組合集会所 会議室（洋室）

出欠（○：出席、×：欠席）

委員長	副委員長	理事	理事	理事	理事	理事	留任理事	留任理事
山口	吉田	平田	阿久田	国近	鈴木	坂本	田代	吉江
11-505	8-507	9-204	10-404	18-102	22-301	25-503	24-303	25-501
○	○	○	○	○	×	○	×	○

[報告事項]

1. 管理組合事務所前公園の時計を電燈に取り替えの件

第6回の委員会で議論された標記の件に関して、先ず境谷西第2住宅団地管理規約第49条2の②『土地及び共有部分等の変更』に抵触しないことを確認した。それから下記の意見が交わされた。昔は、公園で遊ぶ子供らが帰宅時間等を知る為の時計として重要であったが、現在は、時間は携帯電話等で確認でき、時計は不要である。つまり時代の変化に応じて、時計から電燈に取り替えたいという意見。更には、子供らのボール遊びでボールが電燈に当たり、電燈カバーが破損するのではと危惧する意見。しかし公園内は原則ボール遊び禁止由、子供らにボール遊び禁止を勧告すればカバー破損を危惧することもないであろうとの教育的な意見も出された。時代の変化に応じてという意見を尊重し、既設の時計用ポールを再利用し、時計部分を電燈に交換することとした。照明機器および照度に関しては、工事实行委員会に一任、仕様等を決定することとし、その結果、下記の電燈となった。メーカーはパナソニック、品名はLEDモールドライト全周配光タイプ、品番はNNY22197KLF9、型式は500形(水銀灯250形相当)、見積もりは、税込みで324,000円。

2. 屋外棟前雨水側溝清掃の件

今年度予算に200万円計上済。側溝全体に土砂が堆積されている訳ではなく部分的に堆積しているようだが、集中豪雨の際など、側溝の機能が果たされていないと思われる。当委員全員で堆積状況を調査し、清掃箇所を特定する。調査は年末までに実施する予定。

3. 特殊建築物定期調査報告書にて指摘された是正項目の件

京都市の建築基準法施行細則の改正に伴い、定期調査を本年7月から8月にかけて実施。9月に調査完了の報告、および是正項目の指摘がJSよりあった。今月度の理事会にて各棟の是正項目の資料(写真添付)を各理事へ配布し、整備保健委員長より説明を行う。依頼文書参照のこと。具体的には①非常用照明バッテリー切れが26棟中7棟(45箇所)にあった。2年前に全箇所電池交換するも、今回45箇所不具合との指摘があった為、電池以外の故障とも考えられるので、業者へ原因調査させ見積もりを取る予定。②階段天井浮きと欠損、③屋上浸水と膨れ、④擁壁のひび割れ、⑤屋上ドレーン(排水管)詰まり、⑥外構階段蹴込(けこみ)の欠損、⑦基礎巾木(はばぎ)浮き、⑧階段側溝欠損(手摺の足元部分)等々の修理をJSへ見積もり依頼する。

4. 簡易自主点検チェックシート集計の件

10月26日の秋季草取り後に各棟にて実施された簡易自主点検のチェックシートの集計を開始する。提出期限は12月度の理事会開催日まで。提出先は管理組合事務所まで。

5. 不要・不明自転車処分の件

同じく秋季草取り後に各棟にて実施された標記の件、不要自転車18台、不明自転車10台、不明バイク1台(11月15日現在)。不明バイクはナンバープレート付の為、京都市納税推進課にて納税の有無をご確認頂き、春季の処分の段取り(第2回議事録参照)同様、文書にて同課から所有者へご連絡して頂く。不明自転車に関しては、11月10日、洛西交番へ連絡し盗難自転車かどうかのご確認を頂く。盗難自転車の場合は洛西交番が一旦保管。尚、不要・不明自転車の処分は、13日に実施する予定。更には、不要・不明自転車用エフの補充が必要となったため、印刷の発注先を新規検討中。

6. 専用バイク置場検討の件、およびバイク登録料値上げ検討の件

第34回通常総会にて、ご出席者の方からご提案のあった標記の件、植栽委員会や駐車場委員会と連携して協議することとした。今後慎重に議論していく。

7. 屋内雑排水管清掃工事日程の件

10月24日に、JSにて工事日程の案内を各棟掲示板に掲載と各戸に案内状配布。同月28日には、団地外の所有者への案内状送付を管理組合事務所へ依頼。同月29日には、過去2年間洗浄作業未実施のお宅(11戸)へ作業実施の案内状を配布。工期は11月10日から11月21日の予定。

8. 幹線ケーブル絶縁抵抗測定の件

10月25日に測定実施。測定基準は、0.1MΩ以上で『良』。(対地電圧150V以下、電気設備技術基準)。判定結果は、『良』であった。

9. トイレ改修の件

トイレの改修(リフォーム)で、バリアフリー化のため床部分を嵩上げする場合、既設排水管への接続は、自在ベント管の仕様に問題ないものとする。所謂、排水立管との便器の位置ズレを吸収出来る排水管を使用し、嵩上げ高さの条件は、90³以下とする。尚、同工事のリフォーム申請の場合は、仕様書添付を必須とする。

10. ユニットバス交換の件

《D・E・Fタイプの棟(1~7・10・12・16・19・24棟)は、交換不可。》
ユニットバスの交換(リフォーム)の際の注意点として、既設の給水・給湯の蛇口等を取り外すと、ネジ切り部分の鉄管の肉厚が薄くなっており、水漏れの可能性が大きくなる。水漏れ防止策として、新たな給水・給湯管として、別途、風呂間仕切り壁に径40φの管を貫通させることとする。リフォーム申請は、施工図面の提出を必須とする。

11. 7棟のメーターボックス扉倒壊の件

「7棟のメーターボックス扉が倒れ掛かっている」と台風19号一過の10月14日、管理事務所へ7棟にお住いの方からご連絡あり。管理事務所の山本氏が応急処置。その後、JSに修理依頼。16日に修理完了。修理代は後日報告。

12. 20棟東側共同水栓排水詰まりの件

9月29日発生。翌30日、土砂とゴミを高圧洗浄にて除去。作業代は税込みで36,828円

13. 3棟の集合ポスト開閉不具合の件

整備保健委員長が10月12日、板バネ部品の交換にて修理完了。尚、部品に関しては、メーカーの営業マンのご好意により、無償提供頂いた。

14. 雨水枡の状況点検の件

工事实行委員会からこれまで、団地雨水枡の状況点検、および土砂除去清掃は実施されていないと指摘があった。工事实行委員会に対して、見積もり依頼した。見積もりの確認後、検討することとした。

15. 次年度予算組みの為の団地内整備・補修箇所特定の件

工事实行委員会へ10月19日、標記の件を依頼した。特定箇所が判明次第、次年度の予算案として検討開始する。

16. 毎年3月実施の受水槽清掃の件

JSへ見積もり依頼予定。

17. ゴミコンテナの年末年始の裏・表返し作業依頼の件

各理事へ協力要請する。年末の裏返し作業の際、欠損コンテナの状況を把握する。

18. 予算編成会議出席の担当者決定の件

当委員会の代表として、平田委員が担当する。

【承認事項】

1. 管理組合事務所前公園の時計を電燈に取り替える工事代金。税込みで、324,000円。

【採決 承認】

2. リフォーム申請：26件(内、Kナンバーは25件)11月15日現在。【採決 承認】

次回、整備保健委員会の開催予定日：12月3日(水)午後7時～ 以上

第7回 広報委員会 報告

日時：平成26年11月1日（土）午後7時～午後8時30分

場所：管理組合集会所 会議室

出欠（○：出席、×：欠席）

委員長	副委員長	理事	理事	理事	留任理事
吉田 光伸	亥野 明久	山内 すなお	生森 将人	徳永 玲子	藤岡 久徳
5-201	2-201	6-504	26-503	12-202	10-501
○	○	○	○	○	○

[報告事項]

- 10月15日、植栽委員会、樹木伐採計画「障害樹木伐採等の意見交換会のお知らせ」を発行掲示した
- 第6回理事会報告回覧を10月31日に発行配布した
- 理事会ニュース第3号の掲載記事について検討した（発行予定日は12月下旬に設定）
 - (1) 防災訓練
 - (2) その他、団地の行事
 - (3) 理事会各委員会報告
 - ・駐車場運営委員会
 - ・植栽委員会 秋の草取り、障害樹木伐採について
 - ・総務委員会
 - ・その他、必要度が高いと思われる掲載事項についての検討
 - ・整備保健委員会及び工事実行委員会関係内容
 - (4) 一口コーナー
 - ・自転車及びバイクの添付シールの啓発
- 予算編成担当は、生森理事

次回、開催予定日は、12月6日（土）午後7時～

第9回 工事実行委員会 報告

日時：10月25日（土）19時～21時

場所：管理組合集会所 会議室（洋室）17人中14人出席

[報告事項]

- 事前戸別調査及び工事の進捗状況（10月24日現在）
 - (1) 事前調査は582戸終了、工事完了は210戸
 - (2) 心配されていた13棟の2戸については排水縦管の工事は終了した。
1戸の鉄部塗装は後日実施することとした。
年内（12月26日）6号棟の工事までは事前調査が終了している。
- 留守宅の工事日在宅確認について
留守宅についても、工事日の1週間前には電話を入れて在宅の確認を行っている。
工事日11月7・8日の8棟107号までは確認済み。
- DEFタイプの床の点検口の取り扱いについて

DEFタイプの居住者から、洗濯排水トラップ取り替えに伴う、点検口の設置は、床を自費でリフォームするのであれば、点検口は取り付けなくても良いか？との問い合わせがあった。工事实行委員会で検討の結果、委員会としては、「点検口は浴室からの水漏れを点検出来る利点もあるので、設置を推奨する」としたうえで、最終判断は、居住者が選択できるとの文書を対象居宅に配布することにした。

4. 外構工事への対応

団地内の歩道、階段の補修に加え、雨水桝の修理、管理事務所前の時計塔の修復の仕方など、課題を詰めて外構工事を推進することにした。

また、団地内駐車場に樹木の根上がりで路面が隆起している箇所や、縁石の一部に損傷があるので関係委員会で対策を検討する事にした。

5. 屋内給水管取替えのリフォーム申請について

頭記リフォーム申請で、PS扉内の給水管から新規に取り替えの為、コンクリート壁に30mmの穴を貫通する申請がなされたが、規則で禁止事項になっている事も有り、工法を見直すよう却下した。今後大型のリフォーム申請が予想されるので、管理組合としても工法の調査研究と、審査体制の強化が課題となる。

工事实行委員会開催予定は 11月29日(土) 19時～

次回、理事会開催予定日は12月日(土) 午後7時～

以上