

2018年11月6日

## 2018年度第6回理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合  
理事長 長原 賢至

開催日時：2018年10月28日（日） 午後7時05分～午後8時49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31名（定数35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：荒戸副理事長

議題：

1. 理事長挨拶
2. 副理事長 報告
3. 各委員会からの報告・審議事項
4. その他

議事：

### 1. 理事長挨拶

こんばんは。本日は秋の草取りということで皆様方のご協力有難うございました。無事に終わりましたのでお礼と報告をさせていただきます。では、第6回理事会を開催させていただきます。議事進行を荒戸副理事長にお願い致します。

### 2. 荒戸副理事長報告

#### 1) 台風被害の対応状況

緊急対応プロジェクトAチーム・葩島サブリーダー、若林委員から以下の報告があった。

#### ①工事の進捗状況：

24棟、9月末から工事を開始し、屋根のシングルを貼り終わったところ、11月前半から雨樋の工事を始める予定。

19棟、現在足場の組み立て中、11月第1週から既存屋根材の撤去作業に入り、12月初旬工事終了の予定。

12棟、まだ着手していないが、11月第1週から足場の組み立て開始、12月末までには足場を解体し工事を終わらせたい。

- ②該当する棟には、自転車・バイクの移動をお願いしている。殆んどの方が臨時の置き場に移動しているが、一部棟前通路に置いている人もいる。
- ③工事中は、工事用車両が通路を占領することがある。危険な作業をしているにも関わらず傍を通る危険な事例が見受けられた。今後は、う回路を通行して頂くよう協力をお願いしたい。
- ④足場の組み立て中は金属音、古い屋根材の撤去時はコンクリートに振動を与えること、新しい屋根材を貼る時は固定するためにアンカーを打つ音、屋根の工事が終わると足場解体の金属音で、騒音が30日～40日の間続くのでご理解を頂きたい。
- ⑤足場を組み立てた後、足場板が障害になって電波が受信できずBS放送が見られない。我々がBSアンテナを触ることは難しいので30日～40日の間我慢して頂くようお願いしたい。
- ⑥19棟で屋根材の剥がしが始まると、風の強い日にはハツってバラバラになった断熱材がベランダに落ちる。囲いはしてあるが、落ちるものもあるので各戸で掃除をよろしくをお願いしたい。
- ⑦アンケート結果によると46戸に被害があった。
- ・軒樋は12, 19, 24棟その他に13の棟で損傷がある。在来のはメーカーに在庫がないので探しているが、ない場合は12, 19, 24棟で外したものを大規模修繕まで再利用することを考えている。
  - ・雨水の縦管2本も早急に補修する。
  - ・網戸の破損14戸については、来週から各戸を回り採寸したい。
  - ・窓ガラスの破損が12個あるが修理は終わったと思う。
  - ・目隠し板の破損7戸、材料が見つかったのでアルミ枠を付ける加工をして取り付けていく。
  - ・窓サッシの損傷1戸、公団仕様なので枠から全部取り換えで進めている。
  - ・ベランダ手すりの破損2戸、来週から修理に入りたい。
  - ・屋根からの漏水2戸、24棟はシングル板貼り付け完了した。もう1戸については簡易防水を行っている。
  - ・専用庭の柵の破損3戸、職人の手配が付き次第修理を行う。修理費用の見積もりを取って保険会社と交渉が必要なのでもうしばらくお待ち頂きたい。

[質疑応答]

Q：屋根の確認は全部終わったのか。

A：屋根に上っての確認はまだ終わっていない。

- 2) 先日12, 19, 24棟の工事契約をJSと結んだ。各棟約xxx円、三棟で約xxx円、この契約書をもって、保険会社とどこまで保険が下りるのか交渉することになる。

[質疑応答]

Q：第1回目の説明会（暗いところで開催した）では、「保険金でほぼまかなえる」と言うことだったと思う。「それ以外の出さなくてはいけない費用が出てくる可

能性があるのか」という質問に対して、「それは心配しなくていい」ということだった。

「どこまで保険が下りるのか交渉する」ということは、xxx 円が出ない可能性があるということか。

A：保険会社には「全壊」で請求する。J S（保険代理店）には 95%、悪くても 90%、出来れば 100%下りるよう交渉している。

Q：第 1 回目の説明会、大事な説明会でもあるし重要なことを確認しあうということで、後の工事の流れを作ったと思う。そういうことを考えてみると、「95%と言わず 100%に近づけるといいな」と思う。

A：J S さんに期待しましょう。

### 3) 大規模修繕の状況について

アンケートの回収無事終わった。18 日 MTK のアシスタントの方がアンケート用紙と回収ボックス持ち帰った。事前チェックで、430 通ほど事務所に集まっていた。理事と回収ボックスの割合は 8：2 位で回収ボックスにも結構入っていた。

11 月 13 日午後 7 時半より委員会を開き、アンケートの集計結果の報告とそれに基づいた現地調査の審議をしたいと考えている。

今日以降、アンケート用紙が届けられたら管理事務所に預けて頂きたい。

### 4) ペット問題—「団地内動物飼育禁止規約問題を考える会」への対応について

①当初、現在の諮問員会を立ち上げるための準備会のメンバーを集めた際に、

- ・規則上 当団地ではペットを飼うことができないことを前提とする
- ・ペットが飼えるようにする、ことは前提とせずに議論を進める
- ・ペットを飼うことに賛成の方、反対の方の意見を十分に把握する

ことを前提に「ペット問題を考える諮問委員会」を立ち上げることを提案した。

住民の様々な意見を聴取したうえで、住民の合意を得ながら管理組合としての対応を明確にしていくことを目的に始めた。

②こうした前提はいったん横に置き、事前にいろんな立場の方の意見を聞きながら、あせらずに今後の進め方を議論していこうという段階であり、理事会としての取り組みは何も進んでいない。理事会報告の中で誤解される記述があったかもしれない。

③現在飼っておられるペットが何か問題を起こした場合、管理組合の責任に及ぶ可能性がある。他の団地・マンションでの取組状況を調べるとともに、「ペット飼育禁止」を守るのであれば、飼い主や飼っておられるペットへの対応を考えなければならない。

④また、団地の資産価値の維持向上、住みやすい団地づくりという視点に立って理事会としてこの問題に対応する必要がある。

⑤こうした問題を広く話し合える場を設けることが必要である。この取り組みの中から「飼いたい人」から声が上がればよいと考える。

⑥以上を踏まえ、「考える会」の責任者とお会いし意見をお聞きしたい。

### 5) 駐輪場・バイク置き場増設プロジェクトチーム：添付議事録参照。

### 3. 各委員会からの報告・審議事項

#### 第6回 総務委員会 報告

日時：2018年10月6日(土) 午後7時～

場所：管理組合集会所 洋室

##### [報告事項]

1. マナー改善有志の会（椎原理事）9月15日(土) 午前10時
  - ・巡回の報告（特に大きな問題はない）
  - ・ペット対策に対する投稿関連  
以前からの意見書に対する対応の経過説明並びに新たな意見書に対する対応
  - ・ペット問題検討委員会 8月31日(水) 開催
  - ・ゴミコンテナ使用に関する掲示  
注意喚起の掲示の撤去を理事会に要請したが理事会判断にて掲示継続
  - ・22棟の騒音問題の苦情  
状況確認と対応報告
  - ・その他の苦情または提案  
マナー改善有志の会の活動を広報する。  
次回 10月20日(土) 午前10時 開催
2. 財政諮問委員会 9月22日(土) 午後7時 開催  
保有資産運用の結果確認(スマイル債の移行が望ましい)  
新規財源確保の検討(バイク、自転車 置場の有料化)  
次回、10月20日(土) 午後7時 開催 答申案を決定し散会
3. 大規模修繕委員会(山崎理事)  
コンサルタント会社による建物の全戸アンケート調査を実施（10月16日 回収）  
12、19、24棟の修復工事を最優先（12月26日 工事完了予定）
4. 管理費等未納に対する報告  
9月末滞納 10件、未納額 合計 xxx 円  
（8月末滞納 15件、未納額 合計 xxx 円）  
2ヶ月以上の滞納 4件
5. その他
  - ①バイク置き場と有料化プロジェクト 9月13日(木) 19時30分開催  
登録制の検討（総務委員会の意見）
  - ②ペット問題諮問準備委員会 8月31日(水) 開催  
管理組合規約（ペット飼育禁止）の順守（総務委員会の総意）
  - ③騒音問題の再苦情について  
理事会の対応についての書面を送付
  - ④理事長承認済  
管理事務所 消防用設備保守点検 費用：xxx 円

\* 点検は10月 5日 実施済

【承認事項】

ボランティア賠償保険金 立替払い：xxx 円

みどりの会有志による作業時 自動車損傷事故

【承認可決】

次回総務委員会 11月 3日(土) 19時 ～

以上

## 第6回 広報委員会 報告

日時：2018年10月4日(木) 19:00～ 19:35

場所：管理組合集会所・洋室

[報告事項]

1. 第1回臨時理事会(9月5日) 報告：9月8日 各棟理事に配布
2. 第5回理事会(9月16日) 報告：9月23日 各棟理事に配布
3. 第2回臨時理事会(10月2日) 報告：10月10日 各棟理事に配布
4. 理事会ニュース第3号：9月19日出稿、9月26日納品、同日各棟理事に配布  
理事長決済  
印刷代xxx 円(税込み、コート紙90kg・5頁・600部)
5. 会議・委員会等出席
  - ①緊急対応プロジェクト会議
    - ・第1回 9月11日19:00～21:40 緊急対応プロジェクトチーム 事前打ち合わせ
    - ・第2回 9月13日13:00～14:30 台風に伴う屋根修繕工事事前打ち合わせ
    - ・第3回 9月20日14:00～15:55 工事着工、アスベスト及び傾斜屋根葺き替え材料の件
    - ・第4回 9月29日19:30～21:40 住民説明会事前打ち合わせ
  - ②第17回財政諮問委員会
    - ・9月22日19:00～20:20 保有資産運用の検討結果確認、新規財源確保の検討等
  - ③住民説明会(12・19・24棟) 10月1日19:30～20:50 台風21号被害屋根の修繕について説明
6. 掲示案内作成・掲示
  - ①住民説明会開催のお知らせ
  - ②防犯対策のお願い(24棟足場仮設)
  - ③台風24号対策実施(12棟・19棟)
  - ④住民説明会延期のお知らせ
  - ⑤台風24号接近時の注意
  - ⑥防犯対策(19棟、24棟)

## ⑦サッシ用補助ロック貸出

### [検討事項]

#### 1. 理事会ニュース第4号について

①発行時期：11月下旬予定

②掲載内容：台風21号被災屋根修繕工事状況、大規模修繕の進捗状況、委員会活動等、秋の草取り、  
ゴミの出し方（スペースに余裕があれば）

#### 3. その他：なし

次回、委員会開催予定：11月8日（木） 19：00～

以上

## 第6回 駐車場運営委員会 報告

日時：2018年10月11日（木）午後7時00分～7時45分

場所：管理組合集会所 和室

### [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：10月1日現在35台である。

9/25よりNo.38～43は屋根修繕工事の業者の駐車スペースとして使用。

#### 2. 業者による高木剪定に伴う車両移動の確認

①9/20 No.311～316（6棟周囲）の契約者へ高木剪定に伴う車両移動依頼する文章を配布した。

②9/25 高木剪定当日。車両が前進出来ているかの確認を行った。

#### 3. 24棟屋根修繕工事に伴う車両移動依頼

①9/22 No.339・340・341の契約者へ電話や自宅訪問を行い、屋根修繕工事に伴う車両移動の依頼を行った。9/25より内部1台、第二駐車場2台移動することになった。

②10/11 24棟の足場が完成したため3台に戻ってもらうよう連絡した。

#### 4. 駐車場パトロールの実施

- ・住民の方より1棟周辺に時々迷惑駐車があると管理事務所に報告あり。報告者の方に「駐車禁止」のビラを渡し貼り紙してもらうように説明した。
- ・18棟前に以前と同様の車が迷惑駐車していたため貼り紙を実施した。
- ・第2駐車場のナンバープレート6件補修した。
- ・10/24駐車場内に荷物を置いている契約者がいたため撤去依頼した。
- ・10/24駐車場内に車止めバリケードを設置している契約者がいたため撤去依頼した。

#### 5. 第2駐車場草抜きについて

- ・10/14 みどりの会、植栽委員会に協力して頂き草刈を実施した。駐車場の一角にバ

ケツなどの物が置かれていたため契約者へ連絡した。契約者の物ではないとの返答あり。

- ・ 10/18 駐車場委員にて撤去した。

#### 6. 駐車場位置交換について

- ・ 9月1件、10月2件の駐車場位置交換希望届があり。
- ・ 10/19 現在駐車場の空きがなく交換できない旨を文書で希望者へ伝えた。毎月駐車場運営委員会で検討していく。

#### 7. その他

10/15 駐車場運営委員会に関する意見や要望を総務委員会山崎副委員長を通じて報告を受ける。

10/21 駐車場運営委員3名、12棟岡本理事と本人A様と管理事務所で話を伺った。1～2年前、駐車場委員会と管理事務所へ意見や要望を言った際の対応の問題点や現在のA様のご病気の件の内容であった。問題点の改善、内部駐車場位置交換届を提出していただくように説明し、納得された。

次回駐車場運営委員会開催は、11月1日(木)午後7時00分より

以上

## 第6回 植栽委員会 報告

日時 2018年10月6日(土) 午後7時00分～午後8時30分

場所 管理組合集会所 和室

### [報告事項]

#### 1. 「植栽に関する意見・要望書」

- ①22棟・専用庭の中木剪定(9/11受理・9/13実施済)
- ②26棟・専用庭の蜂の巣除去他(9/12受理・9/13実施済)

#### 2. ボランティア「みどりの会」の活動

- ①9月2日12～18棟周辺・草刈り清掃
- ②9月10日団地内台風21号による損壊物資の処理及び危険防止処置
- ③9月16日1～6棟周辺・草刈り清掃
- ④9月23日7～11棟周辺・草刈り清掃
- ⑤10月は14日第2駐車場草取り等、21日未定

#### 3. 植栽管理

- ①別紙「植栽委員会 作業記録(9/2～9/28)」の通り
- ②9月19日6棟-8 台風被害の倒木 アメリカハナミズキ伐採(第5回理事会承認済分)

#### 4. 年間植栽管理計画に基づいて

- ①第3回植栽工事(芝生刈と草刈)の見積実施(植治造園)

②9月18日～27日 業者による計画に基づく高木の剪定・伐採を実施 (植治造園)  
確認済

ケヤキ他 26 本剪定及び伐採 (第2回理事会承認済分)

立枯れトチノキ伐採 (第2回理事会承認済分)

台風被害・風害予防のため計画を前倒しにて川北のモミジバフウを剪定

③10月28日秋の草取り

10月1日 秋の草取り時に使用する手袋 660 双、ゴミ袋 800 袋の助成要望書を京都市に提出

9月29日 秋の草取り時の花壇苗、土、バークを見積及び発注

花苗は台風被害により不作・品不足のため例年より割高

理事長決済

花苗・用土・バーク ￥xxx (向陽ガーデン)

福祉行事保険 ￥xxx

#### 【承認事項】

①4-6棟南・モミジバフウ剪定 19 本 \*台風等の強風被害を考慮して強剪定

見積金額 ￥xxx(税込) (植治造園) 【承認可決】

②台風被害の折れ枝・植栽委員の剪定枝等の処分

見積金額 ￥xxx(税込)パッカー車 2 t × 5 台分 (植治造園) 【承認可決】

③団地内西側ナンキンハゼ 19 本剪定 (11月5日)

見積金額 ￥xxx(税込) (植治造園) 【承認可決】

④第3回植栽工事(芝生刈と草刈) (実施日未定)

見積金額 ￥xxx(税込) (植治造園) 【承認可決】

次回、植栽委員会の開催予定 11月3日(土) 午後7時00分より

以上

## 第6回 整備保健委員会 報告

日時：2018年10月7日(日) 午後6時～午後8時00分

場所：管理組合集会所 洋室

#### [報告事項]

1. 整備保健委員会 団地内点検結果による修理について

① ゴミコンテナの取替・・・3台購入予定。

② 2棟東玄関口タイル割れは、瑕疵によりJSが無料で修理済み。

③ バイク進入禁止の標識破損については作成依頼済み。

④ 7棟西側・3棟西側玄関タイル割れ、22棟西玄関横水溜まりは整備保健委員が修理予定。

\*台風被害もあり、緊急性のある件のみ修理とした。



2. 消火器の外観点検について
  - ・点検表を作成し、各棟理事に配布して点検をお願いした。
3. 管理事務所周辺のガーデンライト球切れは在庫を使用して交換する。
4. 26棟鳩の苦情の件、団地東南角境界線柵の増設の件で現状確認のため見回りを実施した。

[承認事項]

1. 理事会承認

- ①ゴミコンテナ3台購入 (株)丸和産業に xxx 円で購入依頼 【承認可決】
- ②リフォーム申請2件(No.27、28 別紙申請一覧の通り) 【承認可決】

[質疑応答]

Q：ゴミコンテナの具体的な設置場所は何処か。

A：2棟前が2台、16棟西側が1台の計3台。

2. 理事長承認

- ①バイク進入禁止の標識の代金 (株)カントラ工房に xxx 円支払い

次回 整備保健委員会の開催予定日 11月4日(日)午後6時～

以上

[訂正]

2018年度 第2回臨時理事会議事録及び理事会報告(回覧用)に誤りがありましたので次のように訂正します。

第2回臨時理事会議事録：

2頁 下から3行目

誤：合計(A) + (B) + (C) + (D) = xxx 円 + xxx 円 - xxx 円 + xxx 円 = xxx 円

正：合計(A) + (B) + (C) + (D) = xxx 円 + xxx 円 - xxx 円 + xxx 円 = xxx 円

理事会報告(回覧用)：

3頁 上から15行目

誤：合計(A) + (B) + (C) + (D) = xxx 円 + xxx 円 - xxx 円 + xxx 円 = xxx 円

正：合計(A) + (B) + (C) + (D) = xxx 円 + xxx 円 - xxx 円 + xxx 円 = xxx 円

以上

## 添付資料

2018年度 駐輪場・バイク置き場増設プロジェクトチーム

第3回 議事録

日時：2018年10月8日（木） 午後7時30分～午後8時45分

場所：管理組合集会所 和室

### [報告事項]

#### 1. アンケート内容について

- ・棟ごとに所有バイク・自転車の詳細と利用者の年代
- ・現在、何処に置いているのか？
- ・アンケートには棟／部屋番号・氏名を戸入
- ・バイク・自転車を保有しない方にも提出して頂く
- ・駐車位置についての希望や場所の提案

#### 2. 意見

- ・自転車の有料化の必要性
- ・登録制にして、毎年シールの色を変えて更新する方法はどうか？
- ・細かすぎる調査は必要か

3. アンケート内容の詳細を詰めて、12月～1月に実施する予定である。

4. バイク置き場増設については植栽・整備保健委員会の協力を依頼する。

次回 開催予定日 11月15日（木）午後7時30分～

以上