

平成 24 年 9 月 27 日

## 平成 24 年度 第 5 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 9 月 17 日 (日) 午後 7 時 ~ 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)  
成立要件 : 半数以上により成立  
開 会 : 内田理事長  
議事進行 : 石川総務委員長

- 1、理事長挨拶
- 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 8 月 31 日 (金) 実施

#### 【報告事項】

1. 平成 24 年度 緊急時の連絡先  
平成 23 年度の『緊急事態発生時の対応手順』を改訂し、平成 24 年度版を作成する。  
別途、理事が棟別に作成します。
2. 管理費滞納状況  
9/8 現在未納全額 694,000 円(内長期滞納者 3 名 A 162,500 円 B 175,000 円 C 50,000 円)  
A, B は返済計画に基づき解消見込み。C は新規に発生、フォロー予定。
3. 境谷第 2 住宅の境界線の問題  
理事より 23 棟、26 棟付近の医院のフェンスが境谷第 2 住宅の敷地に入り込んでいるとの報告があり、地積測量図を準備し確認を申し入れる予定。

#### 【承認事項】

1. 草取り時の 1 日分の保険加入について  
10/28 秋の草取り 30 円×500 人=15,000 円  
10/14 駐車場 30 円×20 人= 600 円  
京都市福祉協議会の福祉行事保険  
傷害保険 死亡・後遺障害 467 万円他入院・手術・通院  
賠償責任保険 1 名 1 億円・1 事故 2 億円他對物・受託物

[報告事項]

1. 第3駐車場の放置車両についての経過報告

① 8月25日に、洛西交番へ放置車両による被害を、再度口頭にて届け出たところ、交番警察官が第3駐車場に出向き放置車両を再調査。

委員長・副委員長が立会い、現場にて、駐車場運営委員会から放置車両所有者へ退去命令等の措置を取るよう直接依頼した。

<交番の警察官が当日取った措置・経過等>

- ・ 車両を現場にて直接調査及び、警察無線を通じ警察本部へ問い合わせ、車両と所有者を確認後、所有者へ車両を退去させるよう連絡
- ・ 所有者は「車両は、登録名義変更手続きを取っていないが、知人に売却した」と回答したため、府警から「売却した知人へ連絡を取って車両を撤去させるよう」指示したところ、名義上の所有者は、「知人へ連絡する」と回答
- ・ 「使用者が判明した場合は通知する」と府警から駐車場委員会へ回答をもらったが、府警からの連絡はない

② 今後の措置について、法律上取れる以下のことを委員会で検討した。

- ・ 管理組合の駐車場運営が不法な放置車両により妨害されているため、業務妨害罪（刑法234条）に該当するのではないか。
- ・ 門扉等はないが、一定の囲まれた敷地内の駐車場であることから、邸宅、あるいは建造物侵入罪（刑法130条）に該当するのではないか。
- ・ 損害賠償金として、第3駐車場使用料及び、管理組合での調査費用と協議等に要した人的物的損害等を請求できないか。

③ 陸運局にて登録事項等証明書を発行してもらい所有者を調べた上で、9月4日、以前から管理組合で相談に乗っていただいている弁護士に、所有者へ内容証明で通告書を送付してもらうよう依頼した。

- ・ 9月18日までに撤去しない場合は、管理組合で撤去したうえ、その費用を所有者に請求する旨と、別途損害賠償を請求する旨の内容で、9月10日弁護士を代理人として相手方に通告書を送付した。
- ・ 併せて、上記②についても弁護士に相談したところ、刑事責任を問うことについては実務上は厳しく、損害賠償として請求できるとすれば、実際に無断駐車が確認されている期間に応じた月額駐車料金、4,500円×日割計算分と書類代程度との回答を得た。

9月15日に放置車両が第3駐車場から移動されていた。

追記

9月15日朝、委員が確認したところ、放置車両が第3駐車場から移動されていた。

13日までは駐車されていたので、14日中に所有者が移動させたものと推察。

なお、タイヤ二個は引き続き放置されたまま。

## 2. 無断駐車再発防止策についての提案

### ①第3駐車場入口へ簡易ゲートを設置する

仕様は、ポール2本を入り口両端に設置してチェーンを渡し、手動で開け閉めをするもの。(概算では5～7万円程度)

取り付け後は、進入禁止措置を取ったこととなり、契約車及び来客以外の車両が駐車した場合は「邸宅、あるいは建造物侵入罪」として警察へ告訴できる。

ただし、第3駐車場利用者の手間と協力が不可欠であり、理解を得なければならない。

※現在の所、費用面・今後の第3駐車場運用に関する展望の観点から、自動のロボットゲートは考えていない。

理事会での意見交換の結果、契約者、一時利用者のご意見を調査の上、前向きに検討を進めることになりました。

### ②警告看板の設置

「違法駐車をした場合は1回3万円の使用料を徴収する(仮)」旨の看板設置後に、契約者以外の車両が違法に駐車した場合は、料金を払う意思で駐車したこととなる「民法526条第2項(意思実現による契約)」が形式上成立し、請求・督促することができる。

実務上は、実際に使用料を取れる可能性は低いですが、抑止力としての効果を期待。

## 3. 第3駐車場の除草作業と区画ロープ張り替え

### ①実施日 10月14日(日) 9:00～

②6月と同様にボランティアグループみどりの会及び利用者に協力をいただくように掲示を行う。(作業と車両移動)

③区画レイアウトは様々な角度から検討した結果、現状の形状で実施する。

④外部第3駐車場での区画ロープ張替えに伴う部材等の購入について

・升枠明示ロープ・ピン他 購入費 約 20,000円

⑤事故防止に努めるとともに、保険に加入する。

その日限りの「福祉行事保険」という保険商品があり、1人30円で加入でき、事前に申し込んでおけば加入者名簿は当日で構わないため、今回から希望者は加入できるよう用意する。(費用は組合負担)

⑥作業と併せて、敷地内の放置自転車・バイクを撤去する。事前に住民に対し告知を行い周知徹底し、当日放置されたままのものは処分する。方法は後日提示。

## 4. 今後の課題について

### ①内部駐車場路面表示(白線)の引き直しについて。

白線の濃淡について現場を確認し、必要性を考慮した上で、洛西高校前出入り口3カ所の文字を引き直すこととした。

実施時期は、年度末の予算残内で検討する。

### ②第3駐車場のあり方について

8月末現在、駐車場升79台のうち34台が契約、42升(緊急車両停車場所3台除く)が未使用。

- ・ 来年1月が、次回土地賃貸契約更新時期にあたり、利用台数に見合った規模の駐車場に移ることも可能。だが30台余りを受け入れられる駐車場があるのか、また現段階では、繁忙期の来客駐車場所と緊急駐車場分の空き升は確保が必要であり、当面契約を継続する方針。
- ・ 利用台数の減少を踏まえ、「各住戸1台限り」を第3駐車場に限り見直しを検討。  
(「駐車場運営に関する規則」第5条③の改訂について検討する)

**42台－平素利用確保分20台＝21台(概算)の利用方法について検討**

<意見>

第3駐車場の検討と併せて、内部駐車場の契約者別に、

- i. 日常の来訪・来客者が有効活用可能な時間帯
- ii. お盆、年末年始等、帰省による来訪・来客者が有効活用可能な期間

の有効活用(駐車場使い分け、パーキングタイムシェアリング)を図るべく、団地住民がお互いに善意と便益を提供し合う取り組みについて、引き続き検討をすすめて欲しいとの意見があった。

#### 【承認事項】

##### 1. 外部駐車場の除草作業とロープ張り替えの実施について

- ・ ボランティアグループみどりの会に業務委託し、利用者の協力を得て実施することについての承認

【採決の結果承認】

## 植栽委員会 議事録

平成24年9月1日(土) 実施

#### 【報告事項】

##### 1. 一般事項

障害樹木の伐採の行動計画について

- ・ 「伐採に対する要望書」を理事会にて配布し、11月4日までに管理組合ポストに投函していただく(伐採予定樹木の添付資料有り)
- ・ 中長期計画検討諮問委員会と合同で住民説明会を行う  
日時は11月11日(日)13:00~18:00予定  
説明会は4ブロックに分けて行う

9棟スロープの工事後の植栽について

整備保健委員会より、工事後の植栽について相談有。補植も含めて今後検討。

みどりの会に依頼した作業報告について

- ・ ヌスビトハギの草取り作業を、8月12日(日)、8月26日(日)9月2日(日)の3回に分けて実施。
- ・ 8月12日(日)夏祭りを前に、管理棟周りの整理整頓と公園周りの草取りを実施。

- ・洛西高校前のプランターの花の植え替えを実施。（¥1,050）

<意見>

この件については、植え替えを実施したが、大きな害虫被害、肥料不足等により成育不良の状態が続いており、団地の入り口でもあり見栄えの問題も踏まえて廃棄をすべきとの意見があり、次回の理事会で提案予定。

その他

- ・今まで住民の植栽要望に対して、対処履歴が整理されていないことが明らかとなった。今後、履歴を整理し運用する。（方法は別途検討する。）
- ・緑の会には低木剪定、草取り等引き続き依頼。

## 2. 秋季草取りの運営について

- ①当日参加の方全員にボランティア保険（組合負担）に加入していただく。

加入費：1名¥30 参加者 500人を予定。（春季草取りは約420人参加）

加入申し込み：当日棟理事が受付する（申し込み受付表は整備保険委員会が準備）

事前準備：京都市まち美化事務所に届出し、ごみ袋、軍手の提供を受ける。

事前周知：‘お知らせ’を早めに掲示する（9月9日頃）

### 【承認事項】

#### 1. 秋季草取りについて

実施日：10月28日（日）午前10時～1時間30分程度

雨天時11月4日（日）に実施

予算：¥74,000（税込み）向陽ガーデンに注文予定。

内訳 花の苗 1,000株 @50×1,000=¥50,000（税込み）

花の土 60袋 @200×60=¥12,000（税込み）

腐葉土 30袋 @400×30=¥12,000（税込み）

### 【採決の結果承認】

## 整備保健委員会 議事録

平成24年9月 2日（日）実施

### [報告事項]

#### 1. 一般事項

- ①10月28日の秋の草取りの件

草取りの時の整備保険委員会で計画中の段取りについて説明があった。

- ②簡易自主点検チェックシートの件

別紙により、目的と運用について説明があった。

- ③（専用部分）トイレ床下の給水管の一部で電食によりサビ、穴あき水漏れ発生の報告あり。腐食部分の現物により説明があった。



#### ④整備委としての今期来期目標

8/26 勉強会兼ね団地内巡回を実施し各委員から意見を集約中。  
前年度情報と棟集会の情報を含め予算的に今年やれる事と  
来年の予算化に繋げる項目を整理したい。

U字溝のふたの割れあり。早速購入し委員で交換



#### ⑤消火器（前年度第6号議案）

消火器の点検基準変更（水圧検査必要）に伴い、検査費用よりも新  
規購入の方が安価であり、この機会に水圧式から畜圧式の導入を検討する。

### 2. 工事関連

#### ①3・6棟東側屋外雨水管高圧洗浄作業

9月19日（水）工事実施決定

#### ②23棟前排水修繕工事

9月18日（火）工事実施決定

#### ③車線分離標（緑のポール）の件

消防から指摘があり10棟—12棟間西の2本について緊急に改修実施する。改修費用  
45,000円（税込）

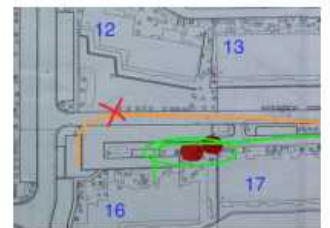


#### ④団地内歩道のバリアフリー化（第4号議案）

居住者の高齢化に伴う車いす、または自転車、乳母車等歩道の  
段差をなくす要望に対する改修工事の実施にむけて（総会抜粋）

・9棟北ロータリー東側の階段のスロープはバリアフリーの観点  
から傾斜8°を目標に検討。歩行者専用である旨看板で注意喚  
起を考える。階段は狭くなるが併設する。

・16-17棟北側歩道のスロープ化についても測量を終えて打ち  
合わせ中。これに伴うバイク駐輪場の増設（屋根なし）  
（総会抜粋）で16棟北東詰のくすの木を残した状態で検討して  
いく。



⑤きんでんの分電盤更新に伴う「幹線ケーブル絶縁測定実施計画」  
について

定期総点検実施の予定

- 10月27日（土）（平成24年）
- 4月13日（土）（平成25年）
- 10月26日（土）（平成25年）
- 4月12日（土）（平成26年）

10月25日（土）（平成26年）

⑥屋内雑排水管高圧清掃について

- ・浴室系排水管の調査診断
- ・建物調査診断；排水管切取り調査

配管を切取る事により配管内の劣化状況を把握（洗濯排水と共用立管が対象）

3軒程度のご協力をお願いする予定だが、詳細固まり次第依頼したい。

【承認事項】

1. リフォーム申請状況

- ①申請5件（別紙）

【採決の結果承認】

2. 工事関係

①集会所の改修について（第5号議案）

扉 見積もり

A社 : x x x x x x 円（税込）

B社 : x x x x x x 円（税込）

の結果、A社で進める。

分電盤見積もり

A社 : x x x x x x x 円（税込）

B社 : x x x x x x x x 円（税込）

の結果、A社で進める。

従量電灯A契約⇒B契約変更必要性も視野に継続検討

約1000円／月UP（7月度実績による想定算定）

コンセント増設；事務所内2か所 多様室1か所 外部（西側）1か所 60アンペア維持。

イベント仕様は漏電ブレーカーとし現40アンペアの妥当性検討中

外部コンセントは抜け止めで鍵付きBOXとする。

【採決の結果承認】

広報委員会 議事録

平成24年9月2日（日）実施

[報告事項]

1. 9月発行予定の理事会ニュースのチェック

読み合わせおよびレイアウトについての意見交換

②日程の確認

12日最終入稿→9月中に発行予定

2. かわら版／掲示物の検討

①かわら版の検討

第二版 7回シリーズの2回目について案をもとに意見交換

②掲示物の検討

- ・ゴミ出しのルール遵守について
- ・リフォームの事前承認申請の徹底について

次回の理事会は10月20日（土）午後7時00分より開催予定。