

平成25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 田中 康之

開催日時 : 平成25年10月19日(土) 午後7時5分～午後9時
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25名(定数42名)
他に監事2名出席
成立要件 : 半数以上の出席により成立

開会および議事進行 (田中理事長)

1. 理事長挨拶
2. 各委員会からの報告・審議事項

第6回 総務委員会 報告

10月3日(金) 実施

[報告事項]

1. 法的実務処理の会(仮)発案者含む3名の方にお問い合わせする方向で検討中。
2. 管理組合資料データベース化の会(仮)今年度から整理をし始め、リスト作り及び保するものの分類を行っていく予定。過去の書類整理につきましては、膨大な資料が保管してあるため総務委員会である程度まで整理した後ボランティアを募ったりシルバー人材を活用したりする事も考えながら数年かけて完成に向けたいと考える。
3. 清掃員さんから専用庭のフェンスとU字溝の間にバラの蔓が垂れ下がり清掃時に棘が刺さるとの事、草も生えており清掃の妨げになる様です。掲示をして個人で切って頂く様お願いする予定。
4. 中間監査日程の調整中
5. 秋の草取り1日分の保険加入 500人×30円
6. 管理費未納者 14名 267,000円

次回、総務委員会 開催予定日は、11月7日(木) 午後7時～

第6回 駐車場運営委員会 報告

10月5日(土) 実施

[報告事項]

1. 内部及び外部駐車場のナンバー表示プレートの補修について
実施日 : 9月26日(木)

概 要：内部駐車場：ナンバー表示プレート設置
剥落 1 ヲ所
外部駐車場：ナンバー表示プレート（緑）の補修
紛失 1 ヲ所、破損 2 ヲ所

2. 第3駐車場のナンバー表示プレート（緑）の破損対策について

現 状：第3駐車場のナンバー表示プレート（緑）は金具二本で固定しているが、特に破損が頻発する箇所として（NO.62、NO.79）がある。

対 応：破損を防ぐため、コンクリート製車止めを停車の邪魔にならない位置に新たに設置し、当該車止めにナンバー表示プレート（緑）を張り付ける方法を検討する。

上記対応策は試行的に破損頻発箇所（NO.62、NO.79）で実施する予定。

3. 第3駐車場除草作業について

(1) 9月26日総務を通して「みどりの会」へ協力を依頼する。

(2) 9月30日「みどりの会」より今回の除草作業は理事会が主体となって実施して欲しい、協力はしますとの申し出があった。

実質的な作業負担は「みどりの会」に負って頂いている現状をふまえ、申し出に対する対応を10月12日の三役会において協議した。

作業負担軽減の面からも今回は三役会、駐車場運営委員会が中心となり理事の皆様にも協力をお願いした上で、理事会が主体となり実施してはどうかとの結論に至った。

(3) 実施予定日 11月10日（日）

団地の草取りが雨天順延となった場合は11月24日（日）に変更する予定。

* 第3駐車場草取りの実施に関する詳細は、後日掲示板にてお知らせすると同時に、春同様第3駐車場利用者にも協力依頼文書をポストに投函する。

次回、駐車場運営委員会 開催予定日は11月2日（土）午後7時～

第6回 植栽委員会 報告

10月5日（土）実施

[報告事項]

1. 樹木伐採の意見交換会

広報による周知を10月7日（月）に行なった。

（意見交換会、要望書提出手続、伐採樹木リスト、理由付き団地平面図）

要望書回収：10月20日（日）

意見交換会：11月17日（日）

2. 中高木、棟間低木の剪定

・剪定樹木の団地内調査を9月28日（土）に実施した。（みどりの会有志、植治造園協力）

・剪定樹木は、樹種による隔年剪定サイクル、過密、景観、植栽管理基準、および年間予算を考慮した。剪定樹木は下記の【承認事項】の項目に記載。

- ・棟間低木については、業者（植治造園）による剪定を毎年5月の第1回植栽工事で実施している（ツツジのみ）。当面の対処として、低木が伸びている所、過密個所については、みどりの会に随時可能な範囲で対処を依頼する。

3. 秋季草取りの準備

- ・実施日：10月27日（日）10時から（雨天時は11月10日（日）に順延）。

（事前準備）

- ・掲示10月8日（火）、回覧10月15日（火）により周知（添付資料）。
- ・京都まち美化センターへの届出済み。（ごみ袋・軍手の提供、草詰め袋回収）
- ・花の苗、花の土、腐葉土の注文済み（向陽ガーデン）

予算：74,000円 向陽ガーデンに注文

内訳 花の苗 1,000株 @50×1,000株=50,000円（税込）

花の土 60袋 @200×60袋 =12,000円（税込）

腐葉 30袋 @400×30袋 =12,000円（税込）

- ・ボランティア保険加入

加入費：1名30円、参加者500人を予定（計15,000円）

（前日、当日の準備）

- ・必要道具（鎌・ごみ袋・軍手など）、花の苗の棟毎区分
- ・花の土、腐葉土を3か所に保管
 - 1棟～6棟（3棟西側）、7棟～18棟（管理組合事務所前）
 - 19棟～26棟（22棟と23棟間の北側緑地）
- ・当日の参加者のボランティア保険加入
- ・当日、各棟理事が棟前で受付（加入者表に記入）。

4. その他

- ・ツバキに毛虫（チャドクガ）が発生（触れるとカブレ、皮膚炎をおこす。）
- 植治造園に依頼して薬剤散布を10月15～16日（火、水）実施。

5. みどりの会の活動（植栽関係）

- ・ヌスビトハギ（ひつつき虫）の刈り取りを9月末までに3日間実施。
- ・秋季草取りの時（10/27）にごみ袋に詰めて集積場に集める。
- ・棟前（北側）の草刈り、棟間低木の剪定

【承認事項】

1. 中高木の剪定

費用見積額：1,267,245円（税込）

内訳：高木のナンキンハゼ（建物、駐車場のそば）、カシ、ヤマモモなど、中木の剪定は各棟前のリョウブ、ツバキ、サザンカ、キンモクセイ、ヒイラギ、およびカイズカイブキ（洛西高校に面した団地外周）など。

委託業者：植治造園

【採決の結果 承認可決】

2. ツバキの毛虫薬剤散布（10/15, 16作業）

52,500円（税込）

委託業者：植治造園

【採決の結果 承認可決】

- * ツバキにつくチャドクガという毛虫は薬剤の効果で死んだとしても、その死骸に触れるとやはりカブレや皮膚炎を起こすという話が出ているので、造園業者にも確認する。草刈は来週のことなので、注意して作業を行う。子ども達にもツバキの植えてあるところにははいらないように棟理事からも注意を行う。
- * 草刈に関する補足として、棟と棟の間の草については、側溝を境界と考えないで、二つの棟で協力して作業を行う。
- * 草刈の後に配布される花苗は、当初はそれまで配られていたお茶のペットボトルの代わりであったのが、自宅に持ち帰る人が少なくいつの間にか余った苗を北側の地面に植えることになったのではないか。その結果、花苗の取扱いに関する認識や植え込み状況にバラツキがあり、その後の世話や当日の作業に関しても問題を含み、更には共用スペースの私有地化を助長するのではないかという意見がある。本来、総会で決まった内容を確認し、それをふまえて検討すべきであるが、確認作業ができておらず、また、理事会のみで判断せず棟集会等で住人の意見を聴取し再検討を行う。

次回、植栽委員会 開催予定日は、11月2日（土）午後7時～

第6回 整備保健委員会 報告

10月6日（日）実施

【報告事項】

1. 2棟前ゴミコンテナ横に20インチのテレビが放置されていた。置いたままにしているとその場所に他の大型ゴミが放置される可能性があるため、業者に処分依頼。
（費用：4,835円）
2. 屋内雑排水管洗浄工事の日程が決定したので、早々に各棟に掲示されるよう依頼。各戸へのお知らせについても順次、進めていく予定。
3. 玄関扉改修工事から2年目のアンケートの配布について
アンケート配布日：平成25年11月8日（金）
〃 提出場所：集会所前に設置される回収用ポスト
〃 提出締切日：平成25年11月17日（日）
調整工事期間：平成25年11月29日（金）～11月30日（土）
4. 不要・不明自転車等の処分について
日時：平成25年10月27日（日）秋の草取り時
指定場所に置かれた不要・不明自転車等は警察のチェックを受けてから、1週間から10日後に処分する予定。
5. 簡易自主点検チェックシートの配布
来年度の修繕の目安とするため、チェックシートの点検方法に従って、各棟理事が棟の住民と点検し気が付いたことを記入提出。

【承認事項】

1. 各棟の消防用設備（消火器）の点検を11月に実施予定。
費用：126,000円
* 同時に集会所の消防用設備（消火器・誘導灯・非常警報設備）の点検実施。

… 総務委員会担当区分
費用：9,450 円

【採決の結果 承認可決】

2. リフォーム申請状況 別紙参照

【採決の結果 承認可決】

- * 消防設備の点検に関しては、正式な資格を持っている（株）中川産業で行った。
- * リフォーム申請状況の内容一覧で、他にも事後承認のものがあると思われる。もれなく明記したほうがよい。また、規約では承認後でないと工事できないことを、周知する必要がある。

次回 整備保健委員会委員会の開催予定 11月3日（日）午後7時～

第7回 工事实行委員会 報告

10月19日（土）実施

[報告事項]

1. 第6号議案および第8号議案工事の契約が9月29日無事締結された。
請負業者 日本総合住生活（KK）
請負金額 XXX,XXX,XXX 円
工期 平成26年3月31日から平成27年3月31日
2. 第9号議案 屋外環境整備工事について
修繕工事リストに基づき団地内を見回り確認。
 - ・外灯照明器具【防犯灯のLED化】
 - ・外灯操作板等改修工事住民説明会を11月17日に植栽の説明会と併せて行う予定。
3. 第7号議案、第9号－1）議案について
年度内の工事に向けて、下記2件の議案工事の承認を得たい。
 - (1) 第7号議案 給水動力制御盤取替工事
 - 1) 予算：X,XXX,XXX 円（税込）
 - 2) 見積額：J S（X,XXX,XXX 円）
B社（X,XXX,XXX 円）
 - 3) 結果：選定比較表より、J Sに決定する
 - 4) 理由：現在、制御盤の保守はJ Sが行っており、継続性を重視した。
コスト差の大きな要因はJ Sが公団仕様を踏襲しているのに対し、B社は一般仕様であり、今回一般仕様に変更することでのリスクを回避した。
 - 5) 見積り条件：コスト圧縮のため、以下をカット
 - ①給水施設のパトライト設置（事務所にもパトライトは設置）
 - ②管理事務所の屋外警報盤取替
 - (2) 第9号－1）議案 外灯照明器具、外灯操作盤等改修工事
 - 1) 予算：X,XXX,XXX 円（税込）

- 2) 見積額：辻電機 (XXX,XXX 円)
B 社 (XXX,XXX 円)
- 3) 結果：選定比較表より、辻電機に決定する
- 4) 理由：辻電機は現在、外灯の都度保守を行っており、信頼できる。
- 5) 見積り条件：①蛍光灯タイプに対し省電力 (36%)、長寿命 (約 2 年→15 年) の LED を採用
②水銀灯タイプ、20VA (蛍光灯 32W 相当)、10VA (蛍光灯 20W 相当) を比較検討した結果水銀灯タイプはコスト高 (20VA の約 2 倍) のため対象外とし、防犯灯としては明るい方が良いと判断し、20VA を採用。(現在の外灯は蛍光灯 20W)
③議案策定時は外灯全ての LED 化を想定していたが、9 号議案の他の工事 (外周ネットフェンス取替、外構改修) の費用増が見込まれており、9 号議案の合計の工事費を予算 X, XXX 万円内に収めるため、防犯灯に限定しての LED 化とする。

【承認事項】

1. 第 7 号議案 給水動力制御盤取替工事
 - 1) 予算：X,XXX,XXX 円 (税込)
 - 2) 工事業者：日本総合住生活株式会社
 - 3) 工事期間：契約締結日より、2014 年 3 月 31 日迄
 - 4) 工事内容：詳細な契約内容については工事实行委員会へ一任する。
：契約締結後、工事实行段階での止むを得ない工事範囲及び仕様の変更、追加項目の細部の決定については工事实行委員会へ一任し、理事会に遅滞なく報告しなければならないこと。

【採決の結果 承認可決】

2. 第 9 号-1) 議案 外灯照明器具、外灯操作盤等改修工事
 - 1) 予算：X,XXX,XXX 円 (税込)
 - 2) 工事業者：辻電機
 - 3) 工事期間：契約締結日より、2014 年 3 月 31 日迄
 - 4) 工事内容：詳細な契約内容については工事实行委員会へ一任する。
：契約締結後、工事实行段階での止むを得ない工事範囲及び仕様の変更、追加項目の細部の決定については工事实行委員会へ一任し、理事会に遅滞なく報告しなければならないこと。

【採決の結果 承認可決】

- * 防犯灯の LED で電球色はないのかとの質問。確かに見えやすいのだが、一般的には暗いという認識があり、メーカー側もあまり力を入れておらずコスト的に高つくので、通常の昼光色のものにした。

次回、工事实行委員会 開催予定日は 11 月 9 日 (土) 夕刻：時刻未定

第 6 回広報委員会 報告

10月5日(土)実施

[報告事項]

1. かわら版、階段掲示ポスター、および、ホームページについて

- ・ 9月25日に理事会ニュース第2号を配布。
- ・ かわら版発行に関しては第3版を10/4に理事会議事録と共に配布。
- ・ マムシの掲示板は通報を受けてから4日目に配布する事が出来た。
- ・ 理事会の議事録は9/21開催の第5回分と9/28に開催された第6回理事会(臨時)を併せて10/4に配布。
- ・ 第6回理事会にて承認された第6号議案と8号議案については、9/28にJSと契約を締結した。但し契約工期は、平成26年3月31日～平成27年3月31日となる。
- ・ 各住戸の洗面所、ベランダ等に入る時期は、これから工事業者との調整になるが、来年8月ごろからになると思われる。わかり次第、住民の皆様への広報に努める。
- ・ ホームページの更新は、「理事会ニュース(第2号)」、「かわら版(三版)」、階段掲示ポスター「秋の草取り」、「障害樹木伐採に関する説明会、意見交換会開催の件」。

2. 検討項目

- (1) 秋の伐採説明会、秋の草取り等、植栽に関係した階段掲示ポスターの作成。
- (2) 取材予定内容：境谷学区体育祭、10月の茶話会、秋の草取り他、団地のイベント行事等

次回、広報委員会 開催予定日は 11月2日(土)午後7時～

次回理事会 開催予定日は11月9日(土)午後7時～