

平成30年2月28日

平成29年度 第10回理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 村瀬 剛

開催日時 : 平成30年2月18日(日) 午後7時00分～午後8時30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 24名(定数37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 : 坂元副理事長

1. 理事長からの報告

5月の総会に向けて、議案書を作成中。重要な規約改正などがあるので、理事会での精査をはじめ、万全の準備をしていきたい。

2. 各委員会からの報告

3. その他

第10回 総務委員会 報告

日時 : 平成30年2月6日(火) 午後7時00分から8時00分まで

場所 : 管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 平成30年度理事長候補等選出会議について

2月末までに理事候補を選出のうえ管理事務所まで届け出ること。

3月11日(日) 午後7時より平成30年度理事長候補等選出会議を開催予定。

場所 : 管理組合集会所 洋室

議案 : ①理事長候補者、副理事長候補者の選出

②所属委員会ならびに委員長、副委員長の選出

③理事2名減員(17棟・20棟)の対処(1月の理事会で承認可決)

[各人数]

- | | |
|------------------|---------------|
| ・理事長(定数1名) | ・副理事長(1名を予定) |
| ・総務委員会(6名を予定) | ・広報委員会(4名を予定) |
| ・駐車場運営委員会(3名を予定) | ・植栽委員会(5名を予定) |
| ・整備保健委員会(7名を予定) | |

[事前準備]

- ・各棟新理事候補の確認
- ・新理事候補者の名簿作成
- ・選出会議の開催案内およびアンケートの配布
※第10回理事会にて各棟理事にお願いする。
(なるべく手渡しでお願いしたい。)
- ・アンケートの締め切り 3月3日(土)
- ・会議に使用する備品の準備(抽選用の箱ほか)
- ・会議運営は三役が行うが総務委員会より数名の補助を出す予定。

2. 財政諮問委員会 平成30年2月17日(土)午後7時開催

3. 平成29年度総会の開催予定について

開催予定日 平成30年5月13日(日)午前10時～

前日準備 平成30年5月12日(土)午後1時～

会場予定 洛西総合庁舎 会議室

①平成30年5月13日(日)を予定として準備を進める。

②総会の式次第等の作成を経験者をお願いする。

③各担当と必要な人数の確認

④関係各位に議案書原稿の依頼をする。

理事の皆様にはご協力をお願いする。

4. 管理費等の未納者(平成30年2月11日 現在)

2ヶ月 1名 (管理費および修繕積立金)

12ヶ月 1名 (管理費および修繕積立金) : 3月中には弁護士を通じて督促の予定。

5. 備品調査の実施。2月22日(木)午前9時30分から

6. 第10回理事会の会場準備と片付けは駐車場運営委員会にお願いします。

第11回は総務委員会。

【承認事項】

なし

次回の総務委員会の開催予定日 3月6日(火)午前9時20分～

第10回 駐車場運営委員会 報告

日時 : 平成30年2月4日(日)午後6時～7時15分

場所 : 管理組合集会所 洋室

[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：2月1日現在37台である。
2. 駐車料金の2ヶ月以上の未納者はなし。
3. 第2駐車場中央の防犯灯が消えているとの連絡がオーナー様よりあった。前回取替え時の工事業者が廃業しているため、取替え工事手続きはオーナー様に依頼した。費用は管理組合負担。(賃貸借契約書の付則による)
4. 2/18 第2駐車場のロープの引き直し、通路部の路面補修(砂利敷設)をみどりの会の協力で実施する。(車両の移動は必要なし。)2/9 掲示を作成、各理事に配布した。
5. パトロールの報告。
①24棟横、消防車進入路に長時間の違法駐車があり、ビラで警告。再発は現時点では認められず。
②契約中で長期間空き状態の駐車場について。1件は解約。1件は再度文書送付予定。
6. 内部駐車場の契約者より車両の買い替えによる車止めブロックの移動依頼があり2/4みどりの会により実施した。
7. 2/18 理事会の会場準備当番。

【承認事項】

なし

次回駐車場運営委員会開催は、3月4日(日)午後6時より

以上

第10回 植栽委員会 報告

日時 平成30年2月2日(金) 午前10時00分～午前12時00分
場所 管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 「植栽に関する意見・要望書」
1)26棟花壇の作成依頼(1/18 済)
2. みどりの会の活動
1)2/4(日)25-26棟専用庭の垣根の補修作業
2)2/18(日)第2駐車場の区画線補修等の作業
3. 植栽委員会の活動

- 1) 1/18 26 棟花壇の作成
- 2) 7・22・24 棟周辺補植、2/19 納品/作業日程を調整のうえ実施
- 3) 30 年度「春の草取り時の花苗等の要望書」を2月の理事会開催案内に同封
2/28 締切り、次期棟理事に要望内容の引き継ぎを依頼

4. 年間植栽管理計画に基づいて

- 1) 2/2 植栽パトロールを実施、次年度の業者による高木剪定の対象を選定
見積りを依頼の予定

【承認事項】

- 1. 理事会決済
なし
- 2. 理事長決済
なし

次回、植栽委員会の開催予定 3月2日(金) 午前10時00分より

以上

第10回 整備保健委員会 報告

日時：平成 30年2月4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. 雑排水管洗浄工事（11/13日～12/15日）の結果について
 - ・洗浄実施対象戸数：610戸 洗浄実施戸数：574戸 未実施：36戸
 - ・*洗浄後、通常使用による詰りは1年間保証あり。
 - ・雑排水管洗浄工事実施状況

	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
対象戸数	610	610	610	610	610	610
実施戸数	579	589	579	581	591	574
未実施戸数	31	21	31	29	19	36
洗浄実施率	94.9%	96.6%	94.9%	95.2%	96.9%	94.1%

- 2. 1棟西側階段の自動点滅器取替について
 - ・JS(株)に修繕を依頼し完了。
 - ・取替工事費用見積金額 XXX円。
- 3. 4棟北側PL内設置水栓破損に伴う修繕について
 - ・JS(株)に水栓取替工事を依頼し完了。

- ・水栓取替工事見積金額 XXX円。
- 4. 管理事務所内照明器具安定器劣化による油漏れに伴う照明器具取替工事について
 - ・JS(株)に取替工事を依頼し2/10に取替工事完了。
 - ・照明器具取替工事見積金額 XXX円。
 - (また、同日8棟北ゴミ集積ステーション内器具取替工事も完了。)
- 5. 25棟・26棟専用庭部分、四つ目垣の修繕について
 - ・2/4日、みどりの会・ボランティアの方々にご協力を頂き、全体に大きく傾いていた四つ目垣の建付け直しを完了。
 - ・修繕に伴う材料費 XXX円
- 6. 団地内自主簡易点検実施結果報告及び特殊建築物定期調査結果報告並びに棟要望事項に基づき、JS(株)と整備保健委員会にて修繕・改善箇所の現場確認を行い今年度、工事実施に向けて見積依頼を行う。 見積金額 XXX円

修繕・改修・調査他

 - ・1棟・2棟・19棟1階のバルコニー手摺部分の腐食部分修繕工事。
 - ・2棟北東通路付近コンクリート通路の継目部分段差修繕工事。
 - ・2棟1階アプローチ付近の床タイル破損・剥がれ修繕工事。
 - ・3棟1階階段裏仕上げ材剥離（露筋錆止処理）修繕工事。
 - ・7棟北駐車場 No. 159 付近のアスファルト舗装部沈下による水溜まりの改修・8棟北駐車場 No. 168 の縁石改修工事。
 - ・12棟1階アプローチ付近の床タイル破損・剥がれ修繕工事。
 - ・12棟北側屋根付近雨樋の詰まりと思われる箇所の調査・清掃作業。
 - ・13棟前道路付近縁石に傾き(約10m)改修工事。
 - ・17棟-18棟前道路付近縁石に傾き(約24m)改修工事。
 - ・22棟東側1階アプローチ付近のホール床と土間の隙間修繕工事

以上
- 7. 特殊建築物定期調査報告に基づく改善報告書をJS(株)の協力を得て京都市に提出済。
- 8. 定期受水槽・高架水槽の清掃について
 - ・JS(株)に定期受水槽・高架水槽清掃見積依頼 見積金額 XXX円
 - ・3月5日(月)～7日(水)の9:00～16:00 予定(詳細は掲示物参照)
- 9. 平成30年度水質検査について
 - ・京都微生物研究所に水質検査費用見積依頼 見積金額 XXX円

[質問] No. 8とNo. 9について、定期的に行なわれているのか、また受水槽の建物自体の点検は？

[回答] 水槽の清掃は1回/年、水質検査は1回/月実施。水槽清掃時は整備保健委員の立会を予定している。建物設備の保守点検も定期的に行っている。

【承認事項】

理事会承認

- | | | |
|--|-----------|--------|
| 1. リフォーム申請 7件 (No. 43 ~ No. 49)
(別紙申請一覧の通り) | | 【承認可決】 |
| 2. 修繕・改修・調査他工事費用 | 見積金額 XXX円 | 【承認可決】 |
| 3. 受水槽・高架水槽清掃費用 | 見積金額 XXX円 | 【承認可決】 |
| 4. 水質検査費用 | 見積金額 XXX円 | 【承認可決】 |

理事長決済

- | | | |
|-----------------------|------|------|
| 1. 1棟西側階段、自動点滅器修繕費用 | 見積金額 | XXX円 |
| 2. 4棟北側PL内設置水栓取替工事費用 | 見積金額 | XXX円 |
| 3. 管理事務所内照明器具取替工事費用 | 見積金額 | XXX円 |
| 4. 25棟・26棟専用庭修繕に伴う材料費 | 見積金額 | XXX円 |

次回 整備保健委員会の開催予定日 3月4日(日)午後6時～

以上

第10回 広報委員会 報告

日時：平成 30年2月2日(金) 午後7時～8時
場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 第9回理事会(1/21)報告書の作成から配布までの過程を確認
 - ①報告書案を作成(1/25)
 - ②報告書を理事長、副理事長、三役会で照査・確認(1/30)
 - ③確認後配布済(2/2)
 - ④理事会終了から配布までの手順を確認した。
2. 次回 第4号理事会ニュースの内容について検討
 - ・配布予定は2月末ごろ
 - ・次号第4号記事予定
「新年住民賀詞交歓会」「住民説明会」「民泊新法への対応について」
3. その他
 - ・理事会ニュースに関連して
[補足：住民説明会での質問や意見に対する理事会からの回答は、後日、閲覧と回

覧の二本立てで対応することを三役会で決定。]

【承認事項】

なし

次回、広報委員会開催予定日は 3月2日（金） 午後7時～

以 上

【その他協議事項】

団地敷地南東角の緑道に隣接する宅地の所有者が変わったことに関連して：

前の所有者が境界線を越えて団地敷地内に設置していたフェンス等の取り扱いについて、新たな所有者と交渉中。覚え書きに即した原状回復を求めていく方針を確認。