

平成23年10月 日

平成23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 木村 啓

開催日時 : 平成23年10月16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、留任理事、各棟理事、 計 33名(定数39名)
他に監事1名出席
成立要件 : 半数以上の出席により成立

開会の挨拶、および議事進行(藤田総務委員長)
半数以上の出席により理事会成立確認後、議事に入る。

1. 簡易自主点検チェックシートについて

中長期計画検討諮問委員会(以下中長期委員会)より以下のような説明があった。
中長期委員会は団地の将来像、ビジョンにそった建物管理、屋外環境、コミュニティ形成の長期計画を提示することを目的としているが、管理対象物の法定点検に関する記録シート、自主点検調査表、修繕記録シート等の標準様式の作成の諮問を受けている。今回、簡易自主点検チェックシートを作成したので、これにより各棟理事に団地の設備、建物の状態のチェックをお願いしたい。自主点検のねらいとしては、当団地の大規模修繕が12年おきを前提とされている中で、自主点検によりその期間を15年置きにする方策を講じることも視野に入れており、チェック結果は事例として答申の参考としたい。

- ・自分たちが暮らす団地の建物、設備(外壁、棟建物の玄関まわり、各階踊り場、階段、外構、自転車置場など)を点検する。
- ・わかりやすい部位と現象に絞って目視による軽微な不具合や異常を発見する。
- ・街路灯の照明状況や排水樋の排水状況など、夜間や雨天でなければ分からないことも報告してほしい。
- ・掲示板の使われ方(期限切れの掲示物がないか、貼り方が乱れていないかなど)にも注意してほしい。
- ・設備が目的通りに機能しているかもチェックする。
- ・秋季草取り(10/23)の後に、各棟理事が中心となって草取りに参加した人で30分程度行う。
- ・各棟理事が参加した人全員の意見をまとめる。チェック結果は1週間以内に管理事務所に提出する。

(質問)

これだけのチェックを30分程度で出来るのか。何回かに分けて実施するとか、専門家のアドバイスも必要ではないか。汚れの判断など専門家でないと難しい項目がある。

(回答)

中規模や大規模修繕の際には十分なチェックが必要だが今回は自主点検調査表の標準様式等の答申の参考とするためが主目的であり、目視による簡単なチェックを想定している。あまり堅苦しく考えないで気楽にチェックしてほしい。普段、気になっていることを報告するというのでよい。チェック結果は後で理事会の委員会で専門的に判断することになる。

2. マンション総合保険の統合について 【承認事項】

当団地が加入しているマンション保険の統合について総務委員会より以下の説明があった。

マンション総合保険は、3年満期と5年満期の2本を契約してきた。本年度は、2本を同時に切り替える年に当たっている。つぎの方向で進めている。

- ① 2本の保険を統合
- ② 契約条件の見直し（保険金額の見直し・地震保険を追加）

保険料は評価額の何%にするか、地震保険の保険範囲、免責額によって変わる。次の条件で承認頂きたい。

- ・ 評価額の20%
- ・ 地震保険は50%
- ・ 免責額10万円 または5万円

今回の契約に使える資金は9,939,760円でありこの資金では（共用部分の評価額63億9,810万円に対し）以下が候補となる。

- ① 主契約評価額20%+地震保険（主契約の49%）+免責1万円
(12億7,962万円)+6億2,701万円 ⇒9,937,480円
- ② 主契約評価額20%+地震保険（主契約の50%）+免責5万円
(12億7,962万円)+(6億3,981万円) ⇒8,976,930円
- ③ 主契約評価額20%+地震保険（主契約の50%）+免責10万円
(12億7,962万円)+(6億3,981万円) ⇒8,107,320円
- ④ 主契約評価額30%+地震保険（主契約の47%）+免責5万円
(19億2,000万円)+(9億240万円) ⇒9,911,700円

以後、質疑応答が行われた。その主なものは次の通り。

(質問)

今回どこまで決めなければならないのか。もっと検討すべきではないのか。

(回答)

12月が契約更新の時期であるので11月の理事会で決めれば間に合う。②か③に決めていただければ、後は保険会社と話が進められる。検討できる項目は多くない。具体的なもっと良い案があるというのであれば検討は出来るが。

(質問)

ある棟だけが地震で全壊した場合、補償されるのか。

(回答)

今回は棟ごとの契約となっているので、補償される。

(質問)

事故の場合、どれくらい補償されるのか。

(回答)

主契約額評価額の20%、地震の場合は主契約額の50%。従ってこれだけで建て替えは無理。

(意見)

免責額以下の調査費用は補償されないなので、免責額を上げるのであれば整備保健の予備費で確保しておく必要がある。

(意見)

棟集会、各委員会でもっと広く意見を求めるべきではないか。

(意見)

十分に検討された案が提示されているので本理事会で棟理事の判断のもとに承認すべきだ。
棟集会、各委員会での議論は難しいのではないか。

以上の質疑応答の結果、各委員会で棟理事の意見を聞き、次回三役会で一本化、次回理事会で承認を受けることにした。
【承認事項を報告事項に変更】

3. 各委員会からの報告・審議事項

3. 1 植栽委員会（9月24日実施）

(1) 団地内の毛虫駆除を完了【承認事項】

経費 25,200円

業者 (株)植治造園

実施日 9月8日・21日

22棟～24棟、3棟周辺ベニスモモ（12本）

3棟北側ヤマザクラ（1本）

参考 9月の理事会報告より

団地内のベニスモモの樹木（22棟～24棟）に毛虫が大量発生 of 申告があった。9月6日に確認の上、(株)植治造園に駆除を依頼した。9月18日には3棟周辺にも発生しているとの報告があった。経費等については、10月度理事会で承認をうける。
【採決の結果、承認】

(2) 団地内枯枝の伐採・除去について【承認事項】

団地内樹木の一部においては、台風等の影響で枝が折れ枯れたまま残っている状態や根元から枯れている樹木等が散見され、景観・事故防止の観点から問題がある。該当樹木の伐採計画を中長期計画検討諮問委員会に依頼し、その上で理事会の承認を頂く方向で進めたい。

【採決の結果、承認】

(3) 障害樹木の伐採・剪定に関する住民説明会について 【報告事項】

障害樹木等の剪定および伐採を、植栽細則に基づいて、以下の予定で実施するのでご協力をお願いする。

10月～11月

中長期計画検討諮問委員会と合同で、最終的な確認作業を行い、該当樹木を特定する。(予定10/23)

なお、今回の確認作業を行う際にひもを巻く等の表示を行う。よって、現在特定樹木に巻いてある障害等のテープは、すでに管理台帳に記載されている事から、すべて取り外す。

11月～12月

対象樹木の確定後、理事会の承認をうける。その後回覧および掲示にて対象樹木の処理について各棟周知を行う。

また、住民説明会については、当団地内を1ブロック6棟程度の複数ブロックに分けて行う。近隣住棟の方へ現地にて対象樹木の処理内容・理由の説明を行うと同時に、皆さんからの意見を聞く。

12月～2月

障害樹木の剪定・伐採を実施する。

(質問)

植栽管理台帳は植栽委員会が主管し責任を持っていると思うが中長期委員会との関係はどうなっているのか。

(回答)

検討していた中長期委員会から植栽委員会が引継ぎ、現在は植栽委員会が主管、責任を持っている。

(4) その他 【報告事項】

秋季草取り(10/23)実施についてお願い

- ・住棟周辺の小枝等は、袋に詰めず一箇所に集めておく。

枝が袋を突き破って危険のため。

春季草取りの回収後に、収集センターから強い苦情が寄せられた。

- ・ごみ袋は、従来の透明の袋と黄色(「家庭ごみ用45L」)を併用する。生活用ごみ袋(「燃やすぐみ用」)と混同しないように注意。

3. 2 整備保健委員会(9月25日実施)

(1) リフォーム申請の審査について 【承認事項】

表の承認・事後承認の件について、承認をお願いしたい。

No	受付日	リフォーム内容	改修工事期間	承認
26	9/15	給湯器取替	9/21～	承認
27	9/27	給湯器取替	9/24	事後承認
28	9/27	給湯器取替・洗面化粧台取替	10/3	審査中

29	10/5	床フローリング張替、壁クロス張替	11/15～	審査中
30	10/5	和室床フローリングに張替	10/13～30	審査中
31	10/5	和・洋室、天井・壁クロス張替 床クッション張替	10/19～29	審査中
32	10/11	浴室改修・浴槽取替	11/1～3	審査中
33	10/12	全室壁・床張替、キッチン・ 浴槽・洗面・トイレ取替	11/17～12/9	審査中

【採決の結果、承認】

(2) 中規模改修工事関連（PT関連を含む） 【報告事項】

玄関扉取替工事 モデル施工（実装）の案内掲示をした。

玄関扉寸法調査は10件を残し完了した。

連絡が取れないかた不在の住戸は、外側から測定をしたので、扉製作に支障とはならない。

問題は実装工事のときの対処である。

（10月14日時点で 全戸と連絡はとれた。連絡がつかない戸数は0戸）

玄関扉取替工事は9月28日26棟から始まり、11月4日の1棟で完工する。

不在者宅については、JSとの契約では来年3月末迄が施行期限となる。

電灯幹線改修工事（ステップ1）各棟幹線引込工事は、9月末で完工予定。

「停電説明会」10月1～7日間（11回開催）委員会メンバーによる会場受付担当表の作成。説明会参加戸数 163戸（全610戸中）。参加率26.7%

各戸別「分電盤」訪問調査（5～10分）開始。10月11日～30日

各棟別「停電作業」の実施。11月8日1棟～11月28日26棟の予定。

埋設排水管改修工事 「管更生工法（スルーリング法）適否について、9月3日(株)岡野組と工法検討会を実施、その後調査を行った。

- ・類似工法と品質上の差はないと考えられる。
- ・京都市下水道局での採用実績がある。
- ・価格が安い。

以上から、スルーリング工法で問題ないとの結果になった。

（質問）

分電盤取替に伴う停電作業に対して「きんでん」の対応はどうなっているか。

（回答）

分電盤の訪問調査日に対して回答は70%しかなかったが現在連絡のつかない戸数は0である。何らかの形で停電があることを伝えたい。分電盤の調査は不在でも出来るが、分電盤の取替は在宅者がいることが必要である。対応を検討したい。

(3) バルコニーサッシ戸車の改修・取替工事の斡旋案内 【報告事項】

10月3日現在、106件の申込・調査依頼があった。

(4) 屋内雑排水管高圧清掃工事の実施について 【報告事項】

「排水管洗浄工事」の費用・実施については理事会承認済。

実施予定日は、期間11月7日～11月18日の10日間（予備日は別）で調整している。

排水管洗浄工事は継続性（定期的）が重要であり、昨年度未実施の住戸をはじめ全戸を対象に別途「工事日の在宅協力」を要請する文書の配布を予定している。毎年やらないと効果がないので是非在宅をお願いする。

(5) 排水溝（4か所）落葉による詰まり除去 【承認事項】

3・6棟東側（ガレージ道路沿）排水溝（4か所）の落葉による詰まり除去の要請あり、ボランティアに作業を依頼したい。 **【採決の結果、承認】**

(6) 屋外掲示板の補修 【承認事項】

屋外掲示板は5か所あり、主に行政関係の掲示（自治会関係）であるが、管理組合の設備であると共に補修すべき傷みがある。

23年度予算 25万円 JS見積額 xxxxxxxx円

相見積先を捜すが不詳。従って、25万円以下にて実施することで承認された。

【採決の結果、承認】

(7) 汚水管調査工事 【承認事項】

昨年度行った大型汚水管調査の結果、埋設排水管改修工事に結び付いた。

中小型汚水管にも損傷、破損があるかもしれない。23棟西汚水管の調査は前年度からの引継事項である。予算では「屋外雑排水管調査費」60万円の計上されている。16, 17, 18棟前の排水管を調査に組み入れる。(株)岡野組に調査を依頼したい。 **【採決の結果、承認】**

(8) 秋季草取りに並行して、不要・不明自転車の取扱について 【報告事項】

「不明自転車」の取扱に関し、各棟担当理事の解釈が異なる。10月23日予定の「秋季草取り」に際しては、改めて不明と不要の「エフ」の違いを説明する。

3. 3 広報委員会（10月2日実施）

(1) 理事会ニュース第2号発行の総括と第3号発行について 【承認事項】

発行を完了した「理事会ニュース第2号」の総括を行った。

「理事会ニュース第3号」発行は11月中旬を予定し、11月の理事会にて発行の承認をいただけるようにし、費用は第1号、2号同様27,300円として、制作準備を進めていく。

予定内容

中規模改修工事の進み具合と今後の予定

ペットについての取組み 等

【採決の結果、承認】

(2) 理事会ニュース「臨時増刊発行」について 【承認事項】

当初、理事会ニュース発行は、年4回を予定していたが、今年度中に中長期諮問委員会で「住民アンケート」「自主点検チェック」を実施予定であり、その結果を「理事会ニュース第3号」と「第4号」に掲載するには、掲載スペースが少ないと判断し「臨時増刊」という形で1月もしくは2月末の発行を目指し制作したい。

三役会、広報委員会理事の意見を求めた結果、全員賛成だった。

参考：広報誌発行予算は200,000円充てられている。今年度の1回の印刷代金は税込み27,300円であり、年4回発行で合計109,200円になる。それに「臨時増刊」の代金を加えても、136,500円で、予算内に納まる。

(質問)

住民アンケート、自主点検はどこが主体的に実施するのか。

(回答)

住民アンケート、自主点検は中長期委員会が実施し、広報委員会はその結果を関連委員会から原稿をもらい、三役会、理事会承認の上で掲載する。

【採決の結果、承認】

(3) ペット問題について 【報告事項】

「ペット問題についての取組み」について意見交換をした。

主な意見は次の通り。

- ・団地外の人が大型犬を団地内で連れて回っているのが見受けられ、ペット飼育者への誤解を生じていることもあるのではないか。
- ・早期解決を急ぐと、理事会、総会決議という形になり、禁止することになりかねない。従って、ペット飼育者にもできるだけ参加していただいての意見交換会を重ねていく中で、賛成者、反対者ができるだけ円満にすむ解決策を見いだす方向が望ましい。
- ・好ましくない事例として、共働きで不在が多いご家庭で、犬が室内で鳴き続けてご近所に迷惑をおかけし、止む無く退去されたという、誠に気の毒な事例もある。

3. 4 駐車場運営委員会（10月1日実施）

(1) 管理費滞納者への駐車場利用の制限について 【報告事項】

管理費長期滞納者に対する、当団地駐車場の利用権利の制限について議論を行った。総務委員会より、「駐車場運営に関する規則」第16条に管理費滞納に関する項目を追加してはとの提案を受け、全員一致で賛同した。合わせて、「管理規約または管理費等の徴収に関する規則」第62条の中にも、同様の項目が必要ではないかとの意見が出された。

この考え方にに基づき、総務委員会と駐車場委員会ですさらに議論を進めていくこととなった。その他、常習的駐車場利用料金滞納者についても現在の規則の範囲では、改善が見られない為、さらに進んだ使用拒絶に関する取り決め事項が必要ではないかとの意見も出された。

(2) 車止めの設置工事について 別紙資料参照 【承認事項】

車止め設置工事の予算について再検討を行った。

主な修正ポイントは以下の通り。

団地内駐車場の廃棄タイヤ・ブロック等の処分費用を、先に承認された予算（60万円）の範囲で実施する。

業者に価格交渉した結果、材料費は6万円の削減を達成した。（運送費は業者無償協力）

車止めの固定には接着剤を使用せず、アンカーピンのみで行うことにより、接着剤費用約6万円の削減を達成した。

廃棄タイヤ等の処分は原則として、利用者各自で行っていただくこととする。

処分方法がわからない利用者については、処分費用（1,000円/本、処分費用+輸送費）を負担いただき、管理組合にて一括処分を行う。

処分費用の徴収は各棟理事にお願いしたいが具体策を検討し次回理事会に提示したい。

参考：個人持ち込みの場合の処分費相場は、1本500円程度である。

所有者不明の廃棄物については、管理組合で一括処分を行う。

、 、 によりもたらされた費用を廃棄物処分費用に充当する。

設置作業は全体を4～5個のブロックに分けて進める予定で、廃棄タイヤの数が少ない南側エリアより作業を進めていくことを確認した。作業詳細については10月度理事会にて原案を審議いただくこととした。

⑦ボランティア「みどりの会」の協力をいただいて作業を進める。

(質問)

車止めの設置を必要としない場合は断ってよいのか。

(意見)

団地の駐車場は個人の所有物ではないので、住環境整備の観点からも全てに車止めの設置をすべきである。

(回答)

今回の目的は廃棄タイヤや廃棄ブロックによる環境の乱れ、害虫の発生を防止するものである。そういったことがなければ車止めを設置しないのは問題ないと思う。本来ならば車止めは横一列に全てに配置すべきであるが、当団地の駐車場は最近の車輛に対し奥行き、幅とも狭く、ブロックの設置については柔軟に考えたい。

【採決の結果、承認】

(3) 来客駐車場（年末年始）の対応について **【承認事項】**

年末年始の来客駐車場の利用状況改善のための議論を行うために、前年度のデータおよび住民各位より提出された意見書等を委員会内で相互確認し、議論を行った。

本委員会で確認された決定事項は以下の通り。

現在、年末年始の申込は慣例により、利用前月の1日となっている。

そのため、12月末の利用は11月1日に、1月初の利用は12月1日に申込が殺到し、その結果、一部使用者が年末年始連続で、長期使用することにつながっている。また、連続使用日数についても制約が設けられていない。

の状況を改善するために、以下の改善ポイントを取りまとめた。

- ・次の年末年始（12月26日～1月5日）の利用申込は12月1日からのみに集約する。
～この特別期間以外の12月、1月の期間の利用申込は従来通りとする。
- ・この特別期間中の連続使用は最大4日とする。
- ・利用申込は1戸1台までとする。
またこの期間中の申込は1戸につき1回までとする。
(同一の車輛の連続使用は認めない)
- ・この期間の利用申込は別に設ける特別申請書により行う。

(車輛ナンバー事前登録必要)

利用者を抽選で決める方法も提案されたが、運用上困難であるため採用不可となった。

の取りまとめ項目について、10月度理事会で審議いただき、承認を得られれば、至急に決定事項を全戸回覧および掲示にて住民へ周知徹底することとした。

【採決の結果、承認】

3. 5 総務委員会 (9月30日実施)

(1) 管理組合費滞納状況・督促状況 【承認事項】

長期滞納者からの返済計画の提出および、一部入金があった。

一名については、管理費滞納分の全額の一括入金があり、延滞金については免除依頼文書が提出されている。滞納金の免除は、規約で認められており、前例がある。本理事会で承認をいただきたい。

参考：管理費等の徴収に関する規則

第18条 (免除等)

1. 理事長は必要あると認めた場合には、理事会の承認により遅延損害金及び遅延利息の全部又は一部の免除を決定することができる。
2. 理事長は、前項の規定による承認又は却下の決定をした場合は、その旨(免除額を含む。)を通知する。

【採決の結果、承認】

(2) 管理組合費滞納者の駐車場利用制限について 別紙資料参照 【報告事項】

管理費滞納者でも、駐車場使用料は払って駐車場を使っているケースがある。管理費等をきちんと払っている人にとって不公平感があると考える。

管理費を滞納した場合には、駐車場の使用を制限するルールを作れないかを検討している。

(3) ペット問題の方向性について 【報告事項】

当面やること。(去年の方向性を継続)

ペット不可の掲示・配布

新規入居者への通知を徹底する。(不動産会社への連絡)

団地の出入り口にペット禁止を掲示する。(以前は、看板があった)

意見交換

- ・ペットを飼っている人の意見を出してもらうのはどうか。「ペットクラブ」のようなもので、飼う人同士でルール作り・マナー向上することはできないか。
 - ・問題になるペット(鳴く犬)は、個別に対応する必要があるのではないか。
- 引き続き各委員会で議論を深めたい。

(4) 中間監査の準備 【報告事項】

半年間の活動内容・財務状況をまとめ、報告する。(三役・財務・監事が出席する。)

活動報告は、これまでの各委員会の報告をまとめて作成していく。団地のホームページにも掲載する予定。準備中。11月の理事会で承認を受ける。

予定：10月中：各委員会の活動報告をまとめる。

11/13(日)：中間監査日 #監事、JSと日程調整する。

(5) 茶話会、食事会の試行 [報告事項]

10月16日(日) 10:00～ 茶話会 申込者27名 参加者約35名

11月09日(水) 11:30～ 食事会 申込者19名

(6) 管理事務所(15棟)の電灯幹線工事 [報告事項]

管理事務所は、今回の電灯線工事の対象外になっているが、同時に行いたい。見積もりをとって進める。

- ・設備の古さは他の棟と同等。
- ・最近、利用が増えている。
- ・特に夏祭りのときの電源確保は課題になっている。

(7) 新年交歓会の準備 [報告事項]

新年交歓会は理事会主催である。昨年度の例を参考にして、準備をする。

(8) 火災報知器について [報告事項]

消防から火災報知器の設置率が悪いことを指摘されている。ポスターを掲示する。

(たまたまJ Sから火災報知器の売り込み 工事費込み 3500 円の話がきているが、管理組合では特定業者の斡旋はしない。勝手にチラシをまくのは止めない。)

4. その他

(1) 散水ホースアンケート(整備保健委員長)

各棟理事に散水ホースについて必要性、必要台数等のアンケートをしている。

10月23日の草取り時に各棟の意見を取りまとめて11月3日までに回答願いたい。

(2) 幹線設備改修工事費用請求(理事長) [報告事項]

第一ステップの工事が終わり、本日検査が行われた。出来高で費用請求があるので報告する。

本件は総会で承認済み。

工事名 境谷西第2住宅団地幹線設備改修工事

業者 榎きんでん

今回請求額 25,515,000 (消費税込み)

第6回理事会予定 11月20日(日) 午後7時～9時