

平成27年1月7日

平成26年度 第8回理事会議事録

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 谷奥 敏一

開催日時 : 平成26年12月20日(土) 午後7時00分～午後9時45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、理事 計30名(定数39名)
他に監事2名出席
成立要件 : 半数以上の出席により会は成立

開会および議事進行 (谷奥理事長)

1. 理事長あいさつ
2. 防災講習会
洛西消防出張所主任 依田さんを講師に迎え、1時間程度実施。
3. 各委員会からの報告・審議事項
4. その他

第8回 総務委員会 [12月5日(金)実施] 報告

[報告事項]

1. 新年住民交歓会について
 - ①検便は皆様の協力により終了し、結果は全員異常なし。
 - ②三役と協力団体の代表者による実行委員会を12月23日に開催する。
 - ③事前をお願いすることは、無料引換券の全戸配布と各階段への掲示。
 - ④当日の作業内容は開催案の通り、委員会ごとに役割分担を振分けるので、1月初めの委員会で担当者を決めていただく。
 - ⑤翌日は後片付けを行うので、ご協力をお願いします。
2. 予算編成会議について
 - 11月24日第1回会議で、今後のスケジュールを決定。
 - 12月25日(木)、1月22日(木)、2月26日(木)、3月26日(木)に開催予定。
3. 会計処理に関する手順書について、2月の理事会でご意見、ご質問をお伺いする。
4. 留任理事候補者の選出について、
「役員候補者選出に関する規則」(規約集26頁)にもとづき、1月中に委員会ごとに下記の通り留任理事候補の選出をお願いします。
総務2名以上、駐車場運営1名以上、植栽2名以上、整備保健2名以上、広報1名以上の合計8名以上。
5. 洛西中学生の喫煙、自転車放置について
 - 11月20日に理事長、総務委員長が洛西中学校を訪問。教頭、生徒指導主任と面談し、生徒指導の徹底を要請。
6. 11月末現在管理費等滞納者 15名 318,000円(3月末17名369,500円)

【承認事項】

1. 平成26年度中間決算の承認
中間収支決算報告書・監査報告書の通り

【採決の結果 承認】

次回開催予定日は、1月5日（月）午後8時～

第8回 駐車場運営委員会 [12月6日（土）実施] 報告

[報告事項]

1. 駐車場の車上荒らし及び車両盗難発生の件
 - ① 11月28日（金）深夜から29（土）の未明にかけて当団地内の駐車場で、車のガラスを割り車内の物を盗んで行くという車上荒らしが川南側3件、川北側で1件発生した。被害に遭われた方は各自で警察へ届出。他の居住者の皆様にも十分に気を付けて頂くようお願いする。
 - ② 12月3日（水）深夜に団地内駐車場で、車両の盗難が発生。11月末日から車上荒らし、車の盗難が多発している為、駐車場委員会ではパトロールを強化する事を考えている。
 - ③ 12月13日（土）第2駐車場で、タイヤ及びタイヤホイールの盗難が発生。洛西交番にパトロールを強化してもらうよう要請した。
2. 第3駐車場の現状について
ここ数年の課題であった第3駐車場の契約変更については、来年1月末で2年の契約が満了となる事から、駐車場委員会及び三役会議でその対応について検討した。現在、79台分のスペースを契約しており、その年間の賃料は約638万円で、今年10月の利用者は20人で年間の利用料収入は108万円、単純計算ではあるが、管理組合の持ち出しは年間約530万円に上る。利用者は減少傾向にあるので、長年契約をしてきた事、来客駐車場として利用を考慮しても、現行のまま契約を継続することは財政負担が大きすぎる事から、次期契約は半分のスペース（約40台相当）で契約出来ないか、地主に申し入れる事にした。契約変更は一般的には3ヶ月前に行う必要があることから、急遽11月16日にその旨の申し入れを行った。地主側の回答がどのようになるか予測がつかないが、契約変更の内容によっては、来客駐車場の利用の在り方の見直しも必要となる。地主の回答内容、及び駐車場の利用の在り方については、今後理事会に報告し承認を受けて対処する。
3. 駐車場補修の件
 - ① 第3駐車場の電信柱の防犯灯が、台風の強風で隣家の畑に照明が傾いたため、ガレージ側に戻す修理を実施した。当件修理費用3,240円を支払った。
 - ② 団地内駐車場の13番および57番のアスファルトが、陥没したり、ヒビ割れしている為、年明けに緊急工事を実施する。概算工事費用は50,000円。

次回開催予定日は、1月4日（日）午後7時～

第8回 植栽委員会 [12月6日(土)実施] 報告

[報告事項]

1. 障害樹木伐採の住民説明会・意見交換会の実施

11月9日 4ブロックに分かれて現地説明会

植栽委員全員とみどりの会有志及び中長期委員会が対応

参加者 理事15名

Aブロック1名、Bブロック3名、Cブロック3名、Dブロック2名

意見交換会 22名

現地説明会時に住民から要望多数(剪定及び伐採)あり対応を検討。

事前要望書提出分に関しては12月中に棟理事を通じて送付。

伐採の日程については2月の予定。詳細決定後、広報を通じて知らせる。

一部車の移動については事前に連絡する。

2. 追加樹木伐採について 現地説明会時住民より依頼

6棟南側駐車場 シラカシ 理由(外灯への障害)、12棟西側駐車場 タイワンプウ 理由(アスファルト舗装隆起)、16棟北側 カナメモチ 理由(住民要望)、19棟西側 カイズカイクキ 理由(景観)、24棟西側ロータリー トウカエデ 理由(車両通行障害) 白色テープで目印を付けている。

3. 補植について 植栽委員会で推奨場所を選定

候補地 19棟・20棟・21棟すべて北側緑地部分

該当棟の住民協力(水やり等)の理解の上補植を検討。棟集会等で意見集約をお願いする。時期は3月頃の予定。

4. バイク置場について

今回の現地説明会で先般から課題になっているバイク置場の候補地も検討課題。

5. みどりの会の活動報告

7日 学区内一斉清掃

21日

【承認事項】

1. 現地説明会時住民より依頼の伐採樹木

6棟南側駐車場 シラカシ 理由(外灯への障害)

12棟西側駐車場 タイワンプウ 理由(アスファルト舗装隆起)

16棟 北側 カナメモチ 理由(住民要望)

19棟 西側 カイズカイクキ 理由(景観)

24棟 西側ロータリー トウカエデ 理由(車両通行障害)

【採決の結果 承認】

2. 障害樹木伐採見積額

一部樹木の剪定含む 45本 700,000円

【採決の結果 承認】

次回開催予定日は、1月4日(日)午後7時～

第8回 整備保健委員会 [12月3日(水)実施] 報告

[報告事項]

1. 管理組合事務所前公園の電燈の点灯時間帯の件

第7回理事会(以下、前回理事会)にて、時計から電燈への取り替えの案件を報告した際、複数の理事から「周辺住民の皆様から夜通しの点灯による苦情が殺到するのでは?」とか、「夜通しの点灯では、深夜に人々(主に中高生ら)の溜まり場となり、不良行為の温床になるのでは?」とか、「夏季と冬季では日照時間も異なり、経済的な観点から点灯時間帯の検討を」等々、懸念を抱くご意見が出されたのを受けて、点灯時間帯に関して、改めて検討することとした。内蔵タイマーの設定により、4・6・8時間と点灯時間の切り替えが可能。更には、調光が最初100%から、その後50%へ、または30%、ないしは0%(消灯)へと段階的に落とす事が出来る為、電燈の取り付け工事後に状況を確認しながら、調光についても検討することとした。去る11月20日開催の工事实行委員会でも、本件が検討された。既設の時計用ポールの塗装工事前に、取り付け工事発注の予定である。

2. 屋外棟前雨水側溝清掃の事前調査実施日決定の件

前回理事会で報告したとおり、清掃箇所を特定する調査を実施する。当整備保健委員会の各委員にて、来たる12月23日(火)に調査実施予定。

3. 特殊建築物定期調査報告書にて指摘された是正項目(非常用照明切れ)の件

「非常用照明バッテリー切れが、26棟中7棟(45箇所)ある」と、前回理事会にて報告したが、原因調査した結果、詳細は下記の通り。10W非常灯が3灯器具不良の理由で取替に必要なのは2号棟。結線修理が42灯で、1・3の各号棟(各1灯)、12・16・19・24の各号棟(各10灯)であった。上記の工事作業見積りは、税込みで226,800円。これらは次年度以降に、その他の改修工事と抱き合わせて検討、並びに実施していく。尚、是正項目に関しては、棟集会での議題に挙げて頂きたい、理事各位へお願いしたい。

4. 簡易自主点検チェックシート集計の件

前回理事会でも報告した通り、先の秋季草取り後に実施された簡易自主点検だが、点検時に「昨年も実施したのに検討されないまま、今年も同じことを?」との住民の皆様のお声があった。それをを受けて、今年度は当整備保健委員会にて全棟集計した上で、昨年度の自主点検の際に指摘された箇所を優先すべく、次月上旬開催の整備保健委員会にて検討する。そして今年度中に工事可能な箇所から実施する方針。また、今年度に積み残した箇所に関しては、工事实行委員会と連携し、次年度の整備保健委員会へ引き継ぎ、各棟の補修工事の実施へと繋げていく。集計担当は坂本委員。同チェックシートの提出期限は、今月度の理事会開催日(20日)まで。提出先は管理組合事務所まで。

5. 不要・不明自転車処分結果の件

不要自転車は18台、不明自転車は9台、合計27台。不明自転車に関しては、洛西交番にて盗難車是非の確認後、13日に処分済み。引取業者からの2,000円の引取代金は、管理組合雑収入に計上。更には、前回理事会にて報告した「エフ」の補充に関しては、印刷業者の見直しをはじめ、用紙の厚み等を現行仕様から変更する等、改めて見積りを依頼中。

6. 屋内雑排水管清掃工事(流し専用枝管清掃)等完了の件

前回理事会と第6回理事会(前々回)にて報告済の標記の件、11月20日に工事完了。全610戸中、579戸(95%)実施。未実施は31戸。尚、この未実施31戸の清掃工事代分(40,176円)の値引きが発生。その結果、清掃工事代金は、見積り金額の1,423,008円から上記の値引き金額を差し引いた、1,382,832円となった。それぞれの金額は税込み。

7. 毎年3月実施の受水槽清掃工事見積りの件

見積りは、税込みで799,200円。来年1月に発注予定。承認事項。

8. ゴミコンテナの年末年始の裏・表返し作業依頼の件

前回の理事会で事前告知したが、日時等詳細が決定したのでお伝えする。

年末最終のゴミ収集日は29日(月)。ゴミ収集と清掃完了後の午前11時30分よりコンテ

ナ裏返し。

年始最初のゴミ収集日は、1月5日（月）。前日の4日（日）午後3時よりコンテナ表返しの作業をする。例年の如く、各棟理事に普段ご使用のコンテナの裏・表返し作業をお願いしたい。

整備保健委員は年末の裏返し作業の際、分担してコンテナの破損状況を確認する。

9. 給水施設への立ち入り検査の件

西京保健センター2名による立ち入り検査が11月12日、JS中垣課長ほか業者らが立ち会い実施された。検査内容は、給水ポンプ室内・受水槽・高架水槽の夫々の施設の状況確認、給水施設点検日報・貯水槽清掃記録・水質調査記録の夫々の日報や記録の確認である。これらに対する指摘事項はなく、検査は無事終了した。

10. 7棟のメーターボックス扉倒壊の件

前回理事会にて報告の標記の件、修理費は、税込みで54,000円。

11. 22棟の水漏れの件

同棟にお住いの方から11月7日、「水漏れがする」と連絡あり。水圧テストの結果、洗面所の給湯管からの水漏れと判明。漏水調査費用は保険を適用した。

12. 11棟の水漏れの件

JS星野氏から11月15日、「11棟が水漏れ」との連絡あり。下層階への水漏れだった為、緊急処置をした。原因は、その上の階の台所排水管の床部の継目から漏水。11月20日、T管部分を取り外し、樹脂管にて堅管と接続し補修した。補修部分の流し堅管は共有部分の為、修理代として税込みで75,600円。尚、漏水調査費用は保険を適用した。

13. 水質検査の次年度契約の件

平成27年度（同年4月～平成28年3月）の水質検査に関して、従前の委託業者「社団法人京都微生物研究所」との継続契約に先立って、改めて見積りを依頼する予定。

14. 次年度の予算の件

第1回予算編成会議に出席の平田委員からの報告を受け、次年度必要な項目に関して、更に話し合いを持った。

【承認事項】

1. 受水槽清掃工事見積り。税込みで799,200円。 【採決の結果 承認】
2. リフォーム申請：17件（内、Kナンバーは15件）。12月20日現在。 【採決の結果 承認】

次回開催予定日は、1月5日（月）午後7時～

第8回 広報委員会 [12月6日（土）実施] 報告

[報告事項]

1. 第7回理事会報告回覧を11月27日（木）に発行配布した。
2. 緊急掲示物「車上荒らし発生」を11月30日（日）に発行配布した。
3. 緊急掲示物「車両盗難事件発生」を12月5日（金）に発行配布した。
4. 緊急掲示物「タイヤ・ホイール盗難事件発生」を12月15日（月）に発行配布した。
5. 理事会ニュース第3号の仕上がり具合の検討及び校正等をおこなった
 - ① 理事会各委員会より
 - ・総務委員会「管理組合資産明細」運用状況
 - ② 駐車場運営委員会
 - ・10月19日実施、第3駐車場の除草作業報告
 - ③ 植栽委員会・整備保健委員会

- ・ 秋季草取り及び不要・不明自転車の処分
- ・ 障害樹木伐採の現地説明会と意見交換会
- ④ 整備保健委員会・工事实行委員会
 - ・ リフォーム時のお知らせ
- ⑤ 団地の行事「防災訓練実施報告」
- ⑥ その他、「一口メモ」
 - ・ 自転車・バイクに管理組合指定のシールを貼っていますか
- 6. ホームページ委員会

12月6日、20:00よりホームページ委員12名全員出席のもと委員会を開催した。
- 7. 新年住民交歓会関連について

次回開催予定日は、1月5日（月）午後7時～

第10回 工事实行委員会 [11月29日（土）実施] 報告

[報告事項]

1. 工事の進捗状況報告（12月19日時点）

工事完了 395戸（ベランダ塗装3戸残）、調査完了604戸
2. 外構工事の施工計画（12月20日以降表示一事前に予告が有ります）

階段室塗装・・・12月19,16,12棟, 1月10,7,23,14,18,9,1,2棟,
2月6,5,4,3棟 2月10日完工

PSハンドル・・・1月10日以降2月15日までに施工

自転車置き場、ごみ置き場塗装・・・12月1日～2月28日までに施工

パイプフェンス塗装・・・12月20日以降3月5日まで南から北へ。

その他、屋上、H鋼、公園、街灯、カーブミラー塗装は2月5日以降施工。
3. 外部塗装工事の塗装色について

パイプフェンス、街灯、カーブミラー、H鋼、自転車置き場、ごみ置き場の屋根（外側）などはこげ茶色をベースとする。公園の遊具は川北公園の色をベースに、明るい色（ピンク系も含め）とする。その他は現行色を踏襲する。
4. バルコニー雨水管の劣化対策について

今回の工事対象ではないが、JSの事前調査で傷みがひどい所26か所について応急塗装などを行う。全体の改修は次期大型工事の対象。
5. 中間の工事検収について

ABタイプの工事は完了し、11月からDEFタイプの工事に入っているため、完了した住戸を対象に、工事検収委員会が中心となって、検収を行う。

検収時期；年内に検収方法を検討し、来年1月以降に行う。

検収対象；JSが行っている、工事完了住戸対象のアンケートも参考にし、
団地全体で12戸程度を抜き取りで行う。具体的には工
検収委員会を対象住戸の了解を得て選定する。 事
6. 外構改修工事などへの対応
 - (1) 階段等改修外構工事・・・業者からの見積もりを急ぎ、来年1月から着工
 - (2) 公園の大時計の改修・・・街灯での工事に着工する（11月5日に始まる）
 - (3) 雨水枴清掃工事・・・外構工事に含めて行う（費用は整備保健予算）
7. 6棟1階の防犯対策面格子のリフォームは、規約に抵触するので却下し、他の防犯装置にす

るか、屋内対応工事にする方法を推奨する事にした。

質問：外部塗装の色をこげ茶色をベースにした理由は何か。

回答：風格と色のバランスを考慮して委員会で決定した。

次回開催予定日は、12月20日（土）13時30分～

次々回開催予定日は、1月17日（土）13時30分～

《その他 連絡・意見など》

連絡：非常時用居住者名簿の作成・保管について

居住者に協力要請し、3月頃作成予定。

意見：非常時用居住者名簿は封緘し、非常時に開封するなど、保管方法、利用時や引き継ぎの際には、個人情報保護法の観点から細心の取り決めが必要ではないか。

回答：細部については、順次詰めていく。

（この件については実施及び運営方法等などに関して貴重な意見が多くありました）

以 上

次回理事会 開催予定日は1月17日（土）午後7時～