

2019（令和元）年7月3日

2019（令和元）年度 第2回 理事会報告（HP）

次回理事会開催予定日は2019年7月21日（日）午後7時～

西第2住宅団地管理組合
理事長 須川 康子

開催日時：2019（令和元）年6月30日（日） 午後7時00分～午後8時10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34名（定数36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：足立総務委員長

議題

1. 理事長挨拶
2. 各委員会からの報告・審議事項
3. その他

議事

1. 理事長挨拶

理事長からの照会で自治会の会長重村氏の挨拶と8月24日の夏祭りの開催について理事会の協力要請があった。

2. 各委員会からの報告・審議事項

第2回 総務委員会 報告

日時：令和元年6月15日（土）19時～20時30分

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 財務引継ぎ

5月26日（日）午後6時より 委員長、財務担当理事、山崎留任理事 出席

2. 大規模修繕諮問委員会

①6月14日（金）午後7時30分より 荒戸留任理事、山崎留任理事 出席

3. 管理費等未納に対する報告

5月末 管理費未納15件 未納額 ¥454,710-

5. バイク置き場と有料化について検討

6. 不在組合員に対しての活動協力金について検討

7. その他

①マナー改善委員会との打ち合わせ：活動状況把握の為、次回委員会開催時に総務委員が出席予定

- ②「はなみずき」との打ち合わせ： 猪股理事出席
- ③理事長承認済
管理事務所 コピー機再リース費：¥23,760-
- ④夏まつり開催日程： 8月24日(土)

次回総務委員会 7月7日(日) 午後7時より

以上

第2回 駐車場運営委員会 報告

日時：2019（令和元）年6月6日（木）午後7時00分～8時00分

場所：管理事務所 和室

[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：6/1 現在34台である。
2. パトロール報告について
 - ・プレート4か所補修
 - ・迷惑駐車は確認できなかった。
3. 第二駐車場の草刈りにについて
 - ・6/9(日)9時事務所前集合
みどりの会の方々のご協力のもと実施
4. 白線引き直しについて
 - ・問題点は実施する範囲と車の移動場所。案を出し合い、何個か案を立てられるようにする。
5. 会議出席について
 - ・6/14(土)大規模修繕実行委員会への移行準備会
委員長出席
6. その他
 - ・居住者の遠方に住む娘が駐車場の契約をしたいと連絡があった。規約では団地の所有者、同居の家族の車両となっているので、お断りをした。現在お客様駐車場の、当日しか借りられないことへの不便さ、同居でなくても駐車場を借りられるようにしてほしいと要望があった。
→現時点で規約を変えるのは難しい。団地の近くの駐車場を利用してもらいたい。

荒戸理事よりの報告：

団地外の方への駐車場の使用契約については、団地所有者が必要となった場合には、明け渡す条件を付したとしても、その使用料は収益事業収入となり管理組合として税務申告が必要となる。その手間と税金を考えると現状での団地外の方への使用契約は難しい。

ただし工事など短期的・臨時的な使用であり、団地所有者の利用の妨げにならない場合の使用料の徴収は収益事業収入としては認められない。（国税庁の見解に基づく）

・駐車場委員会からのお願い

内部駐車場は枠が狭いので、駐車するときはサイドミラーを閉じていただくようお願いいたします。

次回駐車場運営委員会開催は、7月4日(木)午後7時00分より

以上

第2回 整備保健委員会 報告

日時：2019年6月2日(日) 午後6時～午後8時

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 5/26(日) 実施の不明・不要自転車の処分の件

- ① 6/2(日) 不明自転車を集積場所に移動。
- ② 6/4(火) 警察(洛西交番)より盗難チェック。 立会い：秋田・田部
- ③ 6/8(土) 業者引取。(株)喜楽堂 立会い：田部・西
- ④ 今回実施の不明・不要車両の集約

	不明自転車	不要自転車	不明バイク	不要バイク
3棟とロータリー間の芝生	1	8	0	0
管理事務所	5	22	0	0
24棟芝生	4	12	0	1
合計	10	42	0	1

※6/4(火) 不明自転車10台、警察より盗難チェック。盗難車両なし。

※業者引取台数 自転車：52台 バイク：1台

2. 5/26(日) 理事会での当委員会への申入れの件

- ① 『不明』エフが足りない 今回の配布枚数：2枚
次回より『不明』・『不要』エフとも、各棟への配布枚数は5枚ずつとする。
- ② 22棟西階段(1Fと2Fの間)のノンスリップシートに不具合箇所(はがれ)。
6/4(火) 当委員会にて修理完了。22棟理事立会い。
- ③ 9棟の散水用カギ式共用水栓の不具合(水栓カギの空回り、ペンチで回している)。
6/4(火) 当委員会にて共用栓上部交換完了。9棟理事連絡済。

3. 水質検査の持ち回り年間計画について

水質検査は、整備保健委員会で行う。

- ① 1～14棟、16～26棟の当番順は下記の通り。

	1～14棟	16～26棟
4・5・6月	桑村	平
7・8・9月	西	磯田
10・11・12月	田部	功刀
1・2・3月	秋田	上浦
4・5月	吉田	平

- ② 各担当理事への引継は、整備保健委員会開催時に行う。

4. 雑排水管洗浄工事について

- ① 今年度の流し雑排水系統は大規模修繕工事範囲なので実施しない。
高圧洗浄により、老朽腐食した雑排水管の漏水の可能性が高くなる。
- ② 洗面所・風呂場・洗濯場系統に限り今年度洗浄工事を実施する。
JS(株)で見積をとる。
- ③ 流し雑排水管に詰まりが生じた場合の対応
詰まりが生じた時は、高圧洗浄以外の工法で業者対応とする。雑排水管高圧洗浄後1年間は保証期間がある(昨年11月実施)。
- ④ 汚水枡・雨水側溝の清掃実施について
JS(株)で見積をとる。

5. 消火器機器点検(半年点検)の実施について

- ① 実施要領書・機器点検シートに基づいて、各棟理事が行う。6月理事会で配布予定。
「消火器の外観点検」腐食・損傷・ホースの劣化・消火薬剤の漏れ・蓄圧の低下・取り付け状態を点検。
個人所有(ラベル無)等があれば備考欄に記入。
- ② 点検期間は7/1(月)～7/10(水)の10日間。
- ③ 点検表は7/11(木)までに管理事務所へ。整備委員会が集計。
秋の消火器点検は(株)中川産業が実施予定。

6. 団地内見回り調査について

整備保健委員会にて団地内の道路・公園・ゴミ置場を重点的に見回り調査を行う。
6/15(土)午後4時から予定。雨天中止、予備日は6/22(土)。
15日は雨で中止、22日に実施した。
写真係は西、記録係は上浦。
建物内部の簡易自主点検は10月に予定。

7. その他

- ① 電子レンジ不法投棄処理
6/6(木)大型ゴミ処理。京都市粗大ゴミ券購入(不法投棄電子レンジ)。400円
- ② 17棟専用庭内の雨水側溝の最終枡清掃(雨水枡が深いので入居者の清掃は困難)
緊急性はなく、6/15(土)団地内見回り調査時に確認予定。
- ③ 受水槽給水弁交換工事
6/3(月)取替工事完了。立会い:秋田・田部。工事写真撮影はJS(株)に依頼。

8. 大規模修繕実行委員会への参画

荒戸総務留任理事より大規模修繕工事実行委員会の立ち上げは、6/22(土)三役会で議事提案があり、6/30(日)の理事会で承認を得る予定とのこと。当委員会からは秋田・田部・平の3名が参画する。

9. 受水槽の警報装置が作動した場合は、アラームの停止スイッチを押してアラームを止めた後、整備保健委員長まで連絡してほしい。

【承認事項】

1. 理事会承認

リフォーム申請 4 件（ NO. 3 ～NO. 6 別紙申請一覧の通り）・・・【可決・承認】

2. 理事長承認

電子レンジ不法投棄の処分費用 京都市粗大ゴミ券購入 ¥400-

次回 整備保健委員会の開催予定日 7月7日(日) 午後6時より

以上

第2回 広報委員会 報告

日時：2019（令和元）年6月6日（木）午後7時～午後7時55分

場所：管理組合集会所・洋室

1. [報告事項]

①第1回理事会議事録（案）：

- ・ 5月28日 記載内容照査のため、理事会三役、荒戸総務委員、広報委員に送信。
- ・ 5月30日 議事録作成完了。

②第1回理事会報告(回覧, HP 掲載用)：

- ・ 5月30日 各棟理事に配付。
- ・ 5月31日 HP 委員会に送信。

③会議出席（藤田）：

- ・ 5月23日 大規模修繕 WKG 委員会
- ・ 6月14日午後7時30分～ 大規模修繕実行委員会への移行準備会

④5月29日～6月6日 HP 委員の募集案内掲示（1名応募あり）

⑤6月29日午後7より HP 委員会を開催：

- ・ ホームページ運営委員会委員の委嘱状を手交した。（6月22日の三役会承認で発行する件、第1回理事会で承認済み）

委員は以下の通り。（敬称略・棟番号順）

吉川博美、山内英修、藤田喜代一、荒戸邦朗、佐藤孔子、小野田 洋、棕橋 泉、川村武郎、酒井裕司、澤 英志、平 正明、山下直子、賀戸雅裕、高須賀真紀子、中野敏夫（以上15名）

2. 理事会ニュース 2019（令和元）年度第1号の発行：

1) 掲載事項

- ①理事長挨拶
- ②大規模修繕実行委員会の設立：委員会メンバーの紹介
- ③第39回通常総会報告
- ④第7回自主防災総会報告（9月8日防災訓練＝起震車で地震体験）
- ⑤春季草取り/不要・不明自転車整理
- ⑥火災保険契約時の面積について
- ⑦ボランティア「みどりの会」活動報告（排水管内に密生した「木の根」の撤去作業）
- ⑧管理組合からのお願い
- ⑨理事会業務分担表（棟・室番号・氏名）
- ⑩自治会ニュース（1頁分）

2) 発行日：7月1日（6月30日理事会承認後）

3. 【承認事項】

1) 理事会承認分

- ①理事会業務分担表（室番号なし/棟番号・氏名のみ記載）の掲示（資料2枚参照）
・掲示場所は集会所玄関内・衝立の内側とし、集会所前の掲示板に「理事会業務分担表は集会所玄関内・衝立の内側に掲示してあります」の「お知らせ」を掲示する。

【可決・承認】

- ②理事会ニュース 2019（令和元）年度第1号の発行及び掲載事項・・・【可決・承認】

2) 理事長決済報告

- ①第39回通常総会テーブル起こし代金の支払い ¥31,000-

次回広報委員会開催日 7月4日午後7時～

以上

第2回 植栽委員会 報告

日時：2019（令和元）年6月1日（土） 午後7時00分～午後8時20分

場所：管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. 春季草取り後の要望

- ①11棟北側ライラックの剪定依頼（済み）
②23棟北側レンギョウの剪定依頼（済み）
③開始時刻を早めるか課題として検討
④回覧・掲示に「飲み物は必要に応じ各自で準備するようお願いします」を追記

2. 植栽に関する意見・要望書

- ①12棟専用庭の草刈り依頼(6/19受理・6/22実施済み)
②16棟専用庭の草刈り依頼(6/19受理・実施予定)

3. ボランティア「みどりの会」の活動

- ①6/9(日)第2駐車場草取り
②6/23(日)水道施設周辺・24棟北公園及び23棟北公園の低木剪定・草刈り,
③6/30(日)団地内低木の剪定→6/30(日)雨で中止
④7/7(日),7/14(日),7/28(日)予定
⑤ボランティア「みどりの会」の各棟周辺草刈り時のゴミ処理への協力を棟理事に要請

4. 植栽管理

- ①別紙「植栽管理 作業記録(5/3～5/31)」の通り
②6/28(金)きんでん様による13棟北側電線にかかる高木の剪定
6/27(木)13棟前駐輪場の臨時駐輪場を12棟北側公園に設置

5. 専用庭の管理について

- ・7月上旬に「専用庭の管理についてのお願い」を、1階全戸に配布予定

6. 年間植栽管理計画に基づいて

- ①2019年度第2回植栽工事（芝刈・草刈を夏祭りまでに実施予定）
緑地A(消防用通路など)

緑地C(他) 水道施設を除く
緑地E(外周) 合計 14,041.4 m²
植治造園見積金額 ¥744,069-

②障害樹木 トチノキ 2本立枯れ、リョウブ立枯れ、トチノキ 1本架線への障害

7. その他確認事項

- ①植栽協力員の募集 (理事会で承認後、掲示する)
- ②委員長が会欠席の場合、補佐として副委員長が対応

【承認事項】

1. 理事会承認

- ①第2回植栽工事 見積金額 ¥744,069-
- ②障害樹木の伐採
2棟 10・14 トチノキ 立枯れ
7棟 8 リョウブ 立枯れ
11棟 28 トチノキ 架線への障害
- ③植栽協力員の募集掲示

次回の委員会開催は 7月6日(土)午後7時00分より

以上

荒戸理事報告：以下の2項目について承認要請があった。

【承認事項】

①第3回大規模修繕実行委員会運用細則(次頁に掲載) 【可決・承認】

②第3回大規模修繕実行委員会委員(以下の20名及びオブザーバー4名) . 【可決・承認】

第3回大規模修繕実行委員会委員(敬称略・棟番号順)

- ・委員長：若林良二(植栽委員会/留任)
- ・副委員長：山内英修(旧大規模修繕委員会)
 薮島和男(旧大規模修繕委員会)
 松原 章(旧大規模修繕委員会)
- ・事務局長：吉川正義(旧大規模修繕委員会)
- ・事務局次長：平 正明(整備保健委員会/留任)
- ・委員：

〈理事会より〉

- 重田文弘(植栽委員会/留任)
- 藤田喜代一(広報委員長/留任)
- 田部 実(整備保健副委員長)
- 荒戸邦朗(総務委員会/留任)
- 秋田 茂(整備保健委員長)
- 村山玲子(駐車場運営委員長)
- 金田光雄(副理事長)
- 山崎誠一(総務委員会/留任)

〈旧大規模修繕委員会より〉

- 徳久 潔
- 松田光治
- 市毛 豊
- 中村篤義
- 坂元通夫
- 中野敏夫

〈オブザーバー〉

- 須川康子(理事長)
- 足立浩章(総務委員長)
- 福島利彦(植栽委員長)
- 賀戸雅裕(監事)

以上

第3回大規模修繕実行委員会運用細則

第39回総会において「大規模修繕実行委員会」を立ち上げる旨の事業計画が承認されたことを受けて「諮問委員会設置に関する規則」第1条に規定された「理事会が行う管理業務の執行の補佐する機関として」第3回大規模修繕を円滑に実行することを目的に設立された実行委員会について規定するものである。

第1条（総則）

この細則は、「境谷西第2住宅団地管理規約第57条第2項」及び「諮問委員会設置に関する規則第5条」に基づき定めるものである。

第2条（名称）

委員会の名称は、「第3回大規模修繕実行委員会」とする。

第3条（目的）

委員会は、理事会の委託を受け、境谷西第2住宅団地における第3回大規模修繕工事の完了に至るまでの検討及び実施、長期修繕計画の見直し作業、これらに付随する業務の検討及び実施、並びに理事会、総会に向けての提案等を行うことを目的とする。

第4条（委員）

委員会は理事長が委嘱した委員で構成する。

委員の選出は、理事の推薦による者の中から理事会が選出する。

委員は当団地に現に居住するもので、かつ組合員または成人の親族（配偶者を含む）に限るものとする。

第5条（任期）

委員の任期は2年とする。ただし再任を妨げないものとする。

第6条（役員）

委員会は役員として以下の4役を置く。

委員長 副委員長 事務局長 事務局次長

役員の任期は1年とする。ただし再任を妨げないものとする。

第7条（委員会の招集）

委員会は、委員長が必要とした場合、その都度招集することができる。また、委員の半数以上から要請があった場合、委員長は速やかに委員会を招集しなければならない。

第8条（決議）

委員会決議は、全会一致を以って決することを原則とする。ただし、この議決が図られない場合は、総委員の3分の2以上の多数で決するものとする。

第9条（理事会への報告）

1. 委員会は、審議経過および結果について、随時理事会に報告するものとする。
2. 委員は、理事会および関係する他の委員会に出席し、報告・答申内容について発言することができるものとする。

第10条（経費）

委員会の運営に必要な経費は、管理組合が負担するものとする。

第11条（細則の改廃）

この細則は、理事会の決議により変更又は廃止することができる。

「附則」

この細則は、令和元年7月1日から施行する。

2019(令和元)年度 リフォーム申請状況 及 改修内容一覧

6月理事会承認分

受付 NO	受付月日	リ フォ ー ム 内 容	工 事 期 間	工 事 棟No	施 工 業 者	承 認	備 考
3	5月27日	台所・廊下 床補強修繕工事	7月1日～13日	9	株式会社ベスパ 075-874-1930	承認	
4	6月3日	給湯器故障による交換	6月8日	13	正直屋 京都洛西店 075-323-7638	承認	
5	6月14日	クロス貼り替え、襖新調	6月26～27日	26	有限会社あたらしリフォ ーム 072-785-0122	承認	
6	6月19日	DK木軸仕切り壁撤去 及ベ付帯クロス張替え	7月8日～11日	17	有限会社万殿建設 072-332-2630	承認	

2019年度 植栽管理 作業記録 (5/3-5/31)

年度	月	日	場所・作業	作業者
2019	5	3	1棟北・カシ剪定	小菅・重田・松田
2019	5	4	1棟北・キンモクセイ・カシ剪定	小菅・重田
2019	5	5	川北公園みぞ清掃	みどりの会
2019	5	7	2棟北・カシ剪定	小菅・重田・松田
2019	5	8	3棟北・カシ・ヤマモモ剪定	小菅・重田
2019	5	9	3棟北・ヤマモモ剪定	小菅・重田・松田・若林
2019	5	17	24-26棟横・草刈作業	小菅
2019	5	19	学区清掃	みどりの会
2019	5	20	9棟北・カシ・ネズミモチ剪定	小菅
2019	5	22	6棟南・ヒイラギ剪定	小菅・松田
2019	5	23	18棟北・コブシ殺虫剤散布	重田・福島
2019	5	24	18棟北・コブシ殺虫剤散布/5棟南・ヒイラギ剪定	小菅・重田・松田
2019	5	25	春季草取り準備	植栽委員
2019	5	26	春季草取り	植栽委員
2019	5	27	4棟南・ヒイラギ剪定	小菅・重田・松田
2019	5	29	4棟南・清掃/6棟専用庭・清掃	小菅・重田・松田
2019	5	30	13棟南・ヤマモモ・クロガネモチ剪定	小菅・重田・松田
2019	5	31	7棟西・ツツジ剪定	小菅・重田・松田