

## 平成30年度 第2回 理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合  
理事長 長原 賢至

開催日時 : 平成30年6月17日(日) 午後7時00分～午後8時45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31名(定数35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 : 荒戸副理事長

### 1. 理事長挨拶

第2回の理事会を開催させていただきます。今日10時から団地内の見回り等に参加して頂きましてご苦勞様でございました。各委員会、いろいろとご検討と活動して頂きご苦勞様です。

自治会から会長さんが挨拶にお見えになっておられますので、先にご挨拶をさせていただきますと思います。

### 2. 安藤自治会長挨拶

日頃より自治会の行事にご協力いただきまして有難うございます。8月25日(土)に夏祭りを開催することに決まりました。毎年もう少し早いのですが、今回は最後の土曜日になりました。理事の皆様にはお世話になるとは思いますが宜しくお願いいたします。

### 3. 荒戸副理事長報告

#### ①2棟理事の交代:

西原志津子様(2棟)(植栽委員長)が体調不良のため辞任、後任に駒田智子様(2棟)が選任された。後任の植栽委員長は重田文弘様(3棟)が担当する。

#### ②団地見回りの結果:

10時から団地の見回り、「みどりの会」、「マナーの会」の皆さんのご協力を得まして、2時間近くをかけて団地の中を見て回りました。色いろ、皆さん感じられたことがあったと思いますが、参加された方のご感想とかあれば発言をお願いしたいと思います。

いかがでしたでしょうか。疲れたと言うのが第一印象ではあります。

今回は大雑把にしか見ておりませんが、植栽委員会は植栽の状況、整備保健委員会で各棟の状況等、今後見て回る際の参考にして頂きたい。また、本日参加されなかった方も各棟がどういう状況になっているのか、その都度確認いただけたらと思います。

#### ③大規模修繕への取り組み:

6月30日に大規模修繕の諮問委員会が開催されます。コンサルタント会社を絞り込む

作業をしております。30日の諮問委員会で多分1社に絞られるだろうと思います。

諮問委員会より「コンサルタント会社をこの会社に決めたい」という答申がなされます。この答申を受けて、理事会の場で“検討して承認”の形になろうかと思えます。

この答申を出した時点で、「大規模修繕諮問委員会」はその任務を終えることとなります。その後、大規模修繕特別委員会の設置、大規模修繕を進めていくための実行委員会のような、理事会の中の委員会としてやっていくこととなります。

大規模修繕特別委員会の事務局は整備保健委員会より出して頂く。当初委員長は、大規模修繕諮問委員会の方が流れをよくご存じなので、その方にやって頂きたいと思っておりましたが、規約で理事会の委員会は“理事で構成する”とありますので、委員長は理事会の中から出すこととなります。

現在の大規模修繕諮問委員会の委員の方には「アドバイザー」として参加していただくことになると考えております。

そういうことで、新しく立ち上げた委員会の中で議論はしますが、委員長、副委員長は理事長、副理事長あるいは三役で担当することになるのかな、と考えております。この点について何かご質問はございますか。

委員長、事務局長など具体的には次回の理事会で報告させていただきます。そのあたりは6月30日の諮問委員会で議題として挙げていこうと思えます。

#### ④ペット飼育問題：

今日も「マナーの会」の方に参加いただきまして現状について、いろいろ指摘をされました。その方々を中心に「ペット問題を考える諮問委員会」を最終的には立ち上げていきたいと思えますが、どういう内容をどのように進めて行く諮問委員会にするのか、具体的な中身について「マナーの会」の皆さんと検討し、準備委員会を立ち上げたいと考えております。現在検討中です。

各委員会でペット担当という方がおられましたらお声かけください。一応、総務委員会からは椎原さんがペット問題担当ということになっております。6月23日19時から準備委員会立ち上げの打ち合わせ会を行います。

#### ⑤バイク置き場の整備、有料化について：

過去どのように取り組んできたか調べています。他の団地でどのようにしているのか、どのような規約を作っておられるのかについて、資料を頂きましたのでそれを検討しながら、財政諮問委員会と併せて今後やっていきたいと思っております。

今日午前中に見回った中で、“16棟で試しに作った”という話も頂きましたし各棟を回る中で自転車・バイクがどんな状況になっているのか見ていただきました。

「この棟ならここにバイク置き場を作ったらいいよね」というような色んなご意見も出されました。そういったのを参考にしながら、皆さんで検討出来るようにして行きたいと思っております。この件につきましては、もう少し時間を頂きたいと思えます。

#### ⑥自治会との連携：

先ほど自治会長さんから夏祭りの件についてご依頼がございました。例年、夏祭りは自治会、新年交歓会は理事会が主催でやっております。

本来、理事会活動は団地のメンテナンス（維持・保全）、よりよい住環境を作るといのがメインの仕事であります、それを達成するための住民同士の合意形成は、健全

なコミュニティーの上に成り立つ、ということから、これまでも自治会さんと協力してコミュニティー活動も進めてきました。今年も理事会として夏祭りに積極的に協力していきたいと考えておりますのでよろしくお願い致します。

また、他にも自治会さんとはいろんな面で協力したいと思っておりますので、7月7日、三役同士で、その打ち合わせをするよう申し合わせております。共通する課題を両方の団体で確認して、今後の取り組みについて考えていこうということでもあります。

6月24日（日）夏祭りの打ち合わせ会議があります。例年、理事会は“焼きそば”を担当しております。朝から晩までやっておりますので皆さん順番でお手伝いをお願いします。具体的な内容が決まりましたら協力の程よろしくお願い致します。

- ⑦ “マナーの会からのお願い” ということで書類が届いております。三役会でまだ議論していませんので今日は議題にしません、一つは、バイクが歩道をかなりのスピードを出して走り、非常に危ないので車と同様「10kmの制限」の階段掲示をしたいが、いだろうかということです。

自動車が10kmで走れるかどうか、昨日実験して見ましたが10kmでは車は走れませんでした。普通に最低速度で走っても20km前後は出ます。いいのか悪いのか、それ自体を含めて検討しないといけないと思います。次回の三役会で議論して報告させて頂きたいと思います。

もう一点は、団地の見回りをする際に、歩道にたばこの吸い殻やペットの糞などが落ちているので、そこにマークをつけて注意喚起をする作業をしたい。京都新聞にも出ていましたが、宇治の自治会で実施して非常に効果があり、全国的に注目されている活動なので認めてもらえないかという申し入れがございました。

この件についても、もう少し検討したい、特にペットの糞の問題になると“理事会はペットを容認しているのか”というように取られかねないのでもう少し検討したいと思います。

もう一点、マナーの会から“コピー代を理事会で持ってもらえないか”ということをお願いされております。注意喚起のための掲示や、ステッカー作成など、団地の環境保全のためにボランティアで活動されておられます。これについては、もう少し検討したいと思います。

#### 4. 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：平成30年6月2日（日）午前10時～11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30日（水）午後7時より 委員長、財務担当理事、竹田留任理事 出席

## 2. 大規模修繕諮問委員会

- ①5月30日(水)午後8時より 委員長 出席
- ②委員会からの現活動状況の報告

## 3. 財政諮問委員会

6月2日(土)午後7時より 委員長 出席

## 4. 管理費等未納に対する報告

- ①長期滞納者(前年度よりの申し送り事項)に対して、5月29日に全額回収
- ②管理費等未納状況について(5月末現在)9名 x x x 円

## 5. バイク置き場と有料化プロジェクトメンバー

椎原理事が担当

## 6. その他

- ①マナー改善委員会との打ち合わせ:6月2日(土)午後 椎原理事
- ②茶話会「はなみずき」との打ち合わせ:  
活動状況 把握のため、6月9日(土)茶話会 開催時に総務委員が参加
- ③防犯対策について(監視カメラの設置などの検討)
- ④夏まつり開催日程:8月25日(土)

### 【承認事項】

財政諮問委員会 委員委嘱の件

25棟 坂元氏、24棟 山崎理事を財政諮問委員に委嘱する

【承認可決】

次回総務委員会 6月30日(土)午後7時

以 上

## 第2回 広報委員会 報告

日時:平成30年6月7日(木) 19:00 ~ 19:45

場所:管理組合集会所・和室

### [報告事項]

#### 1. 第1回理事会報告

- ・5月29日 報告書案(照査用)作成・送信(三役へ)
- ・6月5日 照査完了
- ・6月6日 全理事に配布完了

#### 2. 「停電、電気系統不具合発生」のお知らせ掲示

整備保健委員長から「5月31日夜の雨で、1棟から3棟までのごみ置き場及び街灯の照明が全て消えた。4棟から6棟は何とか点灯している状態、復旧の時期が未定なので広報

をお願いしたい」とのメールを受け掲示した。6月15日に復旧した。

3. 諮問委員会に出席

- ① 大規模修繕諮問委員会 5月30日 午後8時～
- ② 財政諮問委員会 6月2日午後7時～

4. ホームページ委員会関連：

- ・HP委員の募集案内掲示：6月2日～6月12日、2名の新規応募があった。
- ・HP委員会開催：6月24日（日）19：00～（集会所・和室）、
- ・HP委員の委嘱状を手交する。（6月24日（日）

5. 理事会ニュース第1号について

- ①発行時期：6月末（6月理事会で承認後）
- ②内容：理事長挨拶、理事会活動方針（荒戸副理事長）、第38回通常総会及び第6回自主防災会総会の報告、春季草取り/不要・不明自転車整理、管理組合からのお願い。

6. その他：なし

**【承認事項】**

- 1) 「理事会ニュース第1号」の掲載内容

**【承認可決】**

- 2) HP委員委嘱（敬称略）：

鳥居 眞(3棟)、吉川博美(4棟)、山内英修(5棟)、藤田喜代一(5棟)、井上泰(6棟)、荒戸邦朗(6棟)、佐藤孔子(7棟)、小野田洋(11棟)、浅田正博(11棟)、酒井裕司(18棟)、澤 英志(19棟)、山下直子(20棟)、賀戸雅裕(22棟)、高須賀真紀子(24棟)、 中野敏夫(26棟)、

以上15名

**【承認可決】**

次回、広報委員会開催は、7月5日（木）19：00～

以 上

**第2回 駐車場運営委員会 報告**

日時：平成30年6月7日（木）午後6時30分～7時20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：6月1日現在33台である。

2. パトロールの担当区域を決定した。

### 3. 駐車場ナンバープレートについて

内部駐車場利用者より、ナンバープレートの紛失の報告を受けたため作成した。パトロール中にナンバープレートのナンバーが消えているものが数か所あったため油性ペンでナンバーを記載した。

### 4. 駐車場利用ガイドの見直しを行った。(現在作成中)

### 5. 第2 駐車場来客用利用への依頼をした件について

住民の方で、訪問歯科診療利用者がいる。訪問歯科診療は月2~3回、2時間程度。事前に管理事務所へは訪問歯科診療がある日時の連絡があった。5月18日訪問歯科診療当日、14棟前公園付近にベントが駐車してあった。歯科診療終了時に、ベントが医師の車両であることが発覚した。後日この旨が管理事務所より駐車場運営委員長へ連絡があった。5月22日(2回目の訪問歯科診療当日)の午前10時に駐車場運営委員長より利用者の娘様に管理事務所へ来ていただき、直接来客用駐車場を利用説明・依頼する。説明当初はご立腹されていたが、最終的には納得して頂き、それ以降の診療は来客用駐車場を利用して頂いている。

### 6. 内部駐車場の白線について

パトロールにて白線が消えている個所を確認中。

### 7. 迷惑駐車について

- ①6月7日「18棟北側車止めポール前に21時頃から翌朝6時頃まで頻繁に不法駐車がある」と住民より情報あり。その夜パトロール実施し、迷惑駐車確認したため、「迷惑駐車禁止」用紙を車ワイパーに挟んだ。翌日昼間・夕方・夜間22時頃と3回パトロールを実施したが迷惑駐車はなかった。土日も適宜パトロール実施したが、迷惑駐車はなかった。
- ②6月9日4棟住民より1棟住民〇〇様へ「1棟ゴミ置き場前に頻繁に夕方から迷惑駐車があり困っている。電話で注意してほしい」と要望あり。車両ナンバーの控えがなく確証がないため電話はしなかった。6月11日に管理事務所で詳細を聞き、その夕方パトロール実施し、1棟ゴミ置き場前に迷惑駐車あったため「迷惑駐車違反」の用紙をワイパーに挟んだ。

→駐車場運営委員のみで、すべての迷惑駐車対応が困難である。各棟理事へ「迷惑駐車禁止」用紙を2枚ずつ配布するため、迷惑駐車発見時に用紙を車のワイパーへ挟み、次回理事会の時に駐車場所・車両ナンバーなどの詳細を駐車場運営委員まで報告して頂きたい。

#### 《迷惑駐車禁止対策に関する意見》

- \* 駐車場と自分の棟が遠い場合、荷物の積み下ろしで一時的に停めることがあると思う。状況が分からないまま「迷惑駐車禁止」の用紙を挟むのはどんなものかと思う。
- \* 同じ車がたびたび駐車している場合もあるし、直ぐに出ていく車かどうか分かる車もある。車全部に挟めばクレームもくると思うので自分が確信持てる車に限って対応すればいいのではないか。
- \* 理事に対する義務ではない。状況に応じて対応すればいい。

\* 2～3棟間のロータリーに宅配業者がトラックを停めており、方向転換が出来なくて困るという方が多いので宅配専用のスペースを作ったらどうかという意見もある。

次回駐車場運営委員会開催は、7月5日(木)午後6時30分より

以上

## 第2回 植栽委員会 報告

日時 平成30年6月2日(土) 午後7時00分～午後9時00分

場所 管理組合集会所・洋室

### [報告事項]

#### 1. 春季草取りについて

1) 要望のあった棟には2種類の花苗を配布

#### 2. 「植栽に関する意見・要望書」

1) 22棟・専用庭の剪定依頼(5/12受理・5/16実施済)

2) 19棟・ベランダの植栽整理(4/14受理・5/22・24実施済)

#### 3. みどりの会の活動

1) 6月10日・24日(日)団地内川北より低木剪定・草刈りの予定  
植栽委員は可能な限り参加

#### 4. 植栽活動 別紙「植栽委員会 作業記録(5/21～6/2)」の通り

#### 5. 専用庭の管理について

・管理が不十分な専用庭が散見されますので、昨年につき「専用庭の管理について」を、1階住戸すべてに配布予定

#### 6. 年間植栽管理計画に基づいて

・下記の3件、(株)植治造園にて見積りを実施

1) 第2回植栽工事(芝生刈と草刈, 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㎡

見積金額 ¥x x x (税込み)

2) 委託業者による計画に基づく高木の剪定・伐採(早ければ7月中に実施)

前年度委員会の要剪定中高木リストより優先度の高いと判断したものを対象に21本の剪定・枝抜き

日照障害・6棟集会にて要望の6-51 ケヤキ伐採

日照障害・24棟南の樹木リスト外の勝手生えカシ他4本伐採

見積金額 ¥x x x (税込み)

- 3) 障害樹木 トチノキ立枯れ 3本伐採  
見積金額 ¥ x x x (税込み)

【承認事項】

1. 理事会決済

1) 障害樹木の伐採

- 6棟51 ケヤキ 日照  
24棟南 カシ他4本 日照 (樹木リスト外)  
18棟32 トチノキ 立枯れ  
21棟42 トチノキ 立枯れ  
22棟56 トチノキ 立枯れ

【承認可決】

- 2) 第2回植栽工事 見積金額 ¥ x x x 税込み)

【承認可決】

- 3) 中高木の剪定・伐採 見積金額 ¥ x x x (税込み)

【承認可決】

- 4) 立枯れ・障害樹木の伐採 見積金額 ¥ x x x (税込み)

【承認可決】

2. 理事長決済

- 1) 5月7日 樹木番号6棟54 モミジバフウにカラスが営巣  
周辺住民に威嚇行動があり危険なため(株)植治造園に撤去を依頼  
¥ x x x (支払済)

【承認可決】

次回、植栽委員会の開催予定 6月30日(土) 午後7時00分より

《参考》

高木に白いテープが、2本巻いてあるのは伐採、1本は剪定する樹木を示す。

以 上

第2回 整備保健委員会 報告

日時：平成 29年6月3日(日) 午後6時～午後8時  
場所：管理組合事務所 洋室

[報告事項]

1. 5/27(日)春季実施の不明・不要自転車処分について

収集場所に移動し保管した不明自転車は6/10に警察(洛西交番)に連絡し、委員立ち会



いのもと、盗難車両チェックを受ける予定（岡本さん対応）。

6/16 処分予定（桑村さん対応）

2. 川北1～3棟周辺の水銀灯故障の件  
5/31に調査済み…安定器の不良とのことで、現在、修理見積もりを依頼中。
3. 13棟ベランダ目隠しパネルのボルト、ナット未装着の件  
引っ越し時にすでにボルトはなく、風で騒音が出る為、修理依頼を受ける。  
整備保健委員が修理予定。
4. 雑排水管洗浄について  
昨年同様、日本水理（株）、J Sに見積もり依頼予定。
5. 2,8棟洗面所排水管詰まりの件  
雑排水管洗浄後1年間は保証期間のため、日本水理が無料で修理済み。
6. バイク置き場設置委員会について  
奥内さん、古川さんが担当する。

#### 【承認事項】

1. 19棟漏水の件  
調査の結果、修理箇所は専有部分のため調査費用のみ損害保険で支払う予定。  
【承認可決】
2. リフォーム申請3件（No.4～No.5）（別紙申請一覧の通り）  
【承認可決】
3. 16棟散水用ホースリールの故障の件  
修繕不可のため購入する。 金額 x x x 円(税込み)  
【承認可決】
4. 平成29年度繰り越し小規模修繕について（予算 x x x 万円）  
修繕は完了し、修繕費は x x x 円となった。理事会承認後、支払予定。  
内訳：①縁石破損据え直し他修繕工事 金額 x x x 円  
②共用部各種修繕工事 金額 x x x 円  
③12棟屋根、軒トイ調査清掃 金額 x x x 円  
④4棟 x x x 号室 バルコニー物干し金物取り換え 金額 x x x 円  
⑤1棟 x x x 号室 漏水による屋上応急修理 金額 x x x 円  
⑥外部車止め撤去3基（タイヤ付き車止め） 金額 x x x 円  
【承認可決】

#### 《承認事項4. に関するコメント》

前年度理事会で予定していた工事が4月以降に実施され、その支払いが5月に発生した。前年度理事会が自分たちで決定した工事ということで、上記の内訳のうち¥424,440が、今年度の理事会の承認を得ることなく支出の手続きが行なわれ、5月30日に支出した経過がある。

財政の手続きとしては非常に問題があるが、工事は既に完了しており、それに対する支払

いということですが事後承諾ではあるが承認を頂きたい。

また、当初予定していた x x x 万円で行う予定の工事が x x x 万何がしで終わっているのは実施されていない箇所がある模様。4月の段階で“やらない箇所”が決まっているならば、5月の総会議案書に何故 x x x 万円の予算を計上したのか理解できない点がある。実施されていない工事については、今年度の理事会においてその実施を判断してほしい、ということと理解する。

次回 整備保健委員会の開催予定日 7月1日(日)午後6時～

以 上