

# 平成 26 年度 第 3 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 7 月 19 日（土） 午後 7 時～午後 8 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、各委員長、各棟理事 計 31 名（定員 39 名）  
ほかに監事 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

## 総務委員会〔7月3日（木）実施〕報告

### 【報告事項】

1. 工事説明会について 受付担当者および業務の確認
2. 夏祭り実行委員会（6月28日午後7時～9時）
  - ① 夏祭り開催日 8月23日（土）
  - ② 理事会の担当 焼きそば 各委員会が2時間毎に交代で担当する  
総務：10時～ 駐車場：12時～ 植栽：14時～  
広報：16時～ 整備保健：18時～
3. 自主防災企画委員会（6月29日午後7時～9時）
  - ① 防災倉庫の購入および設置について（承認事項で提案）
  - ② 防災訓練について  
9月21日（日）午前10時～12時に開催の予定  
今回は、各棟の集合場所でミニ集会を開催し、「災害時初期対応行動」や「安否確認のあり方」について話し合いを行うことを計画  
詳細は今後の理事会・班長会の場で説明するとともに、訓練時期が近づいたら回覧・掲示で居住者に告知する。
4. 6月末現在、管理費等滞納者は17名で、その額、318,000円。  
（3月末、17名 369,500円）
5. 当面の日程
  - ① みどりの会 7月20日（日）午前9時  
7月27日（日）午前9時
  - ② 夏祭り実行委員会 7月26日（土）午後7時
  - ③ 工事实行委員会 7月27日（日）午後1時

### 【承認事項】

1. 中長期計画検討委員会の任期満了に伴う再任の件  
7月31日に任期が満了するので、現委員11名のうち10名の委員に再委属を行う予定である。  
**【採決の結果 承認】**

【注】この件は、理事会終了後、委員の公募手続きが必要なことが判明したので、次

回の理事会で再提案することとした。

## 2. 防災倉庫の購入と設置の件

防災倉庫として、イナバ製 NXP30HT（定価 248,400 円）を設置費用も含め、予算の 20 万以内で購入する。設置場所は災害時でも倒壊する恐れが少なく、機材の取扱いスペースが確保できることを考慮し、14 棟北側公園の自転車置き場の北壁に沿って設置する。植栽などへの影響はない。

【採決の結果 承認】

## 3. 草刈り機用部品購入の件

団地内外の草刈り用として主として「みどりの会」が活用するため。

プラッターNeo300（小林産業製） 20,000 円

【採決の結果 承認】

質問：みどりの会は集会所を開けてもらって、器具の物置の鍵を持出してから作業ができることになるのだが、現在、会としては集会所の鍵は持っていない。三役の誰かが鍵をあけてくれるのでは、と考えているのだが。

回答：第 1 回目の理事会において、みどりの会が集会所の鍵を持つことは承認されたのだが、「今のところ預かることはない」との返答であった。また、三役の誰かが開錠をするという取決めはされていない。従って、もし鍵が必要であれば、理事会としては、いつでも貸出しお預けすることができるという体制である。

補足：草刈機備品購入の件を今回承認事項としてあえてあげているのは、その活動について理事会をとおして知っておいてもらえればという思いによる。今後も理事長、三役のみの判断で購入できる内容のものでも、同じような意味で承認事項としてあげていくことがあるので了承願いたい。

次回、開催予定日は 8 月 1 日（金）午後 8 時～

## 駐車場運営委員会〔7 月 7 日（月）実施〕報告

### 【報告事項】

#### 1. 6 月 29 日除草作業の報告

6 月 29 日（日）第 3 駐車場の除草作業を実施した。駐車場委員会 5 名、ボランティア「みどりの会」20 名、組合員 2 名の計 27 名で作業を行った。

今回、車の移動ができなかったため作業に時間がかかり、除草ができなかった箇所もある。次回、秋の除草作業の時には、第 3 駐車場をご利用の方に 1 人でも多く参加頂き、車の移動も含め協力をお願いしたい。

今回、暑いなか参加協力頂いた方々には感謝の意を表したい。

意見：今回の駐車場の草刈りにみどりの会のメンバーとして参加したのだが、車が駐車してあるため、全面的に草刈りが完了したという状態にはならなかった。過去には、草刈機が石をはね 車を傷めたということもあり、草刈り時には車の移動を是非ともしてほしい。

回答：次回の草刈りの際には、前もって第 3 駐車場の利用者に対し、移動についての依頼文

をポストに投函することを考えている。

意見：草刈り後のみどりの会の集まりでは、第3駐車場に停められている車は20台ほどの数であり、草刈りの作業も午前中くらいに終わるのだから、その間 団地内ゴミコンテナ前に何台か移動させ、あとは集会所前の公園周辺やその他近隣であまり支障のない場所に駐車許可証を発行して一時移動させてはどうかとの話が出ていた。

回答：今出されたお話は要望として受ける。ただ、この件に関しては、利用する方々に事情を理解して移動してもらうという形での取組みが原則だと思われるので、利用者に向けて十分なPRを行ったうえでの駐車場委員会の取組みを見守っていきたい。

次回、開催予定日は 8月2日（土）午後7時～

## 植栽委員会〔7月6日（土）実施〕報告

### 【報告事項】

1. 秋の草刈り 10月26日（日）午前10時～12時

### 【承認事項】

1. 第2回植栽工事

- ① 実施日程：8月4日～12日の予定
- ② 実施場所：各棟南側緑地および外周緑地部分
- ③ 委託業者：植治造園に依頼
- ④ 見積額：683,769円

作業日程・該当場所については、事前に広報掲示する。

【採決の結果 承認】

補足：みどりの会が7月27日、8月3日、8月10日の3日間、各棟の北側に生えているヌスビトハギの除去を行う。27日は1～6棟、3日は7～10棟、10日は16～26棟という予定で、集会所前に9時に集合して作業を開始する。ボランティア活動となるが、当該居住者および理事は是非参加してほしい。それから、除去した草はすぐにボランティア袋には入れないで、一週間くらい後、カサが低くなった状態で管理事務所に用意してあるボランティア袋に入れて各棟で処理して下さい。

意見：今回の植栽工事で行われるような雑草の除去などの比較的簡単な作業については、費用が安いと聞くシルバー人材センターに委託してはどうか。

意見：シルバー人材センターに席を置き作業に従事した事があるが、確かに工賃は安いけど除去した草の処分費が非常に高くつくようである。作業費より処分費が高いので、結果的にそれほど安くはあがらないという印象をもっている。

回答：これまでいろいろな角度から考えて、効率、費用などのこともあるがその信頼性、安全性、継続性などの点に重きをおき、現在に至っていると思う。今回の提案については植栽委員会で総合的に検討したい。

次回、開催予定日は 8月2日（土）午後7時30分～

## 整備保健委員会〔7月9日（水）実施〕報告

### 〔報告事項〕

#### 1. リフォーム申請チェックシート提案の件

従前のリフォーム申請書が簡易的なものとなっており、リフォーム希望者からの申請書の不備などを軽減するため、更には整備保健委員が容易にチェックできるように新たな「チェックシート」を提案する。（別紙参照）

#### 2. 10棟の小型ハエ（コバエ）大量発生の件

6/24、10棟の方から「ベランダの縦排水溝から虫（コバエ）が大量発生」との連絡を受けJSに調査と駆除を依頼。同日状況確認後、専門業者にて排水管とU字溝から高圧洗浄するも、6/29、再びコバエが大量発生。6/30、JSがベランダ・外壁に薬剤散布。殺虫持続効果は2ヶ月程度。7/9、三度コバエが発生。西京区衛生部保健課に相談。同保健課によると「今年は小型ハエ異常発生之年とのこと」。コバエは湿った腐葉土を好むらしく、発生源は排水管部ではなく一階の専用部分のお庭付近と考えられる。今後各棟の居住者からコバエ発生の苦情が出た場合、棟理事の対応として「今年は異常発生之年」と周知徹底して頂くとともに、専用部分（お庭）からの発生の可能性があるため、各自「保健センター」に相談して頂くこととする。

（7月8日付、京都新聞に小型ハエに関する記事が掲載されていた。）

尚、JS作業のベランダ下共用部排水管の高圧洗浄、薬剤散布は作業代が発生する。

#### 3. 幹線ケーブル（含、住戸内配線器具）の絶縁抵抗値測定の件

平成26年度上期の定期測定。4/12、（株）きんでんが測定実施。

6/2付の報告書にて「全棟において基準値内の0.1MΩ以上であり良好」との測定結果であった。

#### 4. 19棟のコンクリートおよびタイル剥離の件

6/21、理事会にて19棟理事より「西側階段入口付近、コンクリートやタイルの剥離で段差が生じて転倒事故のもと」との指摘を受ける。6/24、現状確認。

6/28、コンクリートボンドにて修復完了。修復部分が再度剥離した場合は、19棟以外のタイルの剥離状況を含めて業者から見積りを取るなど、修復の検討が必要となる。

#### 5. 蜂の巣 駆除の件

6/23、「大きな蜂が飛んでいる」と住人の方から管理事務所に連絡あり。

11棟駐輪場横に蜂の巣を発見。6/24、脚長蜂の巣と確認の後、JSの清掃員の方が駆除する。

#### 6. 特定建築物の定期報告制度における調査期間の件

7/14～7/17に調査予定。各棟掲示板にて、調査期間の告知済み。

#### 7. 7棟の「黒い水」問題の件

6/25、7棟5階二室の南向ベランダの庇全体に、黒い水対策の樋の取付け工事完了。6/26、4棟理事より「4棟5階の庇から黒い水が新たに発生した」との連絡があった。

#### 8. 毎年11月実施の排水管清掃の検討

今年度は、屋内雑排水管取替工事が実施されることから、毎年11月に実施予定の排

水管清掃に替えて台所と棟前汚水桝・通路汚水桝の清掃を検討したい。重複する費用などの削減、作業効率化を優先すべく工事実行委員会と打合せをする。

9. 23 棟の雨水側溝に生える植物の根の件

6 / 2 1、理事会にて 23 棟理事より雨水側溝に根が生えているとの報告あり。平成 26 年度の「屋外棟前雨水側溝清掃工事」予算内で根毛などの除去作業は可能か？また屋外環境整備工事と絡ませて、重複する費用などの削減・作業効率化を優先すべく、工事実行委員会と打合せをする。

10. 21 棟の風呂水排水時の異常音発生の件

5 / 3 1、21 棟の方より「風呂水排水口からポコポコと異常音がする」との連絡あり。J S へ調査と処理を依頼。浴室の共用縦排水管と排水口の高圧洗浄作業を実施。尚、事後ではあるが、作業代金を承認事項として上程する。

11. 2 棟 3 棟間ロータリー横の黄色いバリカー不具合の件

バリカーが下がらない。6 / 1 0、6 / 1 1 の両日 現状確認。バリカーの根元部分に変形あり。自動車などの接触が原因。上記棟以外のバリカーにも不具合がある場合は、修理見積りを取り修理依頼したい。先ず各棟理事に、ご自身の棟前バリカーの状況確認をお願いしたい。もし不具合がある場合は、当該場所を書面に明記の上、各棟理事より管理事務所へご報告して頂くべくお願いする。

12. 管理対象物点検確認表内の項目実行の件

敷地内道路・団地内公園・ごみ置き場・建物屋上（J S の簡易点検）などについては、整備保健委員会の各理事がその都度、意識をもって確認し毎月の委員会にて報告することとした。

13. バイクと自転車の置き場、並びにバイクのステッカー登録料の見直しの件

第 34 回通常総会（5 月 1 1 日開催）にて、出席者の方から「各棟のバイク置き場の拡張」、「バイク・自転車の駐輪区分の明確化」、「バイクの所有者登録ステッカーの料金を見直し、何らかの財源とすること」などの問題提起されたのを受け、関係委員会（植栽委員会など）と連携し引続き慎重に議論する。

14. 22 棟前の排水管の点検などの件

22 棟 1 階・2 階の排水管の点検と 21 棟 1 階の玄関前水漏れ（汚れ）点検にて完了のため、J S からの請求は発生しない。

【承認事項】

1. リフォーム申請：3 件（7 月 1 5 日現在） 【採決の結果 承認】

2. 上記報告事項の 10 項、21 棟の浴室共用部分の縦管つまり処理。  
高圧洗浄作業代金 37,260 円 【採決の結果 承認】

補足：前回、意見として出された工事中の騒音の件であるが、先日も 19 時半まで作業が行われていて車も 3 台止められていたので、施主さんに作業は 5 時半まで、車は 2 台まで等、を連絡した。翌日、施主さんから連絡があり状況が改善された。  
理事さんや近隣の方が気づけば指導して頂きたい。

提案：蜂の巣の除去の件であるが、家庭にある一般の殺虫剤でも効き目があるようである。ただ、スズメバチは危険なので業者をお願いするしかないので注意して下さい。

意見：今いろいろな問題が起こった時に、自分たちでできることにも関わらず管理組合に言

ってくるケースが非常に多いように思われるが、そうではなく、自分たちでできることは、前述のアースを使って対処するように、自分でするのが本来の姿ではないかと考える。

質問：21棟のつまりに関しては、結果、その原因、そのつまった物質は何かということは判ったのか。こういったことは、他の棟でもよく起こりうることなのか、それともこの棟固有のことなのか。

回答：先月22棟でも同じようなことが起こっている。

意見：先月に限らずそのような事は他でも起こっている。今回の工事で縦管を取り替えても起こるようなら、共用部分に問題があるかも知れない。

実際にあったことだが、浴室で水が詰まって溢れ出した時、用具を使用して水の流れは良くなった。同様のことがその後も発生したが、何かが詰まっていたのが流れたのか今は落ち着いている。

今後、縦管工事が終了した以降に問題が発生するようなら、共用部分の改善をお願いしたい。

次回、の開催予定日は 8月6日（水）午後7時～

## 広報委員会〔7月6日（日）実施〕報告

### 〔報告事項〕

1. 理事会報告回覧板をより読みやすくするため、第2回理事会報告のフォームを変更した。  
また、報告文書中の数字の全角、半角の使分けを明確にした。  
（年・月・日・時間）の数字は全角を使用、他の数字は半角使用にした。  
報告書のフォームの中で不備があれば、第3回の回覧で修正していく。
2. 第2回理事会報告回覧板の配布予定は7月7日。
3. 工事ニュースNo.2を6月22日、No.3を6月30日に掲示用と回覧用の2種類を配布した。
4. 9月に発行予定の理事会ニュースについて、掲載記事の内容を検討し次のとおりとした。
  - ① 防災総会および9月に実施予定の防災訓練
  - ② 7月の七夕、8月の夏祭り
  - ③ 団地内でこんな活動をされておられる方がいるという紹介のコーナー
  - ④ 必要に応じ各委員会に記事を依頼し、団地内活動の報告

次回、の開催予定日は 8月2日（土）午後7時～

## 工事实行委員会〔6月29日（日）実施〕報告

### 〔報告事項〕

1. 工事説明会（7月4日～6日）の受付、司会者、会場設営方法を確認した。
2. 玄関脇PSのカギ対策について  
JS提案のグレモン式ハンドルの見本を検分した。操作に力が必要なこともあり、取付け試行してから更に検討することとした。

3. 雑排水管D E F タイプのハグリの修復対策について  
20cm 角の点検口を設ける方法が J S から提案があり、検討した結果この方法を採用し  
工事説明会で説明することとした。
4. 雑排水管工事の通水テストについて  
7月7日からの各戸事前調査時に浴室の排水状況を聞き取りして、その結果によっては今  
回の工事に合わせ、風呂場のトラップを縦管側からもブラッシング清掃することとした。  
整備保健委員会が行う例年の水圧洗浄との調整も必要となる。
5. J S のリフォームに関するアンケート結果も参考にして、引続き申請手続きの緩和策  
について検討することとした。
6. 外構工事と整備保健工事との調整について  
今回の中長期計画にもとづく外構工事と通常の実備保健工事をうまく調整して、工事を  
重複させないため、整備保健委員会に工事实行委員会の委員を参加させることとした  
(主に、葎島委員に参加して頂く)。
7. P S 開口部分の壁紙の修復について  
白色を基調とする 5 種類の壁紙を、居住者の意見も取入れて準備し、各戸事前調査時に  
選んでもらうこととした。
8. その他
  - ① 工事発注業者の選定のあり方について、山内部会長から説明があった。
  - ② 11時から業者選定部会を開催して、外構工事の業者選定の進め方について打合せ  
を行った。

工事説明会（7月4日～6日の間 12回開催）の報告

398戸の居住者の出席があり、83件の質問や意見が出された。今後、工事实行委員会で  
その内容を分析検討し、対応や考え方を次回理事会にて報告する。

次回、工事实行委員会の開催予定日は 7月27日（日）午後1時～

次回、理事会の開催予定日は 8月17日（日）午後7時～

以 上