

棟 月 日

日付										
号										
印										

回覧後は、各棟理事が保管してください

回 覧

平成22年 月 日

平成22年度 第6回理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 安藤 代理子

開催日時 : 平成22年10月17日(日)午後7時～午後9時20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、監事

計26名(定数43名)

開会および議事進行(山内総務委員長)

1. 掲示板が焦がされた事件について

- (1) 10月3日(日)夜に23棟東階段下の掲示板が焦がせる事件が発生した。
- (2) このまま放置するとエスカレートする危険性があるので、10月5日に緊急三役会を開催し、次の対応を決定した。
 - ① 洛西交番への通報、現場の調査、西京警察署と対応方法について指導をいただいた。
 - ② 事件、事故や弔事などが発生した場合の対処方法について、手順を定めた「緊急事態発生時、対応手順」の作成、緊急時の連絡先、管理組合としての対応方法を配布、運用について決定した。

【全員賛成で承認】
 - ③ 夜間、団地内のパトカーによる巡回を西京警察署に要請し、了解をいただいた。
 - ④ 公園、団地内における、暗くて危険な場所を調査し、第3駐車場で車の窓ガラスが割られる事件もあった事から、センサライトの取付けを検討する。
 - ⑤ 今後、管理組合としてパトロールを実施していくのか、理事会で検討する。
 - ⑥ パトロールは効果があるが、タバコを吸っていたり、バイクをいじっている状態を見た場合、直接声は掛けず、ただちに警察に状況を通報してほしい。

【西京警察署からのアドバイス】
 - ⑦ パトロール時に着用するジャケットを貸与できるか西京警察署に確認する。
 - ⑧ パトロールをすることが決まれば、警察官もパトロールに同行していただく。

2. ペット問題について

10月2日に開催された三役会において、ペット問題について協議し、全組合員へのアンケート内容については各委員会でのペット問題についての議論結果を参考に次回の理事会にて説明する。

3. 火災警報器

JSおよび、西京区自主防災会連絡協議会が推奨する取付け業者2社の資料、カタログ、申込書を添付し全戸に回覧する。

4. 管理事務所内を禁煙とする

【全員賛成で承認】

5. 各委員会からの報告・審議事項

【1】第5回総務委員会(9月28日実施/次回は11月2日(火)19:00～)

(1) 中間決算の対応について

11月2日に総務委員会の委員長、財務、理事長、副理事長、監事、JS担当者による中間決算の監査を予定している。

(2) 管理事務所の整理について

和室、洋室、コピー室の書類や管理物の保存状態を確認し、整理を行う。総務委員会からJSや自治会と、事務所内(洋室、和室、コピー室、事務室およびロッカー、収納スペース)を整理する予定。

(3) 今後、JSとの契約内容を検討、見直しを、来年度の更新時に改正を予定している。

【2】第5回広報委員会(9月26日実施/次回は10月24日(日)19:00～)

(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

先日、発行を完了した「理事会ニュース第2号」の総括を行い、「理事会ニュース第3号」発行について各理事の意見を求めた。「理事会ニュース第3号」発行は11月中旬を予定し、11月に行われる三役会にて発行の承認をいただけるように制作準備を進める。掲載内容は、「理事会ニュース第2号」に掲載し、「理事会ニュース第3号」に引き続き掲載予定の「ごみの出し方、減らし方」、植栽委員会がおこなっているボランティア活動の「みどりの会」の活動報告とボランティア募集案内などの掲載を予定する。

(2) 理事会ニュース「臨時創刊発行」について

当初、理事会ニュース発行については、年4回を予定していた。今年度に「ペット飼育についてのアンケート」を行う事が決定し、「臨時創刊」という形で1月末の発行を目指し制作する。当初広報誌発行予算が200,000円充てられており、今年度の1回の印刷代金は税込36,750円であり、年4回発行で合計147,000円になる。それに「臨時創刊」の代金を加えて、183,750円と予算内に納まるので、問題はないと判断した。

(3) ペット問題について

第5回理事会において話し合った「ペット飼育についてのアンケート」実施について理事全員で話し合った。アンケート内容については、よく精査し記述式ではなく、チェック式の方が統計が出せて良いのではないか、との意見が出された。

【3】第5回駐車場委員会(9月26日実施/次回は10月27日(水)19:00～)

(1) 報告事項

① 駐車場使用料金滞納者への対応について

9月12日の理事会で報告した内容において、3か月滞納者2名、2か月滞納者7名に対して、督促状を発行した。なお、現在のJSのシステムでは管理費滞納分と駐車場使用料金滞納者を区分けして

文書発行できないため、駐車場運営委員会で文書を作成した。今後JSと協議して、システムの変更を行う予定である。

②駐車場の植栽関連被害について

先の理事会にて指摘のあった2か所の剪定を植栽委員会に依頼したことを報告した。今後、植栽関連の被害は、剪定だけでは困難な場所については、植栽委員会と協議しながら、剪定、伐採・間伐工事に合わせて対応する予定である。

③第2駐車場での車両水没事案について

9月の理事会で報告した内容において、当事者と面談協議を行い、駐車位置の変更および申出の車両損傷修理費(20890円)を管理組合で支払うことで了解を得た。

④外部駐車場の除草作業について

9月26日に利用者、理事およびボランティア「みどりの会」の協力を得て、第2、第3駐車場の除草作業を完了した。

(2)迷惑駐車のパトロールについて

各理事より9月の迷惑駐車パトロール結果の報告がされ、警告文は2台の車両に貼った。8月度の結果と合わせて、パトロール結果を全組合員に報告し、駐車ルールのあり方の注意喚起と協力を得るために掲示を行う。

(3)団地内駐車場の車止めについて

車止め設置についての課題・問題点を協議した。次のような意見が出され、今後、広く意見を求め、方向付けを行うことになった。

①車の大きさの違いをどのように対応するか。

②車が入り替わったときに、付け替えをどうするか。

③車止め設置の目的について、もっと全組合員の意見を聞く必要がある。

④団地内駐車場は標準の駐車場に比べて、幅・長さともに小さいため、取り付け方によっては車両の出入りに支障が出る可能性がある。

⑤古タイヤ放置の問題点だけであれば、各利用者の注意喚起で対応できるのではないか。

(4)駐車場ナンバーの破損・紛失について

駐車位置を示す駐車場ナンバーの破損や紛失については、新たにナンバプレートを作成し、設置作業は完了した。

(5)タイヤバリカーのあり方について

先の理事会で報告のあった24棟前のタイヤバリカー(3台)のいたずら防止のため、警告文を貼った。理事会では、このバリカーを撤去して欲しいとの意見があるが、委員会としては、22~26棟の居住者の通路であり、なおかつ団地内駐車場の車両の出入りも多いため、単にバリカーを撤去するだけでは、違法駐車が増加する可能性が高い。したがって、駐車場運営委員会としては、タイヤバリカーは必要と判断し、今後の団地内の一時駐車のあり方、および迷惑駐車対策の両面を考慮し、全組合員の意見を求めることにした。

(6)第3駐車場の整備について

第3駐車場の問題点と対策について協議した結果、次のとおりであった。

①契約車両スペースと来客用スペースが入り混じっており、監視・管理が困難。

② 夜間、照明が暗くトラブルが発生しやすいため、駐車場入り口進入路にセンサライト(106960円)を取り付ける。

【全員賛成で承認】

- ③洛西高校に近い場所に入出口がないため、利用者が遠回りになり、不便である。
- ④雑草が伸びやすく、駐車位置を示すナンバーが見にくいいため、間違いトラブルが多い。

これらの問題点について理事会にて意見を募り、可能なものから改善策を立案・実行していくこととした。

(7) 駐車場運用マニュアル(仮称)づくりについて

現在、もっとも問題となっている団地内一時駐車について運営方法について協議した。当団地
が売り出された時と比較して、生活様式が変化し、宅配車両、介護車両などの増加に加え、外部駐
車場利用者の利便性など、検討の項目が多いとの意見が出された。現状のスペースだけでは、対
策を講じることが出来ず、段階に分けて、組合員同士の理解と協力を得ながら、駐車スペースの見
直しを進めていくとの結論になった。

【4】第7回植栽委員会(9月25日(土)／次回は10月23日(土)午後7時30分～)

(1) 秋季草取りについて

花苗は、1世帯1株を基本に花壇分と合わせて1000株を購入し、花の土と腐葉土は、それぞれ
10世帯に1袋を購入する。当日は、各棟理事が午前9時30分に集合し、必要な草取りの用具、花苗、
花の土、腐葉土を配布する。各棟の草取りの範囲は、棟の北側、東側、西側の共用部分とする。

(2) 低木剪定の業者選定について

大規模剪定後の維持管理もあることから、JSに再見積書の提出を求め、剪定委託の契約を締
結する。

(3) 中高木剪定および伐採の業者選定について

9月4日(土)に理事会三役、ボランティアの「みどりの会」と植栽委員会の合同で団地内の植栽
の調査を行った結果、今年度から植栽管理基準に基づき伐採に着手する予定であり、次回の理事
会で承認を得て、回覧により周知を図り、中高木の伐採は業者委託を行い、中低木の伐採は、ボ
ランティア「みどりの会」の活動として実施予定である。

「植栽管理基準に基づく伐採について」の資料を回覧する。

- ① 業者はJSに決定し、本年度予算200万円の中から中低木剪定(80万円)、伐採(120万円)を実
施する。 **【全員賛成で承認】**

- ② 「みどりの会」にて中低木の伐採に使用する道具代80000円を購入費に充てる。

【全員賛成で承認】

- ③ 伐採後の残骸処分費用20万円をJSに依頼する。

【全員賛成で承認】

(4) その他

7棟西側の桜の木に毛虫が発生したとの連絡があり、造園業者と相談した結果、雨天の消毒は
効果が薄く、気温が下がっているため、様子を見ることになった。

【5】第5回整備保健委員会(9月26日(日)／次回は10月24日(日)13:30～)

(1) リフォーム申請審査について

No.	内容	工事期間	結果
28	ガス給湯器の取替	9月18日	事後承認
29	網戸取替	10月27日	承認
30	システムキッチン入替	10月18日～20日	承認
31	トイレ便座取替	10月14日	事後承認

【全員賛成で一括承認】

(2) 「黒い液による汚れ除去等」の作業完了の報告

今回の作業は売買の支障にならないように汚れを除去して見栄えを良くすると共に、樋(3か所)を改良型に取り換えたもので、黒い液問題の解決法ではない。今後の状況を注意深く見守って行くことが必要である。なお、根本的解決となる改修工法については中長期計画諮問委員会と共に検討していく。

(3) 屋内雑排水管高圧洗浄工事について

第5回理事会でJS(日本総合住生活株式会社)への発注が承認され、実施工程表の全戸配布と掲示を10月15日(金)に実施した。なお、高圧清掃車は消防車進入通路を使用して作業するため、消防車進入通路近辺での駐輪はしないように注意を喚起する。この作業の保障期間は実施日から1年間となっている。

(4) スズメバチの巣の除去について

スズメバチの巣を発見した際は、保健所では対応しない為、管理事務所に連絡し、事務所から専門業者へ依頼する事とする。この費用は専用庭も全て保健衛生費で対応する。

(5) 高架水槽・受水槽定期清掃工事について

平成23年2月頃に定期清掃工事を実施予定である。全組合員が使用する飲料水の安全確保のため、本年度は屋内雑排水管清掃を発注しているJSに委託を予定する。

(6) 小修理について

安全面や衛生面から次の小修理の見積りを行う。予算を考慮して優先順序をつけて実施予定とする。

- ①公園砂場周囲の木製囲い、集会所西側公園から実施(損傷が進行し危険)
- ②管理事務所前、公園の排水管閉塞の排水不良(雨天時の広範囲の水溜り)
- ③16棟西側歩道、16棟北側階段周辺(歩道に段差があり通行に危険)
- ④管理事務所南側スロープ(経年劣化によるタイルの損傷)
- ⑤その他(各理事で気が付いた箇所があれば、随時調査を行う)

(7) 中長期計画検討諮問委員会、中間答申に対する理事会の対応について

7月3日付中長期計画検討諮問委員会、中間答申で、早急に改修工事を実施すべき項目が5項目記載されている。各項目を委員会での意見を次のとおりである。

① 玄関扉の取替について

(ア) 前回の大規模修繕工事で取替直後からパッキンの遮音性能が悪くなり、外部の話し声が聞こえる。

(イ) 扉がゆっくりと閉じる機能が無くなっているため、手指を扉に挟まれて怪我をした。

② 階段蛍光灯の取替について

災害時には30分の照度確保のバッテリー容量必要である。

③ 掲示板の取替及び改修について

(ア) 掲示期間を守れば現状の大きさと良いのではないかと。

(イ) 整備保健委員で全掲示板の現状を調査する。

④ 電灯幹線改修工事について

(ア) IHを使えるように早くして欲しい。

(イ) 経年劣化が進んでいるため、停電事故が起こる前に早急に改修工事が不可欠である。

⑤ 屋外埋設汚水・雨水管の一部分の改修工事について

上記各項も含めて、中長期計画検討諮問委員会の中間答申に対しては、三役会、理事会にて

検討が必要である。

(8) その他

①床下点検口扉の施錠について

前回の理事会にて、床下点検口の扉が開いていたとの報告があり、調査したが原因が不明であった。各棟の床下点検口扉の施錠確認を早急を実施する。

②秋季草取り及び不要・不明自転車の処分について

植栽委員会と共催で10月24日(日)に実施予定。

不要・不明自転車の処分は今まで無料であったが、今後は費用が必要となる予定だが、今回は、三役の協議の結果、自転車のみ管理組合費から支出する。バイクに関しては各自処分することに決定した。

【全員賛成で承認】

③タイヤバリカーへの悪戯について

24棟近辺のタイヤバリカーへの悪戯が数回あったが、駐車場委員会作成の注意書きの効果でその後は発生していない。外部駐車場利用者が荷物の運搬のために短時間駐車できるスペースを団地内の数か所に設置する事を理事会として検討願えないかとの意見があった。

次回 理事会開催日 平成22年11月14日(日) 午後7時～

以 上