

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 9月 21日

平成22年度 第5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9月12日(日) 午後7時 ~ 午後9時15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24名(定数43名)

開会および議事進行 (山内総務委員長)

1. 夏祭りの結果について

(1) 8月21日(土)に開催され、無事に終了した。

(2) 毎年、夏祭りと新年会の年2回、鉄板を10,000円~12,000円/回の費用をかけてレンタルをしていたが、今回の夏祭りに使用するために、大型の鉄板を購入し、今回の大量の焼そば調理に使用した。購入費用は73,000円(新品だと約20万円程度)。管理組合予算の予備費から購入費用を支出する。

【報告事項】

(3) AEDの借用

大勢の住民が集まる夏祭り向けに、今回、西京消防署からAEDを1台借用し管理事務所にて保管した。AEDを使うような事故はなかったが、無料で借用する事例として、今後の参考とする。

2. 管理費、修繕積立金および駐車場使用料滞納者への督促方法について

管理費等と駐車場使用料の滞納者に対する効果的な督促ルールを三役会議で確認した。今後、管理事務所と連携した運用を進めていく。

【報告事項】

3. ペット問題について

各委員会で論議を行い、さまざまな意見が出ているが、三役会議でペットに関する答申を確認した結果、各委員会で議論した結果に基づき、住民に対するアンケートの実施を検討することになった。

なお、平成18年に理事会からの諮問を受けた「環境をよくする会」がペット問題を検討し、次の答申が出されている。

【答申】

「理事会の責任において、ペット飼育の実態を把握するとともに、ペット飼育の容認派、否定派、中立派の意見の交換と調整の場を設け、住民の意見を広く聴取し、理事会としての方向性を見いだしていただきたい。」

参加理事からの意見

- 管理組合はこのペット問題に弱気。公団分譲の際にペットは飼ってはいけないと決められているのに、なめている。入居前にペットを処分して入居してきた。転売する人も飼ってはいけないことを言わない。ワンワン吠えてうるさい。犬、猫を飼ってはいけないはずなのに、公園のなかを連れて歩いている人がある。あれは散歩ではない、糞尿をさせるために連れまわしているだけ。
- 以前にペット問題についてのアンケート実施を三役に提案したが、脚下された。入居前にペットを処分して入居してきたのに、後日、三役がペットを飼っていることを聞いて憤りを感じた。
- 委員会でペット問題を話し合っているが、その意見がどのように反映されているのかわからない。
- 入居するまで、ペット禁止のことを知らなかった組合員もいる。
- 不動産仲介業者にもペット禁止の規約を周知徹底させる。
- 入居前に管理規約の説明をおこない、ペット禁止の規約を周知徹底させる。
- 入居前に仲介業者から規約が厳しい旨を聞いてペットを処分して入居したが、犬を放し飼いで散歩させている組合員を見て、驚いた。
- 大人がルールを守っていない。

4. AEDの設置について

組合員からの設置要望を受けて理事会として検討をした結果、AEDの設置は管理組合にとって費用負担が大きく、財政への影響が大きいとの判断から、当団地でのAEDの設置は断念する。

【全員賛成で承認】

【AEDをリースした場合の費用負担】

- (1) 管理事務所で1台設置した場合。

年間負担：12か月×(5,000円～7,000円/月)＝6万円～8,4万円

- (2) 各階段に1台ずつ設置した場合。

年間負担：12か月×61台×(5,000円～7,000円/月)＝366万円～512,4万円

(1)の場合は各棟自宅から管理事務所に駆けつけて戻るまでに3分以上はかかるため、効果的な蘇生が難しく現実的でないとの判断した。

5. 火災警報器設置について

前回の理事会で、理事会から火災報知器の斡旋はしないと確認したが、三役会で組合員に対しては何らかの情報を提供した方がよいとの判断で、前回の三役会議でJSから商品の説明を受けた。その結果、JSが見積りも含めた「住宅用火災警報器のご案内」を組合員に配布することとした。

6. 組合員等が亡くなった場合の対応

前回の理事会で組合員が亡くなった場合の広報について説明したが、最近2名の方がお亡くなりになり、広報がされず、知らない方が多かったとのクレームがあった。広報について、次のとおり、再度、お知らせする。

- (1) 組合員等が亡くなり、ご遺族が広報を希望する場合は、ご遺族が各棟の理事に連絡をする。

(2) 各棟理事が所属委員長に連絡を行い、委員長が理事長に連絡する。管理事務所の執務中であれば、理事長から案内文の作成と配布を依頼する。

管理事務所の執務外であれば、理事長に連絡を行い、委員長が理事長名の「訃報のお知らせ」を作成し、配布する。

今後、管理組合の業務として、理事長から管理事務所に業務としての依頼をする。遺族から広報の依頼があれば、「訃報のお知らせ」として、通夜と告別式の日程、告別式、場所、喪主、葬儀種類、香典等の必要事項を掲示する。

7. スズメバチの対策について

スズメバチが専用庭で見つかっています。組合員がスズメバチの巣を見つけた場合は、管理事務所または各棟理事に連絡し、整備保健委員長が駆除業者に依頼する。費用は管理組合負担とする。

【全員賛成で承認】

8. 各委員会からの報告・審議事項

【総務委員会】（8月31日実施／次回は9月28日（火）19:30～）

(1) 中間決算と監査について

上半期の中間決算と監査が10月に実施する予定であり、上半期の各委員会等の議事録と理事会の議事録を活動報告として総務委員会で集約する。監事には事前に活動報告を渡しておく必要がある。

また、プライバシー保護の観点から、理事会の議事録に棟と号が記載されていた旨の意見があり、三役会で協議した結果、今後は全戸に回覧される理事会の議事録は棟と階までの記載とする。

【広報委員会】（8月22日実施／次回は9月26日（日）19:00～）

(1) 理事会ニュース第2号発行について

第3回理事会で整備保健委員会から要請のあった「ごみの出し方」について記載する量が多かったため、第2号と第3号の2回に分けて、次号では「ごみの減らし方で地球温暖化を抑制する」を掲載する予定である。

地上波デジタルへの放送移行案内については、京都府の地デジサポートを管轄している「デジサポ京都」、「洛西ケーブルビジョン株式会社」（RCV 京都）のご協力をいただき作成した。

また、RCV 京都に加入していない組合員がおられるとの指摘があり、その場合はどうするのかとの意見もあったが、地デジ移行まで1年を切っていること、自治体また自治会から団地内において、目立った案内がされていないこと、団地全体の高齢化が進んでおり、わかりやすい案内が必要との理由から、地上波デジタル放送移行案内を掲載することにした。

そのほか、要望のあった緊急連絡先の記載し、ペット問題については理事会ニュース第1号同様に記載した。

(2) 理事会ニュース印刷依頼について

理事会ニュースの印刷は、理事会ニュース第1号は表紙のみカラーであったが、第2号は全項カラーで「カントリーファーム」から前回と同様に【700部印刷】35,000円+消費税1,750円＝36,750円（税込み）の見積もりであり、依頼済みである。 **【報告事項】**

(3) ペット問題について

三役会、理事会においてペット問題を集約し、総務委員会が結論または、方向性を出すので理事会ニュースに掲載する必要性はないのではないかと指摘もあったが、先日おこなわれた自治会主催の夏祭り会場において、ペットを同伴して参加している組合員が数組見られた。

この行為はペット問題を論議している団地全組合員に対してあまりにも軽率な行為なのではないか？ あらためて理事会ニュースにおいても注意喚起の必要性を広報委員会参加者全員で再確認した。

【駐車場委員会】（8月25日実施／次回は9月22日（水）19:00～）

（報告事項）

（1）駐車場料金滞納者への対応について

4段階の督促方法については、8月8日理事会で報告したが、欠席の委員のため、再度、報告して確認した。なお、理事会での承認は、総務委員会所管の管理費等の督促と併せて報告を予定する。前述のように、新しい督促方法は理事会で最終報告としていないが、7月度の料金収納状況報告により、3か月滞納者1名、2か月滞納者7名が発生したため、試行として再督促状および最終通告を発送した。その結果、3か月滞納者1名および2か月滞納者2名の納付があった。8月度の収納状況報告では、3か月滞納者2名、2か月滞納者7名が発生したため、督促文書を再発行する。

（2）鳥糞被害への対応について

NTTによる工事は完了した。関西電力も工事は9月3日に完了済み。

（3）駐車場の植栽関連被害について（9月4日に巡回）

植栽委員会との合同作業で進めていくこととなった。（日時未定）。植栽費や間伐の順序などの関係もあり、剪定する予定である。

（4）第2駐車場での車両被害について

8月19日に第2駐車場利用者より、次のような苦情があった。

8月12日の集中豪雨により、駐車区画に水がたまり、ひざ下まで浸水した結果、駐車車両のフォグランプが水没し、使用不能となり、駐車場の改善と破損部品の修理見積りが提出され、検討が求められた。

本件については、早速、第2駐車場オーナーと改善のための協議を行い、管理組合としての対応については三役会にて協議することとした。委員会としては当該場所の存続を含めて、三役会、理事会での意向を踏まえて対応することになった。

【三役会での協議の結果】

当該駐車場については、改修に多大な費用（数百万円から500万円程度）がかかるので契約を解除する。同駐車場で別の箇所を使用できないか、オーナーと交渉中である。

損害補償（24,400円）については管理が不備だったとして管理組合から支払う。

（5）迷惑駐車車両パトロールについて

各委員より8月の迷惑駐車パトロール結果が報告され、調査した範囲での迷惑駐車はなかった。

しかし、継続的に迷惑駐車をなくするためには、パトロール結果を組合員に報告し、意識付けと協力を得るための掲示を行うこととした。

（6）内部・外部駐車場のナンバープレートについて

駐車位置ナンバープレートの現状について、各委員より分担場所の報告がされた。対応方法については、改修作業を行うことに決定した。

団地内駐車場	外れかけのプレート	7か所
--------	-----------	-----

	文字が薄くなっている	1 か所
第2 駐車場	プレートがない	5 か所
第3 駐車場	外れかけのプレート	3 か所
	プレートがない	1 か所

(7) 内部駐車場の車止めについて

車止めの設置について協議した結果、次のような意見があり、継続して検討することになった。

- ア 車の大きさの違いをどのように対応するか？
- イ 予算がどれだけ取れるのか？（数がどれだけか？）
- ウ 駐車区画に壁がある場合には、その壁に干渉材をつけるような工法はできないか？

(8) 駐車場運用マニュアル（仮称）づくりについて

前回の委員会での検討内容を受け、運用マニュアルの原案を作成し確認をした。

委員ごとにさらに追加、加筆したものを持ち寄り、継続検討していくことになった。 来客駐車場があることを知らない人がいると報告があった。

(9) その他

第3駐車場の雑草がまた伸びているとの報告があり、本年度第2回目の除草作業を9月26日（日）に計画することとした。（予備日10月3日（日））

【植栽委員会】（8月28日（土）／次回は9月25日（土）午後7時30分～）

(1) 平成22年7月末の予算執行状況

平成22年度植栽委員会の予算執行状況を報告した。

(2) 第2回目の草刈り（植治造園）

8月11日から19日に実施（13日から16日まではお盆休み）したが、特に問題なかった。

(3) 実生木の間伐と中低木の剪定・伐採について

委員会などから次のような指摘がある

ア 駐車場運営委員会

- ◇ 新林本通の洛西高校前交差点から境谷本通までの駐車場の中高木の伐採及び剪定（要望2件）

イ 整備保健委員会

- ◇ 外灯を邪魔する樹木の剪定・伐採
- ◇ 建物等の躯体に影響する樹木の伐採
- ◇ 電柱等に影響する樹木の剪定・伐採（駐車場運営委員長が関電、NTTと折衝中）

ウ 植栽委員会

- ◇ 実生木の間伐（ボランティア活動？）
- ◇ 過密な中高木の剪定と伐採
- ◇ 団地の東と南側の外周部分
- ◇ 24棟前の公園中央の樹木の伐採要望

なお、公園は憩いの場なので伐採はしない。ボール投げなどを見かけたら禁止の声かけをお願いしたい。

また、剪定、伐採の業者選定等の方法については、9月4日（土）午前9時に管理事務所前に集合して、駐車場運営委員会、整備保健委員会、中長期検討諮問委員会、ボランティア「みどりの会」の代表者と植栽委員会との合同で、団地内の植栽の状況を確認し、樹木に目印として、赤（伐

採対象)、黄(できれば伐採したい)、緑(検討)のテープを巻きつけた。

今後、伐採、剪定など優先順位をつけ、実生木などはボランティア「みどりの会」に伐採をお願いし、中高木の伐採を中低木の剪定に合わせて業者委託すると決定した。

業者委託は予算の範囲内とし今年度予算220万円で植栽管理基準及び細則の取り扱いに基づいて、実生木の間伐と中低木の剪定・伐採を業者委託により実施する。次年度以降も継続して取り組むことになった。

なお、中高木の伐採は、3年前にJSに委託を行い、植栽台帳を整備するとともに、今後5年間は樹形や植栽管理の面から同一の業者に委託することが望ましいとの引き継ぎを受けている。

3年前の大規模剪定 1,600万円/610戸=26,229円

平成22年度植栽費 450万円/610戸=7,377円

(4) 秋季草取り(10月24日)

ア 準備日 10月23日(土) 植栽委員会の前に行く。

イ 花苗 1,000株(3種類) 腐葉土 30袋 花用土 30袋

ウ 道具 当日希望の道具を渡すこととする。(スコップ、移植ごて、鎌、草抜き)

エ ボランティアごみ袋 1,200枚(西京まち美化事務所)

(5) ボランティア活動(現在48名が登録し、第4日曜日に活動)

◇参加者と活動内容

活動日	活動内容	参加者
8月29日(日)	共用部分の草刈り	32名
31日(火)	共用部分の草刈り	13名
9月2日(木)	共用部分の草刈り	12名
4日(土)	伐採植栽の調査	23名
5日(日)	共用部分の草刈り、伐採植栽の調査	21名

◇本年度のこれまでの活動

業者に草刈りを委託した場合

棟前等の緑地 6,512.3㎡×@38円=247,467円

公園 1,166㎡×@38円=44,308円

◇9月の活動予定

9月26日(日)の第3駐車場の草取り

(6) その他

5月の春季草刈りにおいて、各棟に配布する花苗と腐葉土を前日の夜に管理事務所前から持ち去る組合員が目撃された。このようなモラルのない行動は厳に慎んでいただきたい。

【整備保健委員会】 (8月22日(日) / 次回は9月26日(日) 10:00~11:00)

(1) リフォーム申請審査について

No.	内容	工事期間	結果
20	給湯配管漏水による修繕・取替	8/6~8/11	事後承認
21	洗面所・トイレのクロス、CFシート取替	承認後1週間	承認
22	浴室改修工事	9/13~9/4	承認
23	浴槽取替	9/28~10/25	承認

24	トイレに手摺取付	9/10	事後承認
25	トイレ便器取替	9/3～9/4	事後承認
26	浴室床防水工事	9/8～9/13	事後承認
27	浴室改修工事	9/13～9/18	承認

【全員賛成で一括承認】

お風呂のリフォームが増えてきているので漏水保険に入って欲しいと整備保健委員長から要望があった。

(2) 「黒い液による汚れ除去等」に関する作業説明会について

8月8日（日）午前中に1～6棟、10棟の組合員に対して作業説明を開催した。

出席者 8名。今回の作業は、既設の樋を撤去（3か所）し、新規の樋の取付けと壁面の汚れを除去する応急処置的なもので、根本的な解決方法ではない。新規取付けの樋の効果を確認するとともに、今回の作業時に、4棟5階の屋根の現況を調査する予定である。作業期間は9月6日から9月11日の予定で、すべて高所作業車で実施する。対象棟すべてに作業工程等の掲示を行う。

(4) 雑排水管高圧洗浄作業について

従来の業者へは組合員から多数のクレームがあり、三役会、理事会で説明を行い、今年度は従来の業者は除外する方針を決定した。JSに見積りを依頼したところ、2,482,410円（8月3日付）、8月31日に事務所にて交渉の結果 最終見積金額 2,418,360円（8月31日付）の提示を受けた。当初の予算220万円。を超過するが、作業の信頼性、組合員の安心感の確保等を考慮して、この金額での発注予定である。

【全員賛成で承認】

(5) 外灯を遮る樹木の剪定について

植栽委員会から依頼を受けて、団地内のすべての外灯（背の低いガーデンライトは除外）を点検し樹木剪定必要個所を図面に記載して提出した。剪定必要個所約30か所、当面不要個所約20か所であった。

なお、外灯を更新する時には、外灯の高さの検討も必要とのアドバイスを中長期諮問委員会からいただいた。

また、24棟前の公園中央にある樹木（鉄製支柱共）の伐採（棟集会での要望）と24棟東端の未生木の伐採（1階、2階組合員の要望）依頼を植栽委員会にお願いした。

(6) 中長期計画諮問委員会について

第4回理事会において、新規の中長期計画諮問委員会の委員が選任され、夫々理事長から委嘱状が交付済み。中長期諮問委員会の役割は計画を作成するまで、実作業は別のグループで実施することが前提とされている。私たち理事会として今後はどのようなアクションをすべきか、次回三役会で確認を予定する。

(7) その他

ア タイヤバリカーへの油脂付着トラブルあり、清掃員が汚れを除去済みであるが、被害者からタイヤバリカーの撤去要望あり、駐車場運営委員会で検討することになった。

イ 5棟1階専用庭の雀蜂の巣撤去（9月1日）、今後は保健所では対応しないとのこと。

次回 理事会開催日 平成22年10月17日（日）午後7時～

以 上