

平成26年10月6日

平成26年度 第5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9月20日(土) 午後7時00分～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33名(定数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

1. 理事長あいさつ
2. 各委員会からの報告・審議事項
3. 副理事長(自主防災会顧問)より防災訓練実施の説明
4. 監事より中間監査に向けて

第5回 総務委員会 [9月5日(金)実施] 報告

[報告事項]

1. 今年度の業務計画の実施状況
 - (1) 会計処理に関する手順書の作成について
たたき台がほぼ出来たので、今後これをもとに委員会案をまとめる。
 - (2) 資産運用の検討
資料を集めている段階あり、年内をめどに委員会案をまとめる。
 - (3) 管理組合資料のデータベース化
今後どういう手順で進めるかを検討中。
2. 8月末現在管理費等滞納者 9名 174,500円(参考 3月末17名 369,500円)
3. 当面の日程

防災訓練	9月21日(日)	午前10時
みどりの会	9月28日(日)	午前 8時30分
工事实行委員会	9月28日(日)	午後 1時30分

【承認事項】

1. トナー購入
4色(BK・Y・C・M) 108,216円 購入先 (株)タクト・マシン・サービス
【採決の結果 承認】

次回、開催予定日は、10月3日(金)午後8時～

第5回 駐車場運営委員会 [9月6日(土)実施] 報告

[報告事項]

1. 内部駐車場の除草作業について

実施日時 9月7日(日)午前9時～

実施場所 新林通りに面したフェンスのある駐車場

みどりの会の方を主に除草作業を行った。

作業を行うにあたり新林通りに面した駐車場を使用している方に、当日車両をフェンスから50センチほど離して駐車するようお願いした。

次回、開催予定日は10月4日(土)午後7時～

第5回 植栽委員会 [9月6日(土)実施] 報告

[報告事項]

1. 第2回 植栽工事終了 720,835円

2. 第3回 植栽工事

各棟南側緑地(消防車通路含む)の草刈り 11月上旬予定

樹形を整える為の剪定及び生活インフラへの影響を考慮した剪定

(剪定基準については隔年剪定サイクルに基き実施)

川北タイフンフウ剪定・常緑樹の剪定 11月上旬予定

落葉樹の剪定 年明け予定

詳細日時決定後告知

3. 10月26日(日)住民草取り及び不要・不明自転車の処分

午前10時～1時間程度 ・ボランティア保険加入・京都まち美化センター届出

広報告知 10月6日予定 (掲示・回覧)

住民草取り時の花の苗・土・腐葉土の配付の件については反対意見もあるが、今回は継続する。

4. 諮問委員会設立の準備

中長期的な観点から一貫性のある植栽管理を行うため諮問委員会の準備を進める

5. 樹木伐採計画について

(1) 10月6日(月) 広報告知予定

意見交換会・要望書提出の案内(回覧・掲示)

伐採樹木(樹木リスト・伐採理由付団地平面図)(回覧)

(2) 11月9日(日) 現地意見交換会

説明会は4ブロック(A～Dブロック)に分けて実施

A 1～6棟 13:00～13:50 集合場所 2棟3棟間のロータリー

B 7～12棟 14:00～14:50 集合場所 管理事務所前

C 13～21棟 15:00～15:50 集合場所 管理事務所前

D 22～26棟 16:00～16:50 集合場所 管理事務所前

意見交換会 17:00～18:00 管理組合会議室

(3) 要望書の提出

棟理事を通じて10月19日までに管理事務所ポストに投函

要望書の用紙は事務所に用意してある。

6. 前回理事会時の草刈り業者(シルバー人材センターの活用)の選定についての検討と回答

植栽管理に関する運用細則を踏まえ団地内を継続的に美化・景観を求めていくには、管理の標準化を図り、迅速かつ一貫性のある作業・業者が重要であるという結論に至りました。

7. みどりの会 活動報告

8月31日 22棟周辺及び26棟北側

9月7日 新林本通り沿い草刈り

9月14日 1棟～6棟 ヌスビトハギ及び雑草の草刈り

8. 17棟前 スズメ蜂の巣の除去 8月28日

9. 前回承認頂いた箇所（カーブミラー）の剪定 8月31日

10. 毛虫駆除 管理事務所より連絡 10棟 ベニスモモ 9月17日実施
団地内に同様の樹木あり。業者確認後に毛虫が発見された場合は駆除
予算 70,000円

【承認事項】

1. 第3回植栽工事 各棟南側緑地等の草刈り及び団地内剪定
見積額 2,700,000円

【採決の結果 承認】

2. 住民草取り時に配付 花の苗 1000×58円 花の土 60×225円 腐葉土30×450円
計 91,800円

【採決の結果 承認】

補足：みどりの会が刈った草の処理について

各棟理事がボランティア袋に入れ、ごみ置き場に出す。理事ができない場合の対処は別途検討する。

次回、開催予定日は10月4日（土）午後7時～

第5回 整備保健委員会 [9月2日（火）実施] 報告

【報告事項】

1. インターネット光回線「eo 光」の件

4棟にお住まいの方から7月28日、インターネット光回線「eo 光（以下、イオ光）」の接続申請が管理事務所へ提出された。これまで同団地では、新設架線による①景観の悪化、②火災時のはしご車等の消防車両の立ち入りに支障を来たす、③外装工事および工事車両の立ち入りに支障を来たす、④架線につく鳥の糞害等々の諸問題が予想される為、新設架線工事を要する「イオ光」の接続に関しては認められていない。上記の問題点を踏まえて改めて8月9日、同申請を三役会にて検討するも否認の結論に至った。更に、同団地管理規約、規則・細則集「専有部分の修繕等に関する規則」第3条（制限条項）には（3）「電話及びインターネット設備にあっては、各専有部分内に配線されている限度内でなければならない」と規定されている。

2. 14棟のトイレ縦排水管からの汚水漏れの件

同棟にお住まいの方から8月17日、「トイレ縦排水管下部から床へと汚水が漏れる」と連絡があった。JSにて8月18日に調査後、縦排水管勘合部を専用接着剤にて処置した。後日実施される雑排水管改修・鉄部塗装工事の際、再塗装する予定。

3. 16棟東妻側の地面陥没の件

16棟理事より8月21日、「棟東妻側の地面が大きく陥没している」と管理事務所へ連絡があった。早速、理事長と副理事長が現認、深さ4mほど陥没していた。JSにより陥没内を調査するも原因は不明。「これは恐らく、同団地建設時の基礎工事掘削後の土砂埋め戻し跡で、直近の集中豪雨にて土砂が洗い流され穴が出現（陥没）したのであろう」とのこと。陥没部の

埋め直し工事を8月30日、実施した。調査および工事費用を事後承認（下記の承認事項欄を参照）。

4. 工事实行委員会と打ち合わせ実施の件

同委員会と8月31日に打ち合わせを持った。JSより同月10日に報告の「建物等共有部分の簡易点検（目視）報告」の資料を基に、外溝工事を含む経年劣化による各種補修工事等を、同委員会と連携して今後も検討・実施していく。

5. 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（JSの簡易点検）等々、各委員がその都度点検確認中。学童を持つ委員らから、「境谷小学校に向かう、23棟北側に位置する公園横の階段が、雨量の多い日には排水が追いつかず滝状態になる」との報告があった。更には「同様な雨天の通学時に、学童が同階段で足を滑らす危険性がある」との意見も出た。調査し排水工事等が必要か検討する。

6. リフォーム申請 提出書類チェックシート活用の件

第4回理事会にて承認を受け、即日活用することとなったチェックシートが上手く機能し、「承認作業がスムーズになった」と、リフォーム担当の委員らから報告があった。来年3月に完了予定の雑排水管改修・鉄部塗装工事終了後、記載内容を再び見直す予定。

7. 8棟の洗面所付近の水漏れ修理の件

同棟にお住まいの方から、「洗面所付近で水漏れがする」と連絡があり、JSに調査と修理を8月10日に依頼した。浴室壁内の給湯管の銅製L型部分にピンホール(小さい穴)が空いており、給湯管取替と漏水修繕をした。調査費用は49,680円。同費用に関しては、管理組合の保険請求手続き中の為、保健衛生費として一時、JSへ支払いが発生する。

8. 1棟の水漏れ調査の件

同棟にお住まいの方から、「換気扇から水が落ちる」とJSに調査依頼あり。原因は、階上の給湯管からの水漏れ。調査費用は管理組合の保険が適用される。

9. お住まいの方々が個々に加入している団地保険（水漏れ修理等々）の件

専有部分の給湯・給水配管より水漏れ事故等が、今後多発すると予想される。居住者の方々には、団地保険など水漏れ修理費用に対応できる保険に加入して頂くか、または現在ご加入の保険の保障内容の確認と見直しをお願いしたい。

10. 議事録記載内容訂正の件

8月に回覧の第3回整備保健委員会議事録の記載内容で下記3箇所を訂正する。

対象の議事：2. 10棟の小型ハエ（コバエ）大量発生の件

① 1行目、2字削除、2字挿入。

「6月~~12~~日」→「6月24日」と訂正。

※棟理事が管理事務所から24日に第一報を受けて、当該のお宅へ訪問したのは同日。

※訂正理由：原本から回覧用へ印刷の際の転記誤り。原本には「6/24」と記載している。

② 7行目～8行目、48字削除、23字加入。

「~~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、恐らく専有部分の1階のお庭付近から。~~」→「コバエの発生源は、現時点では特定できていない。」と訂正。

③ 10行目～11行目、12字削除、24字加入。

「~~専有部分（お庭）からの発生可能性がある為~~」→「発生源の特定は困難も、万が一、専有部分からの発生と確認されたなら、」と訂正。

※②③の訂正理由：西京保健センターからの情報を鵜呑みにして記載した為。

以上の様に議事録原本の記載内容を訂正する。議事録記載の表現等において配慮を欠き、当該の居住者に対し迷惑をお掛けした。

【承認事項】

1. インターネット光回線「eo 光」接続申請の否認。

【採決の結果 承認】

2. 16棟東妻側の地面陥没調査・埋め直し工事費用。97,200円。

【採決の結果 承認】

3. リフォーム申請：27件（9月20日現在）

※内 22 件は雑排水管改修工事に伴うリフォーム。受付番号はそのまま通し番号をつけ、頭に“K”の文字を表示する。同改修工事関連のリフォーム審査は、工事実行委員会に審査部門を設け担当する。工事はJSリフォームが担当する。

【採決の結果 承認】

次回、開催予定日は10月1日（水）午後7時～

第5回 広報委員会〔9月6日(土) 実施〕 報告

[報告事項]

1. 第3回理事会報告回覧を8月4日に配布した。
第4回理事会報告回覧を9月3日に配布した。
2. 自主防災訓練の回覧版と掲示版を9月1日に発行した。
3. 工事ニュースNo.4「工事はじまります」について
8月4日に掲示用と回覧用を発行した。
4. 理事会ニュース第2号の検討について
 - ① 発行時期は9月下旬～10月上旬とする。
 - ② 団地行事を掲載する。
 - ③ 理事会、各委員会の内容を掲載する。
 - ④ 一口紹介コーナーを設け団地内で行われているホットな事柄を掲載する。

次回、開催予定日は10月4日（土）午後7時～

第6回 工事実行委員会〔8月31日(日) 実施〕 報告

[報告事項]

- 1、事前戸別調査及び工事の進捗状況（9月15日現在）
 - (1) 事前調査は412戸完了。26棟、25棟、22棟は縦管取り替え完了した。
 - (2) 26棟（ABタイプ）で工事に伴う洗濯給水管蛇口の着脱で、給水元管に錆び損傷がみられた。居住者の安心のために、洗濯給水蛇口の取り替えリフォームを推奨することにした。
 - (3) 過去のリフォームでガラリや点検口が壁から無くなっている住戸があるが、これらは管理組合の共有物である事を、今後周知することが必要である。今回の工事に合わせ復元することとする。
- 2、工事日の在宅対策について
前回の工事委員会の確認に基づき、工事日の在宅を確実にするために、各棟理事が、工事1ヶ月前、1週間前に、自分の棟の各戸を訪問し、在宅を確認するよう理事会で要請し、既に必要な資料を配布した。
JSも1ヶ月前、1週間前に工事予告のビラを各戸に配布する。
- 3、留守宅対策について
24戸の留守宅について、15戸は調査済み又は調査予約済みである。残り9戸のうち、4戸とはまだ連絡が取れていない状況であり、引き続き手分けして対策中である。
- 4、玄関PS扉の鍵について

1 4 棟東階段1階のPS扉に試験施工して、その操作性を工事实行委員で確認した。現在の鍵より、かなり操作性が改善されるので、ロッド棒の先端を丸めるなどの改良を行って、このグレモン錠を採用する事を決定した。

5、本工事に伴うリフォーム申請への対応について

(1) JSが行うリフォームについては、工事实行委員会の中に臨時に審査部会を設けて審査支援を行う。

(2) 審査委員会は委員長、山内工事委員、薮島工事委員、徳久工事委員の3人で構成することとした。

6、外構工事と整備保健工事との調整について

既に突き合わせは終了したので、今後、整備保健委員会でも具体的な対処を検討することとした。

7、塗装工事の色見本について

バルコニーやトイレ内污水管、PS扉の塗装の色を、色見本で確認した。色や塗装工程を居住者に知ってもらうために、管理事務所前の掲示版に色見本を掲示し、その旨広報することにした。

補足：専用庭外側共有柵の塗装について

柵に接している植木の伐採、剪定を促したり、ビラ等で案内していく予定。居住者で剪定等ができない場合は、理事会に相談してもらう。

次回、開催予定日は、9月28日（日） 午後1時30分～

《監事より》

中間監査にむけて、各委員会で各議案の執行状況を9月末までに確認すること。

《その他》

連絡：24棟の前の工事事務所の前のバリカーが常に下りたままである。

回答：業者が下ろしたままにしているのなら、業務が終わったら上げるように連絡しておく。

理事会 開催予定日は 10月18日（土）午後7時～

以 上