

平成 24 年 8 月 31 日

平成 24 年度 第 4 回理事会報告

境谷西第 2 住宅団地管理組合
理事長 内田 有香

開催日時 : 平成 24 年 8 月 19 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、計 33 名 (定数 40 名)
監事 (2 名)
成立要件 : 半数以上により成立
開 会 : 西木副理事長
議事進行 : 石川総務委員長

- 1、理事長挨拶
- 2、各委員会からの報告・審議事項

総務委員会 議事録

平成 24 年 8 月 3 日 (金) 実施

[報告事項]

1. 先月報告の中長期計画検討諮問委員会の委員名でお一人記載漏れがありました。
12 棟 101 号 安藤 代理子氏。 大変失礼致しました。
2. 自治会より「第 6 回境谷ミュージックライブ」案内のポスターの掲示の承認依頼があり
了解する。
9 月 16 日 (日) 境谷センター広場 18:00~21:00
主催 境谷ミュージックライブの会 後援 境谷自治連合会、境谷商店連合会
目的 音楽を通じての地域連帯
3. 集会所使用の際のごみ、空き瓶等は持ち帰ることの周知徹底について、今後集会所に掲示する。
4. 備品の実査の日程等について
9 月 29 日 (土) 午前中、総務委員はじめ関係委員で実施予定。
5. 簡易式流し台購入 29,800 円

夏祭り、賀詞交歓会をはじめお茶会で使用。現状の管理事務所の流しでは手狭で作業性が悪く負担になっている。今後、高齢化が進んでいく中コミュニティは重要であり更に拡大させていきたいと考えている。

6. 9月9日（日）の防災訓練について説明

各委員会の【報告事項】・【承認事項】 審議後、担当者より説明あり。

（説明の概要）

災害想定 am10:00 災害発生～

訓練内容（A）初動対応訓練

（B）情報収集活動及び避難訓練

（C）避難訓練報告及び総評

（D）消防訓練及び炊き出し訓練

各棟理事・班長には各資料配布する。棟居住者に周知徹底されるよう要望あり。

7. 夏祭りの応援について

8月18日（土）の自治会主催の夏祭りで、各委員会で協力してお手伝いをさせて頂いた。一時強い雨に降られながらも盛況の内に終了した。

【承認事項】

1. ボランティア保険加入について

6月24日の第3駐車場での除草作業時の事故を機にみどりの会会員の保険加入が必要と考える。

年間費用 : 39名×300円=11,700円

支払限度額

賠償責任（対人、対物） 3億円

傷害（死亡、後遺障害）641万円

【採決の結果承認】

2. 管理組合費滞納状況

管理費等（管理費、修繕積立金）の滞納状況は、8月9日現在滞納者16名、総額 x x x x x 円、内長期滞納者3名 x x x x x 円。8月31日時点で3カ月以上の管理費等の滞納者は駐車場契約が解除となるが、返済計画通りに入金されれば駐車場契約の解除は行なわず、滞納の解消を進めていく。長期滞納者3名のうち、返済計画が出ていなかった最後の方から計画が示された。

<質疑関連>

- ・ 駐車場委員長 ... 駐車場使用料金を3カ月分滞納した時、使用拒絶または中途解約（規則第16条）することができる。としているが、規則上は管理組合費と駐車場使用料金とのどちらが優先するのか、また長期滞納者の処遇についてはどうなのか

教えてほしい。

- ・理事より ... 長期滞納者の返済計画についての詳細は今の説明では理解できない。[報告事項]で詳細解りやすく記載すべきだ。
- ・総務委員会 ... 管理費等（管理費、修繕積立金）3 カ月以上の長期滞者に対する駐車場の契約解除は管理組合費規則上（第5条、第12条）施行することができるとなっているが長期滞納者の返済計画（理由書を含む）が計画通りに返済実行されていれば駐車場の契約解除はしないで、滞納の解消を進めて行くとの見解。補完、駐車場使用料金を3カ月分滞納した場合は、使用拒絶できる。
今審議は、管理費等の滞納に関して駐車場の使用を拒絶するかの中で、駐車場使用料金を3カ月分滞納した場合の審議ではありません。
総務委員会にて長期滞納者の現況と個々の返済計画の経過詳細を別紙で報告することで結論に至る。

【採決の結果承認】

駐車場委員会 議事録

平成24年8月4日（土） 実施

[報告事項]

1. 第3駐車場の放置車両について

7月28日に第3駐車場へ違法駐車している車両があるとの連絡を受け確認したところ、緊急車両停車場所へステップワゴンが駐車しており、放置車両の疑いがあることから、京都府警へその旨連絡し措置を依頼した。

「京都府警の対応

- ・当該駐車場入口にゲート等の進入禁止措置が取られておらず、出入り自由であるため、不法進入車両とはならない。
- ・ナンバープレートから、所有者は向日町の人である事は判明したが、こうしたケースは民事であるため、府警は介入出来ない。
- ・車両所有者名等は、個人情報であるため教えることは出来ない。

今後の措置。

- ・府警へ不法侵入車両として措置するよう再度申し入れる。
- ・車両へ「即時撤去」の張り紙をするとともに、緊急駐車スペースであることを承知で駐車させている可能性もあるため、第二住宅内へも掲示により「撤去」と返答の無い場合は「処分」する旨を警告する。
- ・府警がなんらの対応もせず、かつ、住民からの申し入れもなく車両が退去しない場合は、陸運局で所有者を調査し、個別に対応する。

2. 今後の課題について

内部駐車場路面表示（白線）の引き直しについて、白線の濃淡を確認し、その必要

性と予算を考慮して実施内容を検討する。

J Sから提出された団地内巡回(建物簡易点検)の結果、路面が陥没している駐車スペースが確認されたので、今後対応を検討する。

駐車場委員会委員各自が、常日頃、時間の余裕のある時間帯に、駐車場の巡回監視を継続し、悪質な車両へは、「警告書」を貼り付ける。

植栽委員会 議事録

平成 24 年 8 月 4 日 (土) 実施

[報告事項]

1. 障害樹木の伐採の行動計画について

8月2日、5日に対象樹木にマーキングを中長期計画検討諮問委員会と合同で実施。マーキング色は2種類。

黄色のマーキング： 総会の8号議案で承認を受けている伐採予定の樹木。

白色のマーキング： 住民からの伐採要望樹木。

①に基づき見積もりを依頼(総会の承認金額：x x x万円)。

各棟理事に伐採に対する要望書を9月の理事会で配布。秋の草刈り(10月28日予定)にて棟の意見集約を実施。11月4日までに棟の意見をまとめ管理組合宛て提出。住民説明会の実施。(中長期計画検討諮問委員会にサポートいただく。)

日時は11月11日午後13時～18時予定。説明会は4ブロックに分けて行う。

理事会での承認。

回覧及び掲示にて対象樹木を住民に周知。

平成24年度内に伐採及び剪定工事の実施。

2. その他

7月4日22棟西側の木の枝がパラボラアンテナに向かって伸びて障害になるとの苦情あり。7月7日みどりの会に依頼、剪定を実施。

7月4日23棟西側のトチの木から蟻が大量に入ってくるとの苦情あり。伐採予定の木でもあった為、植治造園に障害枝の剪定を依頼し、7月25日に剪定を実施。

7月4日8棟の専用庭の草刈の依頼を受ける。(高齢で作業が困難なためサポートを求められた。)7月22日にみどりの会に依頼し、草刈を実施。

7月10日管理事務所前公園の木の根元がグラグラして危ないとの報告あり。7月22日にみどりの会の協力で抜根処理済。

その他障害となる樹木の剪定等依頼が数件あるが、緊急性がないと判断し、後日の植栽委員会の検討課題とする。

みどりの会には草取り(ヌスビトハギ)、低木剪定等依頼。

8月12日(日)9時～11時 7棟～14棟の東、北、西側緑地

8月26日(日)9時～11時 16棟～26棟の東、北、西側緑地

9月2日(日)9時～11時 1棟～6棟の東、北、西側緑地

【承認事項】

1. 第二回植栽工事について

受託業者：株式会社植治造園

経費等： 予算 ￥x x x x x x (税込)

(内訳)

- ・消防用通路 芝刈り、草刈り見積もり ￥x x x x x x (税込)
- ・外周のフェンスより外側と川沿い緑地の除草見積もり ￥x x x x x x (税込)
- ・ムクゲ等中低木剪定見積もり ￥x x x x x x (税込)

工事エリア： 消防用通路緑地、外周緑地、川沿い緑地、棟前一部中低木の剪定。

工期予定： 平成24年9月3日～9月14日の平日のみ。9時～17時。

その他： 刈り取った草等は即日処理、毎日工事の開始と終了は管理事務所に連絡。

【採決の結果承認】

整備保健委員会 議事録

平成24年8月 5日(日) 実施

[報告事項]

1. 一般事項

秋の草取り 10月28日

自転車置場のトユ、棟玄関ひさしの雨水のつまりについて前回理事会で各棟理事から特段の意見が出なかったので棟住民で協力して進めて頂くよう実施計画に入る。

傷害保険加入(当日のみ)の方向で進める。

約15千円～20千円(30円/名×400名～500名想定)

草取りには

- ・自転車整理
- ・自転車置場トユ清掃
- ・棟玄関ひさし雨水つまり清掃
- ・簡易自主点検チェックシート

等やらなければならない事が結構多い。参加を促すような事前の広報や各棟理事の積極的な広報活動が大切。

公園遊具について例年業者の点検等はしていない。

日常の点検は委員会では無理(講習会参加程度では)なので継続的な安全の見地から業者に点検検査(日本公園施設協会等)を委託する事を検討する。

リフォーム申請書の見直しは年内中に行い総会議案に繋げる。

2. 工事関連

第5議案 集会場の改修について

見積り段階

第4号議案 団地内歩道のスロープ（バリアフリー）化について

8月11日現場で図面との相関や傾斜角度の関係等検討。

9棟北側 : 見積りに入る。

16棟17棟北側 : 測量し図面化後詳細検討

23棟 散水栓排水詰まり（H23年度懸案事項）

見積り；x x x x x（x x x x）

1Fベランダ下のU字溝の勾配不良による水溜まり

以前からの懸案でもあり、中長期計画検討諮問委員会に意見打診の結果、整備保健委員会で検討し部分改修可能か中規模改修に至るのか協力業者の知見を交えて総合的に判断する。

原因として

- ・地盤の変化
- ・個人の植木の根
- ・共有植木の根

が考えられる。

簡易自主点検チェックシート

総会議案に基づいて中長期計画検討諮問委員会で作成。9月理事会で承認され10月28日秋の草取りで実施できるよう推進される。草取りの時は限られた時間内にやる事が多いので10分程度で出来る内容で依頼している。

昨年度完了した分電盤工事（きんでん）のその後の漏電等の不始末について、7月29日にきんでんから始末書と原因及び対策が提出された。

直接の原因は、接続点のテーピング不足による漏電。再発防止策としての作業と管理マニュアル不備。又報連相（報告・連絡・相談）不徹底が事故原因を複雑にした要因でもある。安心いただくために10月に全体的な点検を実施予定。（全てきんでん準備；含アンケート）点検には停電が伴うので夏場は難しいと判断。きんでんから謝罪と対応について“全責任を持って対処する”旨の会社の意向があった。

始末書の内容は村下委員長の代読で披露された。

【承認事項】

1. リフォーム申請

申請7件（別紙）

【採決の結果承認】

2. 工事関係

屋外雨水管高圧洗浄作業（H23年度からの懸案）

3棟・6棟東側の駐車場の排水不良に伴う近隣1F専用庭下に雨水がたまる現象を改善する。

見積り（税込） x x x : x x x x x x (x x xで実施)。 A社：x x x x x x

【採決の結果承認】

[報告事項]

1. 掲示物等の検討

7月中旬 18 棟横スロープ辺りで猫（野良？）に餌やりをしている模様との管理事務所からの連絡を受け、注意喚起のポスターを作成。耐水紙に印刷後、その箇所に貼り付けたが翌日何者かによりはがされる。現在様子見の状態。→今のところ注意喚起の効き目有り。

スズメバチ/痴漢 の階段掲示物作成。

初の試みとして『かわら版』（理事会、各委員会の周知紹介）を作成予定。理事会報告回覧と共に回覧（7号程作成予定）の予定。かわら版作成いきさつは別紙記載して回覧。

- ・理事からの意見 ... 初の試みである「かわら版」について、理事会報告・理事会ニュース・掲示等のツールがあるにも拘わらずかわら版も同じような企画ではないか、必要性があるのか使い方を良く吟味して欲しい。
- ・担当者の意見 ... わたし達理事は理事会業務に携わっている立場あり、少なくとも内情は理解しているがP Cを使用されてない組合員さまや高齢の組合員さまにも簡潔にして、わかりやすく周知して頂く啓蒙手段の一つであると考えテストケースとして発信して行きたい。

2. 理事会ニュース 2 号発行について

整備・植栽・駐車場からの掲載と団地視察・お茶会・夏祭り・防災訓練を掲載予定。作成・チェック確認後、9月12日を目処に最終入稿印刷へ。9月中の配布予定。

次回の理事会は9月17日（月・祝）午後7時00分より開催予定。

境谷西第2住宅管理組合

平成24年8月19日
 整備保健委員会委員長 村下
 留任理事 本田
 リフォーム審査担当 伊藤・小林

【平成24年度分】 リフォーム申請状況と改修内容一覧 (8月19日現在)

受付NO	受付年月日	リフォーム内容	改修工事期間	承認	備考
NO 15	7月25日	トイレ補助手すり取付け	8月1日	事後承認	ボード側
NO 16	8月6日	ガス給湯器入替工事	8月6日	事後承認	
NO 17	8月7日	押入改修工事(和室2)でクローゼットに変更	8/20~/21		
NO 18	8月11日	床老朽化によるフローリング化 便器交換(ジョイントは既存流用)	承認後実施		
NO 19	8月13日	入居に伴う改装 浴室リフォーム、クローゼット取付、クロス張替	8/21から		排水口は業者に口頭連絡
NO 20	8月14日	水周り内装工事:公団用システムバス、ドレッサー入替、 便器入替、ガス給湯器の更新、床シート、クロス張替	9/18~10/6		
NO 21	8月17日	壁・天井クロス張替	8/27から		
NO 22					
NO 23					
NO 24					