

## 平成 28 年度 第 2 回理事会報告

境谷西第 2 住宅団地管理組合  
理事長 赤尾 直裕

開催日時 ; 平成 28 年 6 月 19 日 (日) 午後 7 時 00 分～午後 8 時 30 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、各棟理事 計 29 名 (定数 39 名)  
他に監事 2 名  
成立要件 ; 半数以上の出席により成立

開会および議事進行 (赤尾理事長)

### 1 理事長からの理事への要請事項

中長期計画検討諮問委員会から、以下の 2 つの委員会を設置するように要請を受けた、今期の理事会で立上げを検討・実施して参りますので、各理事のご協力をお願いいたします。

- ① 財政諮問委員会
- ② 平成 31 年大規模修繕工事実行委員会

### 2 各委員会からの報告

#### ■第 2 回 総務委員会 報告

日時：平成 28 年 6 月 5 日 (日) 午後 7 時～午後 8 時実施  
[報告事項]

1. 各委員会の名簿を、第 2 回理事会にて配布。  
各戸に緊急時連絡先の一覧表を配布予定。
2. 6 月 12 日 (日) 第 3 駐車場草刈について、福祉行事保険の加入申込みを  
6 月 6 日 (月) に行った。(30 名 x x x 円)
3. 第 36 通常総会の訂正資料の追加について (1 枚)  
第 1 回の理事会議事録とともに回覧の際に、各戸で取って頂く事にした。
4. 夏祭り実行委員会発足 6 月 18 日 (土)  
・夏祭りの開催日 8 月 20 日 (土)  
・理事会の役割分担 焼きそば
5. 管理費など未納者 15 人 xxx 円 (5 月 31 日現在)
6. 実施事項 第 3 駐車場草刈  
夏祭り実行委員会

[質疑応答]

- ・管理費など未納者への対応は。  
→以下のように対応している。

- ① JSからの文書での支払い要請。
- ② 管理事務所から電話による支払い要請。
- ③ 総務委員会からの督促。←2回以上滞納者が対象になる

・滞納状況を把握する為に、1回滞納者、2回滞納者、3回滞納者の各人数を理事会で報告してはどうか。  
→総務委員会で検討する。

#### 【承認事項】

1. 管理事務所のエアコンのクリーニング  
全室5台 予算 x x x 円

【承認可決】

次回、総務委員会の開催予定日は、7月3日（日）午後7時～

以上

#### ■第2回 駐車場運営委員会 報告

日時：平成28年6月5日（土）午前10時～12時実施

##### [報告事項]

1. 造園業者による第1回芝刈りに伴う車輛移動処置について/
  - ・5月16日・18日・19日、植栽委員長からの依頼を受け、該当利用者に対し、車輛移動お願いのチラシを配布した。一部未移動車はあったが特に支障はなかった。
2. 春季草取り時の不要・不明自転車等の処分について/
  - ・5月22日に実施した不要・不明自転車等の確認と処理について6月6日洛西交番に依頼し、盗難届け等の照会を行った。不要・不明自転車等34台を処分した。
  - 6月7日引き取り業者から代金x x x 円を管理組合に雑収入として計上。
3. 第3駐車場の除草作業について/
  - ・6月12日（日）9時～11時）に実施した。
  - ・参加人数：38名（駐車場委員：5名、植栽委員：5名、みどりの会：23名、組合員：4名、利用者：1名）
  - ・事故、器物損傷等問題はなかった。
  - ・除草量は京都市指定袋74袋分であった。
  - ・物品購入 飲料、ごみ袋、軍手等。美化事務所への連絡、草の回収要請等。
4. 不法駐車等のパトロールについて/
  - ・現在、大きな問題点等は生じていない。
  - ・引き続き各委員による、駐車規律の維持に努める。
5. 第3駐車場の契約更新と今後のあり方について/
  - ・平成29年1月31日が契約更新日となっているため、委員会として今後の

進め方について検討した。地主との交渉、規約・規則の問題等、短期間に重要かつ難しい対応が考えられるため、過去において分析・検討された貴重な資料等を参考にしながら、三役会・理事会に報告し、指導を受けながら進めていきたい。

6. 自転車、オートバイ等の登録について/

- ・駐輪場においては、当団地の居住者以外の者の不法駐車を見分けるために、管理組合が「入居のしおり」で自転車、オートバイ等に「シール」（有料 30 円）を貼ってもらうこととなっているので、徹底のため啓発用チラシを配布する予定。

7. 第 3 駐車場の一部陥没の対応について/

- ・第 3 駐車場の一部が陥没していたため、6 月 13 日緊急に業者に見積もり依頼を行った。結果を見て速やかに対処する。

8. 駐車場使用料金滞納者への対応について/

- ・駐車場使用料金 4・5 月、2 ヶ月分滞納者 3 名に督促状を送付した。

[質疑応答]

- ・駐輪場（自転車、オートバイ）の利用料金（現在はシール代金 30 円）を徴収してはどうか。

→駐輪場（自転車、オートバイ）のスペースが十分でない状況で、有料にする理由が明確ではない。

→組合員の意見・意識を調査する為に、アンケートを実施することを検討する。

- ・駐車場使用料金滞納者への駐車場の使用制限は。

→3 ヶ月以上の滞納者又は 2 ヶ月 × 2 回以上の滞納者は規則で使用を禁止することになっている。

次回、駐車場運営委員会の開催予定日は、7 月 4 日（月）13 時～

以 上

■第 2 回 植栽委員会 報告

日時 平成 28 年 6 月 3 日（日）午前 10 時～12 時 30 分実施

[報告事項]

1. 水質検査の実施

6 月の第 2 住宅の水質検査は、1 系統（1～13 棟）は矢口さん、2 系統（14～26 棟）は入江さんをお願いし、検査要領について説明を行った。

次回の水質検査当番は平成 29 年 5～6 月になっている。

2. 年間植栽管理計画

- ・平成 28 年度年間植栽管理計画書を前植栽委員長から引き継いでおりこの計画書の内容については順次説明していきます。
- ・全部を植栽委員会で実施することは困難。

みどりの会に相談しお願いして、植栽の意見を入れていく。

・植栽委員全員のボランティア保険に加入する。

3. 専用庭の樹木について

個人の専用庭の樹木についても管理されているかチェックする必要がある。

樹高は2Fの高さまで規定があり、管理されているか確認し、規定内におさめて頂くようお願いしたい。

個人で剪定できない場合は植栽委員会に連絡して頂き、植栽委員会・みどりの会で処置に行きます。書面（文書）で取り決めをしていく。

4. 草取りの結果

袋の数は増やす方向で進める。

三役会としては“団地内外の公道周辺も含めて掃除する”ものとして提供数の増加を市へお願いする。

当面の植栽・みどりの会が使用する分として10袋（100枚）を申請した。

5. 低木の剪定、補植について

昨年度は低木の補植をしていないので、何を植えるか、何処に植えるか検討していく。低木の剪定については植栽委員会、みどりの会で順次実施する。

以 上

## ■第2回 整備保健委員会 報告

日時：平成28年6月11日（土）午前9時～実施

【報告事項】

1. 5月度の理事会にて承認事項として提案した工事についての報告

①3棟雨水管水漏れ工事については再度単独での見積りを取り直した結果

x x x円（税込み）の見積もりが出た。「みどりの会」と相談した所JSに依頼する前に一度排水管の根詰まりを除去できるか試みてみようという話になった。6月11日午後みどりの会で工事实施。首尾よく根っこを取り出すことに成功したのでJSの工事は不要になった。

②5月度の理事会にて不承認となった20棟前雨水管交換工事及び芝張り工事についてみどりの会と相談した結果、根詰まりの除去が可能かどうかやってみるようになった。尚芝張り工事については植栽との関わりもあるので白紙に戻すこととする。

2. 小規模修理について

別紙の通り小規模修理について報告し討議した。

【承認事項】

1. プラごみ置き場ブルーネット天井固定工事について

16 棟西側のプラごみ置き場にみどりの会の方がブルーネットを置き場天井部に取り付けられた。周囲のフェンスを利用して天井部に横棒を通しネットを据え置きされ、前後にスライド移動できる構造。簡易に取付け出来る上費用も僅かで済む。現時点でカラスの被害は出ていないとのこと。前部扉を開けてゴミ袋を放り込むだけで済むので大変便利だと好評。理事会で承認されれば他のプラごみ置き場にも設置したい。

(費用については正式な見積もりは無いが、すべての箇所(8箇所)に取り付けても2万円~3万円ほどと見ている。)

【承認可決】

2. リフォーム申請 2件(No.5~No.6)  
(別紙申請一覧の通り)

【承認可決】

次回整備保健委員会の開催予定日は、7月3日(日)午後7時~

以上

## ■第2回 広報委員会 報告

日時：平成28年6月5日(日)午後5時~午後6時40分実施  
[報告事項]

1. 第1回理事会報告書の配布までの流れを確認
  - ① 報告書案を作成(6月6日済み)
  - ② 報告書を理事長、副理事長、総務委員長で照査・確認
  - ③ 確認後配布
2. 理事会ニュース第1号の発行時期・内容の検討
  - ・発行月は6又は遅くても7月の予定とする。
  - ・内容は前年を参考にして委員会で協議の上、三役に諮り、決定する。  
現在のところ、第36回総会、自主防災総会、春季草取り、中長期計画検討諮問委員会の開催、28年度理事会業務分担表、理事長あいさつ及び委員会より所信表明などを予定している(全4頁)。
  - ・A4サイズ4頁 コート紙90Kg 両面カラー印刷 を章美プリント社に依頼予定。
3. HP委員会についての確認事項
  - ① 新規委員を募集する予定。
  - ② 第一回委員会の開催を計画する。
  - ③ HPに掲載する理事会ニュース及び理事会報告書の電子ファイルの送付先(メールアドレス)を確認した。
4. その他
  - ・理事会ニュースは、両面印刷、見開きの様式になっているので、通常2枚の両面印刷つまり(全4頁)とすることを委員会で確認した。
  - ・理事会報告書(回覧分)に各委員会の委員出欠表が掲載されているが、

この出欠表の要不要を議論した。広報委員会は、議事録回覧分には出欠を掲載しない方向で考えている。広報委員長より、三役会に具申して、意見を伺ってもらうことになった。

- ・ 中長期計画検討諮問委員会において、積立金が不足しているため、計画にリストアップされている内、一部は修繕できないという困難な事態が予想されている。また、これまで修繕を検討されてきた核となる委員が退任することになり、継続した検討が困難になるという事態に直面したが、これについては、残留を強く要請して、承知された。このように問題を抱える状況の中、喫緊の課題である財政諮問委員会及び平成31年大規模修繕工事实行委員会の設立及び運営に、理事各位が協力して頂けるよう強く要請する。
- ・ 第三駐車場の継続或いは解約の選択に関連して、経費の節約及び夏季休暇時期の駐車スペースの確保の観点も含めて、組合員の意見・意識を調査する為に、アンケートを実施することを提案する。また、アンケートの結果を踏まえて、理事会で議論を進めて、その決定事項を次回の総会に諮ることを提案する。

次回、広報委員会開催予定日は、7月3日（日）午後7時～

以上

#### 【その他承認事項】

##### 1. 団地内の「犬の散歩禁止」掲示

現在、7箇所に掲示がされているが、団地への侵入経路の3箇所に掲示がないので、掲示を行う。マナー改善有志の会が実施する。

【承認可決】

以上

【整備保健委員会 添付資料】

小修理要望状況と対応結果

平成 28 年度 境谷西第 2 住宅管理組合

No.	発生	状況	一次対応	検討内容	結果/備考
1	5/21	・3 棟西北、石垣の石 1 個が崩落し、土が崩れている。	現地確認し「みどりの会」に相談。	4 棟西の標識の工事の際に実施するか「みどりの会」にて検討。	6/11 午後工事完了
2	5/26	・22 棟にて給湯器配管からの水漏れ発生。ベランダ上のコンクリート台の内部で発生した。	管理事務所より JS へ手配。	修理の為コンクリートを研る必要があったが給湯器関連である為、「専有部分」とみなされ居住者の個人負担にて工事实施。	完了
3	6/1	・17 棟 3 階階段のメーター扉締り不良。	管理事務所より JS へ手配	JS にて対応した。	完了
4	6/1	・16 棟西側プラゴミ置き場のブルーシート固定工事についての検討依頼。	前理事より引き継ぎ事項	取付後効果が確認できており正式に「みどりの会」に依頼することで全員一致。	承認事項として提案
5	6/2	・4 棟西側、消防車侵入路表示用の標識ホルの根元が腐食し、危険だとの指摘。	みどりの会に相談した。	根元が腐食し、穴が開き危険と判断。みどりの会に協力依頼した。	6/11 完了
6	6/2	・4 棟 5 階北側、配管の外観が剥がれている。 ・階段部分で複数箇所汚れが取れない。	現地確認した。	・雨水管の塗装の剥がれは多く見られ次回の大規模修繕で対応したい。 ・階段工事の際の接着剤がこびりついている。対応策検討したい。	調査・検討事項
7	余白	余白	余白	余白	余白