

2019（令和元）年9月20日

2019（令和元）年度 第5回 理事会報告（HP）

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 須川 康子

開催日時：2019（令和元）年9月15日（日） 午後7時～午後8時45分

開催場所：管理組合集会所・洋室

出席者：理事長、副理事長、各棟理事 計33名（定数36名） 他に監事2名

成立要件：過半数の出席により成立

議事進行：青木総務副委員長

議題：

- I 理事長挨拶
- II 各委員会からの報告・審議事項
- III その他

議事：

理事長挨拶に先立ち重村自治会長より、8月24日開催された「夏まつり」の協力に対するお礼の挨拶があった。

I 理事長挨拶

今晚は、ここに来るとき少し風が冷たく感じましたが、まだ暑い中お集まりいただき有難うございました。この一カ月の間に次から次へと色々な問題が起きまして、整備保健委員長に一番ご苦勞をお掛けしたと思いますが、他の委員会の方々にも助けて頂いております。有難うございました。

今後ともよろしくお願いいたします。

II 各委員会からの報告・審議事項

第5回 総務委員会 報告

日時：2019（令和元）年8月31日（土）午後7時～午後8時

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. マナー改善有志の会 : 青木副委員長

『バイク走行に関する注意』について打合せ

- ① 7棟前の新林本通りへ出る歩道に簡易なミラーの設置について

当該通路はバイクが走行してはならない場所であり、ミラーの設置を行うとバイクでの走行を促す事になると判断、総務委員会としてはミラーの設置は反対の意向で再度、マナー改善有志の会との打合せを進めていく

② 7棟前歩道のイメージハンブの設置について

施工業者よりイメージハンブについては、費用の割にあまり効果はなく、剥がれてくるとの意見より、別の方法をマナー改善有志の会と検討予定

2. 外部居住組合員に対する活動協力金について

文章並びにアンケート調査票修正

別紙資料添付「活動協力金に関するアンケート調査のご協力のお願い並びにアンケート調査」

[監事発言]：負担額の根拠について、判例では「管理費等の15%が妥当」ということではないので質問があった場合答弁に注意を要する。

3. 管理事務所備品

新替コピー機リース費： 5年リース ¥15,120 (税込)

最低使用料 : ¥1,000-

カウンター料金 : 白黒1枚 ¥1-

カラー1枚 ¥10-

4. 9月4日 第3回大規模修繕委員会 : 荒戸留任理事、山崎留任理事出席

5. 管理費等未納に対する報告

・ 8月末 管理費等未納 29件 未納額計 ¥436,940-

(7月末 管理費等未納 28件 未納額計 ¥402,970-)

・ 長期未納 14件

6. その他

①理事会内での書類配布について

・ 会議用の書類は報告書に添付し理事（監事・留任理事含め）全てに行き渡る様に配布。

・ 理事会欠席者にも会議資料が届くように委員会内等で対応。

【承認事項】

①理事長承認済み

マンション居住者のコピー機の使用料の改定

現在： 白黒1枚 ¥10- / カラー1枚 ¥30-

↓

9月より： 白黒1枚 ¥5- / カラー1枚 ¥15-

②外部居住組合員へのアンケートの送付 【承認可決】

[荒戸総務委員・補足報告]

- ① 前回報告したがパソコンの入れ替えをした。データは全て移したと思うが、移動できていないのがあるかも知れないので古いのも並べておいてある。出来るだけ新しい方を使っていたきたい。
- ② 損害保険の件、次回・1年半後の更新では保険料が大きく上がることが予想される。JS から総務委員会に「保険の説明」に行きたいとの連絡があり日程を調整中。

次回総務委員会 10月5日(土) 午後7時より

以上

第5回 整備保健委員会 報告

日時：2019年9月1日(日) 午後6時～午後8時

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 団地内見回り調査による検討の結果、下記の事案について工事を実施する。
 - ① 玄関タイルの修理 計6か所
 - ② 7棟北側川沿い駐車場フェンス根元のコンクリート補修
 - ③ 14棟北側公園砂場縁石の補修
 - ④ 11棟北雨水側溝の修理
 - ⑤ 12棟西バリカーの更新
 - ⑥ 16棟東雨水側溝の修理
 - ⑦ 2棟北・10棟西のフタがしまらないゴミコンテナ2台の更新
2. 共有地にエアコン室外機等が設置されている件
委員会で検討した結果、各棟1階居住者全員に、共有地使用についての規約の確認とお願いを記した文書を配布することにした。
3. 緊急工事発生時の振動騒音対応について
雨漏り、水漏れ事故等の緊急対応工事で振動騒音が予想される場合は、管理事務所に所定の用紙『緊急工事のお知らせ』を用意しておき、施主又は施工者が当該居住者へ掲示又は配布し工事内容を周知させることとした。
4. リフォーム工事に伴う振動騒音対応について
躯体への振動騒音（モルタルはつり、振動ドリル騒音）が予定されるリフォーム改修工事については、工事期間中の騒音への配慮と工事案内のチラシ配布を依頼する書類を新規に作成し、リフォーム承認書類の返却時に添付し指示することとした。
5. 組合員からの要望対応について
 - ① 玄関先・踊り場の降雨時の水溜り（10棟玄関前、12棟階段踊場、16棟玄関前）
については、8/5（月）委員会で現地調査を行った。水溜りに関する玄関・階段踊

り場の補修については大規模なものになるので、秋の団地内簡易自主点検時に他棟の同様事例も調査して、来年度の大規模修繕工事実施時に改善できるよう働きかけることとした。

- ② 24棟の集合ポストバネ不調については、委員会にて9/3(火)点検し修理済。
- ③ 22棟5階住居者からの居室での異臭(原因現在不明)は継続調査とする。
- ④ 5棟1階居住者から、傾斜棟外壁の雑排水管廻りのシール切れで雨が入るとの指摘があり、委員会にて9/3(火)点検し応急のコーキング処理済み。

6. 雑排水管の詰まり事故対応について

8月に3件の排水管詰まり事故があり修理報告が挙げられた。本3件は日本水理㈱の保証期間内なので無償修理となった。無償修理期間は12月末なので、以降は個別対応とする。

7. 3棟西電柱建替えによる電線の架け替え工事について

下記の工程にて実施されるため2・3棟掲示板に工事予告を掲示した。

- ① 9/4(水) 電線移設工事 午前9時～午後5時
 - ② 9/9(月) 引込線移設工事 午前9時～午後5時
- ・ NTT 関連工事はこの工事後に実施され、最終的に旧電柱は撤去される。

【承認事項】

1. 理事会承認

- 1) リフォーム申請4件(No.16～19別紙申請一覧の通り) 【承認可決】
- 2) 団地内見廻り調査による工事案件について 【承認可決】
 - ① 玄関タイル修理 計6か所 JS(株) ¥265,540-
 - ② 川沿い駐車場フェンス根元コンクリート補修 JS(株) ¥85,910-
 - ③ 公園砂場縁石補修 JS(株) ¥128,920-
 - ④ 11棟雨水側溝1か所修理 JS(株) ¥90,970-
 - ⑤ バリカー補修 JS(株) ¥83,380-
 - ⑥ 16棟雨水側溝1か所修理 JS(株) ¥92,180-
 - ⑦ ゴミコンテナ2台取替 (有)丸和産業 ¥177,120-

2. 理事長承認

- ① 掲示板照明用LED蛍光灯・電池 在庫補充 マツヤデンキ(株) ¥13,780-
- ② 共用散水栓鍵 在庫補充 ロイヤルホームセンター ¥936-

[住民要望事項]

雑排水管の取り換え工事が行われることで、「今後水漏れはない」と勘違いするかも知れない。今回取り換える排水管(共用部分)からシンク(流し台)に繋がる排水管は専有部分になり、取り換えないので「水漏れが発生しない」とは限らない。専有部分での水漏れは個人負担になることを周知してほしい。⇒ 理事会報告又は、理事会ニュースで広報する。

次回整備保健委員会 10月6日（日） 午後6時より

以上

第5回 広報委員会 報告

日時：2019（令和元）年9月6日（木）午後7時～午後7時30分

場所：管理組合集会所・洋室

1. [報告事項]

①第4回理事会議事録（案）：

8/20（火）記載事項照査のため、理事会三役、第3回大規模修繕実行委員会委員長、荒戸総務委員及び広報委員に送信。

8/22（木）議事録作成完了。

②第4回理事会報告（回覧、HP用）：

8/22（木）・理事会報告（回覧用）を各棟理事に配付。

・理事会ニュース第2号を各棟理事に配付。印刷代金 ¥8,910-

8/23（金）・理事会報告（HP掲載用）をHP委員会担当に送信。

・理事会ニュース第2号をHP委員会担当に送信。

③大規模修繕実行委員会出席（藤田）：9月4日午後7時30分～

④掲示物作成：電線移設工事のお知らせ（1～6号棟）

⑤7号棟北西側から新林本通りに入る通路の安全柵に取り付けてある「二輪車・バイク通行止め」の表示が汚れてきたので9/10（火）新替えした。

⑥夜間車で来て、2号棟前ゴミコンテナにゴミ袋（家庭ごみ用）を捨てるのを住民が目撃したとの報告があった。要請を受け、警告書を2号棟及び8号棟前のゴミ置き場に9/11（水）掲示した。

2. [検討事項]

1) 理事会ニュースの印刷所の変更

理事会ニュース第2号の仕上がりが極めて悪かった。原稿（PDF）の精度が原因と判断し、印刷所の変更はしない。

2) 理事会ニュース第3号掲載事項

- ・大規模修繕工事関連（概算工事費、工事スケジュール等）→該当記事なし
- ・大規模修繕実行委員会での決定事項→該当記事なし
- ・各委員会活動報告→該当記事なし
- ・防災訓練報告

10月の理事会承認後、他の記事と一緒に発行することになっていたが、以下の理由で「防災訓練特集」として発行したいので承認をお願いする。

- ①今回の訓練は、起震車による地震体験の他に6項目のイベントがあり、全て掲載するにはA4版3頁が必要。写真の枚数を減らし、且つギリギリまで縮小することでA4版2頁に収めることが出来る。

②10月の理事会承認後では、時期的に遅くなり新鮮さに欠ける。(ニュースの役割を果たさない)

3) 「入居のしおり」修正について：

平成18年の発行で13年が経過し、記載事項に誤り、変更及び追記が必要な項目がある。修正は必要だが「本来、広報委員会の所掌ではない」との意見があり、今後の検討課題とする。

3. 【承認事項】

1) 理事会承認

①理事会ニュース第3号を「防災訓練特集号」として発行する件・・・【承認可決】

2) 理事長承認

①理事会ニュース第2号印刷代 ¥8,910-

次回広報委員会開催日：10月10日（木） 午後7時より

以上

第5回 植栽委員会 報告

日時 2019（令和元）年8月31日（土） 午後7時00分～午後8時40分

場所 管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. 植栽に関する意見・要望書

- ・22棟専用庭の剪定依頼(8/27実施済み)

2. ボランティア「みどりの会」の活動

- ①9/1(日) 24棟北側公園・なかよし公園・12-14棟周辺の草刈り清掃
- ②9/22(日) 団地内低木の剪定・草刈り清掃の予定
 - ・植栽委員は可能な限り参加
 - ・各棟の理事は草刈り時のゴミ処理に協力をお願いします

3. 植栽管理

- ①「植栽管理作業記録」は来月報告
- ②「専用庭における植栽管理についてのお願い」にて戸別に改善要請

4. 年間植栽管理計画に基づいて

- ①2019年度植栽工事（芝刈り・草刈り）
 - ・第2回植栽工事8/17(土)-8/22(木)植治造園にて実施、作業完了を確認
 - ・第3回植栽工事(11月予定)の見積り依頼
- ②秋の草取り（10/27（日））
 - ・花の苗・土・腐葉土を購入予定
 - ・掲示に「飲み物は必要に応じ各自で準備するようお願いいたします」を追記

- ・手袋・ゴミ袋の助成要望書を京都市に提出予定
- ③障害樹木の伐採と高木剪定
- ・業者による計画に基づく高木の剪定・伐採を 9/24(火)-9/30(月)実施予定

【承認事項】

- ①第3回植栽工事 見積金額 ¥757,848- (うち消費税相当額¥68,895-) 【承認可決】
- ②高木の剪定・伐採 見積金額 ¥581,904- (うち消費税相当額¥43,104-) 【承認可決】
- ③2019年度秋の草取り 10/27(日) 10:00~11:30 (予備日 11/3(日)) ・【承認可決】

次回の委員会開催は 10月5日(土)午後7時00分より

以上

第5回 駐車場運営委員会 報告

日時：2019(令和元)年9月5日(木)午後7時00分~8時10分
場所：管理事務所 和室

[報告事項]

1. 外部駐車場の有償契約車両台数について
第2駐車場：9月1日現在34台である。
2. 駐車場パトロールの実施
迷惑駐車は確認できなかった。
3. 業者による草刈りによる車両移動の確認
①8/17(土)川北道路沿い駐車場：委員全員予定があり確認できなかった。
②8/20(火)洛西高校前信号より北道路沿い駐車場：午前9時前より確認⇒前進移動していない車両の所有者に電話、前進移動のお願いを行った。
4. 会議出席
9/4(水)第3回大規模修繕実行委員会：委員長出席
5. 白線引き直しについて
①内部駐車場全体のライン引き直しは車の移動先確保が困難のため今年度中には難しいと判断。
②洛西高校前信号より南側No1~No333までの白線がうすくなっている箇所が多いので、今年度はこの43台分の白線引き直しの実施を計画。
③白線のラインを引くのに1メートルあたり相場は¥600~¥800-。
・駐車場の白線を4メートルとすると、一本当たり¥2,400~¥3,200-。
④No1~No333の白線を引き直すとしたら42本×4M×¥600~¥800=¥100,800~¥134,400+施工費。現在見積もり依頼中。
⑤実施時期は、来年1月に雑排水間の工事が予定されているので今年中を希望。

⑥該当契約者には実施時間、駐車場を空けてもらうように依頼する。

	108			
	107			
	106			
	105			
	104			
	103			
	102			
		19棟	20棟	21棟
333				
332				
331				
40				
39				
38				
37				
36				
35				
34				
33				
32				
31				
30				
29				
28				
27			22棟	23棟
26				
25				
24				
23	101			
22	100			
21	99			
20	98			
19				
18				
17				
16				
15		24棟	25棟	26棟
14				
13				
12	342			
11				
10				
9				
8				
7				
6				
5				
4				
3	341			
2	340			
1	339			

次回駐車場運営委員会開催は、10月3日(木)午後7時より

以上

第3回 第3回大規模修繕実行委員会 報告

日時：2019（令和元）年9月4日(水)午後7時30分～午後9時40分

場所：管理組合集会所・洋室

出欠状況：委員20名中20名、オブザーバー4名中3名出席

[配布資料]

- ① レジюме
- ② 資料No.無し 流し系統雑排水管改修工事スケジュール(案)
- ③ 資料—1-1 流し系統雑排水管更新工事《断面模式図》
- ④ 資料—1-2 流し系統雑排水管更新工事《平面模式図》
- ⑤ 資料—2-1 排水管更新工事 流し台アンケート集計表
- ⑥ 資料—2-2 雑排水管更新工事 先行調査リスト案
- ⑦ 資料—3 流し系統雑排水管更新工事に伴うシステムキッチン脱着費用負担の件

。若林委員長の冒頭挨拶の後、引き続き委員長より資料に基づき、流し系統雑排水管更新工事のスケジュールについて説明があった。

【報告事項】

1. JS との打ち合わせ会議(8/28)の報告
松原副委員長より資料(資料 1-1、資料 1-2)に基づき、JS との打ち合わせ会議(8/28)の結果、今回の工事対象の 360 戸の内、妻側住戸(130 戸)についてはキッチンの脱着が不要になった経緯についての説明があった。
2. 流し台の種類に関するアンケート結果報告
平事務局次長より資料(資料 2-1)に基づき、流し台の種類に関するアンケートの集計について報告があった。
3. 流し系統雑排水管更新工事の先行調査について
平事務局次長より資料(資料 2-2)に基づき、表題の先行調査について説明があった。当委員会及び理事より優先して先行調査の対象戸を絞り込んだ。各住戸タイプ毎に 6 戸は確定したが、残る 2 戸については理事会(三役会)を通じて別途依頼することとした。近日中に対象戸を確定し JS に依頼したい。調査は 9 月中には完了させる。

【検討事項】

。流し系統雑排水管更新工事(陸屋根棟縦管取替え)に伴うシステムキッチン脱着費用負担の件

事務局より WG 会議での検討資料(資料 3)に基づき表題の件についての説明があった。引き続き中村委員より過去の大規模工事实施の経験から、システムキッチン脱着費用(以下単に「費用」と表記)の個人負担は工事の速やかな進行の妨げになるとの見解を頂いた。本日の委員会では WG からの提案をもとに、先ずは委員からご意見を頂き、次回(10月)の委員会で方向性を出した上で理事会に報告したいとの説明があった。

以下各委員より頂戴したご意見を列挙する。

◎工事金額が確定していない段階では話ができない。

——とのご意見に対し、予算は総会でも承認されており(1億円)、工事費も概算ではあるが、MTK より頂いている(6700万円)。またこれから行われる先行調査を待つて JS より見積りを取る。本日は費用の負担についての基本的な考え方について討議をお願いしたい。

◎システムキッチンについてはリフォーム申請により管理組合が承認しており、尚且つ共用部の工事の際に費用負担が発生するとの文言も無い以上、組合員に負担を求めることはできない。

◎システムキッチンの脱着費用は各戸により金額が異なるため、どこかで標準的(平均的)な線を決めてはどうか?それを超える部分を個人負担にするという考え方もある。

◎基準を決めるとすれば一番下のラインをベースとすべきだ。

◎金額の多少の問題ではなく、感情の問題だ。「なぜお金を出さなければならないのか?」との拒否感情は工事の最大のハードルになる。最悪は工事できなくなるかも知れない。予算がどうであれ、管理組合で負担すべきだ。

◎今回妻側住戸はキッチン脱着はしなくても良くなったとのことだが、中間住戸については費用がかかる。中間住戸についても技術的にどうにかならないのか？

◎法的に考えても共用部工事を目的とする以上、私有財産であるキッチンの脱着費用を組合員個人に負担させるのはおかしい。

◎キッチンの脱着は共用部の本体工事のための付帯工事と考えるべきだ。足場を組むのと同じだ。

◎システムキッチンの脱着についてはこれまでは原則個人負担を考えていたが、リフォーム申請で管理組合が承認している点などを考えると、別の考え方になる。

以上の様なお意見を頂いた。WG会議で再度討議した上、次回実行委員会（10/4）で委員会としての姿勢を決定したい。

本日配布された資料「①レジュメから⑦資料—3 流し系統雑排水管更新工事に伴うシステムキッチン脱着費用負担の件」まで7種類の資料についてそれぞれ説明があった。

【承認事項】

承認事項無し。

[荒戸総務委員意見]

今日の報告事項を次（10月）の各委員会で議論し三役会に上げる。三役会で検討し理事会でまとめていきたい。

◦次回 実行委員会開催予定 〈備考（担当）：実行委員会〉

日時：10月4日（金） 19時30分より

場所：管理組合集会所・洋室

以上

Ⅲ その他：なし

以上

次回理事会 開催予定日は2019（令和元）年10月20日（日）午後7時～

添付資料：

- ① 「活動協力金に関するアンケート調査のご協力のお願い並びにアンケート調査」
- ② 2019（令和元）年リフォーム申請状況 及 改修内容一覧

添付資料（総務委員会）①

令和元年 月 日

外部居住組合員 各位

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 須川 康子

活動協力金に関するアンケート調査ご協力をお願い

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、当団地では下記趣旨にて「活動協力金」の導入を検討しています。

そこで今回、外部居住組合員の皆様のご意見をお聞きしたくアンケート調査を実施することとなりました。

出来るだけ多くの意見を基に理事会で検討をして参りますので何卒ご協力の程、よろしくお願い致します。

敬具

記

□活動協力金について

①背景

当団地には令和元年8月現在57軒の外部居住組合員が存在し、居住していないため管理組合活動を行うことが出来ず、居住している組合員にその負担が増えている。また総会等の連絡事務で発生する通信費用や事務処理費用が管理組合負担となっている。

②活動協力金の定義と目的

定 義：理事会活動に参加していない外部居住組合員から、管理組合が徴収する理事の労務及び連絡事務で発生する通信費用や事務処理費用の分担金。

ただし、外部居住組合員が所有する住戸に役員資格を有する親族が居住している場合を除く。

目 的：管理組合を運営するための業務は全組合員が平等に分担すべきだが、その業務を分担することが困難な外部居住組合員と居住組合員との間の不公平感を是正するために、一定の金銭的負担を求める。

③負担額

負担額：毎月 2,000 円を徴収する。

根 拠：理事としての活動を金額で算出することは難しいが、活動協力金を徴収している他の団地の例では管理費等の15%が妥当としている。

当団地の平成30年度の管理費等の額13,500円で計算すると2,025円となることから2,000円とした。

以上

アンケート調査票

以下の「活動協力金」に関するアンケートにご協力下さい。

① 「活動協力金」の徴収に対してどう思われますか？

1. 払うべき 2 . 払うべきでない 3. 条件によっては
払ってもいい

② 質問①で3. と答えられた方のみお答え下さい。

どのような条件なら払ってもいいとお考えですか？出来るだけ具体的にお答え下さい。

③ 金額（2,000円/月）について

1. 妥当 2. 高い 3. 安い

④ 質問③で2. または3. と答えられた方のみお答え下さい。

いくらくらいが妥当または払ってもいいと思われる金額ですか？

⑤ その他ご意見、補足したい事項がございましたらご記入下さい。

ご協力ありがとうございました。

なお、本調査表にご記入頂きましたら、同封の返信用封筒にてご返送下さいますようお願い申し上げます。

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 須川 康子

