

平成29年10月6日

## 平成29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 村瀬 剛

開催日時 : 平成29年9月23日(土) 午後7時00分～午後9時00分  
(気象条件により当初の予定日17日より変更)

開催場所 : 管理組合集会所 洋室

出席者 : 副理事長、各棟理事 計 21名(定数37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 : 坂元副理事長

1. 副理事長挨拶
2. 各委員会からの報告
3. その他

- 1-1. 財政諮問委員会の中問答申が9月22日付けで理事長に対して出された。その主旨について山内委員長より説明を受け、まず各理事が持ち帰って疑問点などを出し、整理していく方針で合意。
- 1-2. マナー改善有志の会の活動報告あり。理事会との連携のあり方について今後も考えていきたい。

### 第5回 総務委員会 報告

日時 : 平成29年9月5日(火) 午前9時20分

場所 : 管理組合集会所 洋室

#### [報告事項]

1. 防災訓練 9月10日(日)午前10時00分から
2. 財政諮問委員会 9月15日(金)午後7時30分から  
出席1名。
3. 管理費等の未納者  
先月7月末未納者  
7箇月 1名

3 箇月 1 名

1 箇月 7 名(内 1 名は新入居のため間に合わず)

7 箇月及び 3 箇月未納者に対し総務委員が督促状を作成。  
管理事務所より配送。

7 箇月未納の方への対応は弁護士に依頼予定。

4. みどりの会 10 月の予定

10 月 1 日／10 月 15 日／10 月 22 日(草取り)

5. 10 月 22 日(日)草取りの予定。雨天は順延。

10 月 4 日 保険料の払い込み。

6. 中間決算および中間監査について

10 月中をめどに財務関係書類を作成。

については、11 月上旬か中旬に監査をお願いしたい。

出席者は、監事、三役、財務担当理事、JS 管理人。

出席者の日程調整をしてください。

中間監査に向けて、各委員会で各議案の執行状況を 10 月中頃までに確認をお願いします。

7. 新年交歓会に向けての段取りについて

開催は平成 30 年 1 月 14 日(日)の予定。

11 月下旬に新年交歓会の準備会議を開く。

保健所および消防署に書類を取りに行く。

前年の新年交歓会の資料を参考にして準備を進めて行く。

8. 10 月第 6 回理事会は 10 月 22 日(日)に変更。

9. 駐車場内での安全対策

現況確認：

川北の駐車場入り口に凸（ハンプ）が設置されている。

川北の駐車場入り口から約 20 米にスピード制限標識が一基設置。道路ペイントは駐車場入り口から約 20 米の場所。

川南は駐車場入り口から南行約 20 米にスピード制限標識が一基設置。道路ペイントは駐車場入り口から約 20 米の場所。北行には駐車場入り口から約 20 米にスピード制限標識が一基設置。道路ペイントは駐車場入り口から約 20 米の場所とカーブを曲がった場所。

なお、川北も川南も道路ペイントは入り口から見た表示になっている。

改善案：

(案)制限時速を地面に目立つ色で書く。

(案)地面に凸（ハンプ）を設置する。

- (案)道路ペイントの場所を増やす。
  - (案)駐車場入り口の生け垣を低くする。
  - (案)制限時速を低く設定する。
- 今後、駐車場委員会とも連携して検討していく。

10. 次回理事会の会場準備と片付けは総務委員会です。

**【承認事項】**

管理事務所 プリンターのトナーを購入。

ブラック	XXX円	イエロー	XXX円	合計	XXX円	消費税込	XXX円
マゼンタ	XXX円	シアン	XXX円	合計	XXX円	消費税込	XXX円
合計	XXX円						

**【承認可決】**

次回、総務委員会の開催予定 10月3日(火) 19時00分から

以 上

第5回 駐車場運営委員会 報告

日時：平成 29年9月3日(日) 午後7時00分～8時30分

場所：管理組合集会所 洋室

**[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36台(38台分のうち)。
2. 駐車料金の2ヶ月以上の未納者はなし。
3. 8/25 プレートの外れ補修(3カ所)
4. お盆時期の来客用駐車場の運営について  
⇒トラブルの報告はなし。年末年始もお盆時期と同様の掲示をする予定。
5. 8月の理事会で、3棟横、軽自動車専用駐車場の陰で、6棟方向から出て来る子供が見えにくく危険であるという申し出、指摘について。  
⇒9/4より当該車両の移動、ミラーの調整(みどりの会)。その他、必要な対策があれば検討していく。  
⇒当該駐車場にタイヤ付き車止めを設置する。
6. パトロールの報告。  
①2月の車止めポール移動工事により、18棟北側駐車場東側にスペースができ、駐車し

ている車両が時々見受けられるので、なんらかの駐車禁止の表示が必要ではないか。  
タイヤ付き車止めを設置する。

②駐車場の適正な使用を周知するため、広報委員会に理事会ニュースに掲載を依頼する。

7. 駐車場内道路を徐行運転していない車両が見受けられるので、対策を検討する。総務委員会とも連携。
8. 9月17日の理事会の会場準備は駐車場運営委員会。6時30分集合。  
(追加報告：川南の駐車場で9月11日タイヤの盗難事件が発生。)

#### 【承認事項】

なし

次回駐車場運営委員会開催は、10月1日(日)午後7時より

以 上

## 第5回 植栽委員会 報告

日時 平成29年9月1日(金) 午前10時～11時30分  
場所 管理組合集会所 洋室

#### [報告事項]

1. 「植栽に関する意見・要望書」
  - 1)13棟専用庭の剪定・伐採依頼(7/28 済)
  - 2)11棟専用庭のユッカの地下茎処理依頼(8/21 済)
  - 3)24棟専用庭の剪定・伐採・草刈り依頼(8/29 済)
  - 4)14棟専用庭の剪定・草刈り依頼(9/7 済)
  - 5)26棟専用庭の剪定・伐採(9/8 済)
  - 6)24棟植栽の補植依頼(検討中)
2. みどりの会の活動
  - 1)8/27(日) 1～3棟 棟前及び棟間の草刈り・剪定・伐採
  - 2)9/3(日) 4～9棟 棟前及び棟間の草刈り・剪定・伐採
  - 3)下記の日程に関しては、実施予定の各棟に掲示  
9/17(日)  
9/24(日)
  - 4) 消防通路等のヌスビトハギの生育状況をみての刈取りを依頼
3. 植栽委員会の活動

- 1)別紙「植栽委員会 作業記録」(7/28~8/28)の通り
- 2)9/9(土) 集会所裏のキンモクセイにスズメバチの巣 業者にて駆除

#### 4. 専用庭の管理について

- 1)9/1(金)専用庭について植栽パトロールを実施、管理が充分でない専用庭については、改善のお願いを個別に配布

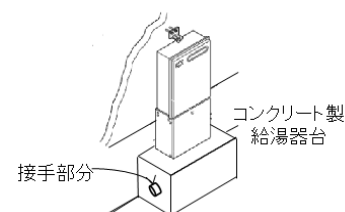
#### 5. 年間植栽管理計画に基づいて

- 1)業者による消防通路等の除草(第3回植栽工事)  
植治造園より見積りを受領  
時期に関してはヌスビトハギ等の生育状況を見て実施



#### 6. 秋の草取りを 10/22(日)

- ・花苗等の配付申込書は 11 日に締め切り集計中、17 日の理事会にて最終確認
- ・掲示物、回覧、手順書等は後日配付



#### 【承認事項】

##### 1. 理事会決議

- 1) 第3回植栽工事            ¥X X X

【承認可決】

##### 2. 理事長決議

- 1)スズメバチ駆除  
・9/9 ¥X X X(消費税込み)

次回、植栽委員会の開催予定    9月29日(金) 午前10時より

以 上

#### 第5回 整備保健委員会 報告

日時：平成 29年9月3日(日)    午後7時~午後8時30分

場所：管理組合集会所 洋室

#### [報告事項]

##### 1. 18棟屋外設置散水用水栓の漏水について

- ・原因は、水栓と鍵の嵌合部分が合っておらず適正な鍵を使用することにより漏水は止まった。

2. バルコニー部コンクリート製給湯器設置台内、埋設配管出口接手部分からの漏水について
  - ・コンクリート製給湯器設置台内、埋設配管に係わるため JS(株)に漏水調査を依頼する様連絡する。
  
3. 和室下がり天井内(浴室換気ダクト・トイレ換気ダクト設置)からの異音について
  - ・8/23、JS(株)に原因調査を依頼され、下がり天井部分に新たに点検口を設けて調査が行われたが、異音の原因を特定するまでに至らなかった。
  - ・下がり天井内に虫などの侵入が考えられる為、下がり天井内に粘着シートを設置し継続観察中。
  - ・今回の専有部分に対する JS(株)の調査は、漏水以外の調査となるため、損害保険の対象外となる旨連絡する。
  
4. 洗濯機用水栓接続部分からの漏水について
  - ・漏水調査を JS(株)へ依頼、調査費用は損害保険にて処理を行う予定。
  
5. 1 棟散水用水道メーター未交換について
  - ・未交換の原因について、業者/京都市水道局へ問い合わせを行い、現在、回答待ちとなっているため、再度、連絡を行う。
  
6. 4 棟東側階段入口設置の自動点滅器修理について
  - ・JS(株)に修理を依頼し完了した。
  - ・JS(株)修理費用見積金額 X X X 円。
  
7. 3 棟東側 No. 5 外灯(水銀灯)修理について
  - ・JS(株)に修理を依頼し水銀ランプを交換したが点灯しないため、安定器の不良と判断、現在、安定器を取り寄せ中で入荷次第交換予定。
  - ・JS(株)修理費用見積金額 X X X 円
  
8. 5 階専有部分、天井クロスに浮きが発生した件について
  - ・経緯 2012 年:JS(株)に屋上防水工事を実施・2014 年:天井部クロス張り替え  
2017 年:天井部クロスに浮きが発生・2017/9 月現在クロス部に問題なし
  - ・経過観察すると共に 2012 年の JS(株)屋上防水工事の情報を収集する。
  
9. リフォーム工事に際しての工事業者への指導について  
リフォーム申請時、工事業者に対して下記の事項を申し送りする。
  - ・工事材料を棟前通路に仮置きする場合や材料加工する場合は、養生シートを敷きカラーコーン等で囲い通行人の安全を確保する。
  - ・工事関係者の車両駐車は 2 台以内とする。
  - ・工事告知掲示物は工事完了後速やかに撤去する。
  
10. 特殊建築物定期調査報告について
  - ・8/20 日の理事会承認に基づき JS(株)に X X X 円にて業務発注を行った。
  - ・調査日程:9/11~9/14                      ・報告書作成:9/末~11/初旬
  - ・報告書内容確認:11/中旬                ・京都市建築指導部へ 12/1 までに提出
  
11. 排水管洗浄工事について
  - ・JS(株)と日本水理(株)の 2 社より見積を徴収し、整備保健委員会にて見積金額、

見積条件を精査した結果、2社の見積条件が同等であることから日本水理(株)に業務発注を行うこととした。作業は年内を予定。

- ・見積金額 JS(株): XXX円 日本水理(株): XXX円

12. JS(株)京都支店工事課による団地内自主簡易点検(9/11~9/14)実施について

- ・自主点検実施にあたっては、JS(株)作成「団地内自主簡易点検案内」を各棟掲示板に掲示する。

#### 【承認事項】

#### 理事会承認

1. リフォーム申請 5 件 (No. 20 ~ No. 24)  
(別紙申請一覧の通り)

【承認可決】

2. 排水管洗浄工事 ¥XXXX円で日本水理(株)に発注

【承認可決】

#### 理事長承認

1. 自動点滅器修理代 ¥XXXX円 JS(株)に支払
2. 水銀灯修理代 ¥XXXX円 JS(株)に支払

次回 整備保健委員会の開催予定日 10月9日(月)午後7時~

以上

## 第5回 広報委員会 報告

日時:平成 29年9月1日(金) 午後7時~午後8時30分

場所:管理組合集会所 洋室

#### [報告事項]

1. 第4回理事会(8月20日)報告書の作成から配布までの過程を確認
  - ①報告書案を作成(8月23日)
  - ②報告書を理事長、副理事長、三役会で照査・確認(8月31日)
  - ③確認後配布済(9月1日)
  - ④理事会終了から配布までの手順を確認した。

## 2. 理事会ニュース第2号の発行、配布

- ・原稿最終確認終了（8月15日）  
三役会で確認
- ・章美プリントへ印刷発注（8月22日）・・・ワードファイルと pdf ファイルをメールで  
「A4サイズ2頁 コート紙90Kg 両面カラー印刷 700部」
- ・納入（8月28日）料金 税込 XXX円・・・一部あたり約XXX円
- ・配布（9月1日）

## 3. 次回 第3号理事会ニュースの内容について検討

- ・配布予定は11月ごろ
- ・次号第3号記事予定「財政諮問委員会から」「大規模修繕委員会から」「ホームページ運営委員会」「侵入盗への対策」「夏祭り」「駐車場の適正な使用のお願い」「自主防災会防災訓練」等

## 4. その他

- ・掲示物の作成、配布について  
ごみ処理に関する注意喚起

次回、広報委員会開催予定日は 10月6日（金） 午後7時～

以 上