

平成26年10月18日

## 平成26年度 第6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10月18日(土) 午後7時00分～午後8時10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28名(定数39名)  
他に監事1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

### 第6回 総務委員会 [10月3日(金)実施] 報告

#### [報告事項]

1. 福祉行事保険の加入手続について  
10月19日の第3駐車場の草刈り、10月26日の団地内草取りについて福祉行事保険の加入手続を10月7日に行った。 保険料13,800円
2. 中間決算および監査について  
10月中をめどに財務関係書類を作成するので、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管理人を予定している。
3. 予算編成会議の立ち上げについて  
来年度事業計画および予算案の作成のため12月に予算編成会議を立ち上げたい。  
メンバーは総務委員会副委員長、財務担当理事、各委員会より1名(昨年度は各委員会とも副委員長)。各委員会では11月の委員会で担当理事の選出を。
4. 今年度の懸案事項
  - (1) 会計処理に関する手順書の作成について  
試案を11月の総務委員会で検討し、合意が得られれば三役会、理事会で説明する。
  - (2) 資産運用の検討  
資料を収集中。年内をめどに委員会案をまとめる。
  - (3) ボランティアによる管理組合資料のデータペース化  
次の通り段階的に進めることを考えている。  
第1段階 資料のリスト作成 : 保管場所と書類名  
第2段階 書類の分類 : 廃棄するものと保存するものとの分類  
第3段階 保存期間の策定  
第4段階 保管方法の分類 : ①書面により保管するもの ②電磁的記録により保管するもの に分類  
第5段階 電磁化 : パソコンへの入力  
第6段階 パソコンの整理 : すでにパソコン等に保存されている文書のうち不要なものを削除  
第7段階 パソコンで保存している文書の検索方法の検討、実施
5. 9月末現在管理費等滞納者17名193,500円(3月末17名369,500円)

次回開催予定日は、10月31日(金)午後8時～

第6回 駐車場運営委員会 [10月4日(土)実施] 報告

[報告事項]

1. 第3駐車場の除草作業について

以下の内容で秋の第3駐車場の除草作業を実施する。

日時 10月19日(日) 午前9時～

(雨天時 11月9日(日) 午前9時～)

参加者：駐車場運営委員会、みどりの会、組合員のご協力で

\*ボランティア保険加入、京都まち美化センターへ届出

\*第3駐車場を利用されている組合員の方へは、車の移動と除草作業への協力依頼文書をポストに投函する。

次回開催予定日は、11月1日(土) 午後7時～

第6回 植栽委員会 [10月4日(土)実施] 報告

[報告事項]

1. 10月27日団地内パトロール(樹木伐採計画の準備)

植栽委員7名・みどりの会有志で確認

25年度決議事項第4号議案の伐採対象樹木の再確認と新たな対象樹木の洗い出し

2. 樹木伐採計画について

10月6日 広報周知(伐採樹木リスト・理由付団地平面図) 回覧・掲示

要望書回収 10月19日

意見交換会 11月9日

3. 秋の住民草取り・不要・不明自転車の処分

10月6日 広報周知

10月26日(日) 午前10時～ 雨天順延 11月2日(日)

ボランティア保険加入(当日棟前で受付)

前日25日 準備 必要道具(鎌・ゴミ袋・軍手等)と花の苗を棟毎に仕分け

花の土・腐葉土は団地内3か所に分散

4. 管理事務所より連絡 16棟北側周辺共有地部分に除草剤が散布された。

理事会で報告周知を促す

5. みどりの会の活動報告

9月28日 7棟～18棟 ヌスビト萩の刈取り

10月5日 19棟～ ヌスビト萩の刈取り

10月19日 第3駐車場 草刈り

【承認事項】

1. 第3回 植栽工事 合計 2,892,467円(税込)

各棟南側緑地部分 594,659円 川北タイワンフウの剪定 489,888円

団地内樹木剪定 1,807,920円

【採決の結果 承認】

次回開催予定日は、11月1日(土) 午後7時～

## 第6回 整備保健委員会 [10月1日(水)実施] 報告

### [報告事項]

#### 1. 特殊建築物の定期調査報告書の件

京都市の建築基準法施行細則の改正に伴い、定期調査を本年7月に実施。J S大阪支店今井氏より9月21日午後、調査完了の報告があった。理事長・整備保健委員長はじめ三役含む十数名の理事らが出席。報告後、同報告書に理事長が捺印し、京都市建築指導部へ提出された。いくつかは是正項目が指摘され、その具体的な対処に関しては今後、三役会・理事会にて検討し、お住まいの皆様へはビラ等を配布し周知徹底して頂く。この定期調査は、3年に一度実施され、境谷西第2住宅では今年度から初めてのスタートとなる。尚、費用等に関しては、昨年度理事会の第10回理事会にて次年度予算として承認済。今年度理事会の第2回理事会報告(整備保健委員会)に於いても、承認事項欄に記載している。調査費用は、税込みで568,080円。

#### 2. 2棟3棟間ロータリー横の黄色いバリカー修理の件

9月20日に修理完了。(本修理の要請は、第3回理事会報告に現状報告を記載、第4回理事会にて工事費承認。支柱のみの交換で、税込み39,960円)

#### 3. 20棟東側の共同水栓の排水詰まりの件

上記の箇所の「足洗い場の排水が詰まっている」と9月29日、管理組合事務所へ連絡があり、理事長が早速現認、J Sへ調査と工事の依頼をし、9月30日工事完了。

#### 4. 3棟の集合ポスト開閉不具合の件

3棟の居住者から9月30日、「階下の集合ポストのバネが折れた」と管理事務所へ欠損したバネご持参でご連絡あり。委員長調査し修理日等調整中。同様な不具合は2年前にも起こっており、同事務所の記録によると、修理に1年間掛かったと記載されていた。

#### 5. 毎年11月実施の排水管清掃に代わる清掃の件

第4回理事会にて既に報告した記載内容は下記の通り。「今年度の屋内雑排水管取替工事実施に伴い、毎年11月に実施予定の排水管清掃に代わり、台所の排水管清掃を実施したい。棟前汚水枡、および通路汚水枡の清掃に関しては、見積もりを取り検討する」。J Sに見積もりを取った結果、室内雑排水管清掃工事(専用枝管流し枝管清掃・流し共用縦管清掃)に税込みで1,423,008円、屋外汚水管清掃工事(屋外汚水枡、マンホール清掃・屋外汚水管高圧洗浄)に税込みで588,384円、合計金額は税込みで2,011,392円であった。各清掃実施の承認を受ければ、J Sと打ち合わせ後、11月ないしは12月に工事实施予定。

また、これまでお住まいの皆様が感じておられる作業員および作業への不快感に関しても、改善要求をJ Sに対して申し入れる予定。

#### 6. 管理組合事務所前の時計を電燈に取替の件

総務委員長より、昨年度の整備保健委員会から「管理組合事務所前の時計を電燈に、時計は同事務所の見易い場所に設置する件」が引継がれているかとの問い合わせあり。前年度の整備保健委員に、経緯に関して確認した。その結果、今年度も引き続き、管理組合事務所前の時計か電燈の取替え案と、同事務所内の壁掛け電波時計の新規取付け案に関して検討していく事とした。10月中に業者へこれまでの経緯と再見積りを取る予定。

#### 7. 不要・不明自転車の処分の件

来る10月26日開催の「秋の草取り」の際に実施予定。当委員会関係の事前準備の要領に関して話し合った。手順は前回同様で、第2回理事会報告(整備保健委員会)にて記載した通り。不要・不明自転車とバイクの一時保管場所は、これまで通り管理事務所前・3棟北側ロータリー横・19棟南側の計3カ所。不要自転車とバイクは、上記の場所へ移動。不明自転車とバイクは、各棟理事の判断にて数日間自転車置き場にて保管後、上記の場所に移動。11月1日には洛西交番にて盗難車の確認、11月5日頃立ち会い処分の計画

#### 8. 簡易自主点検チェックシートの配布および実施の件

来る10月18日開催予定の理事会にて配布する予定。既に前年度までは、棟集会にて自棟の不具合箇所に関してお話をされている棟もおありだが、今年度はお住まいの方々が夫々、実際にご自身の目で点検されたチェックシートといたく、10月26日開催予定の「秋の草取り」終了後に、各棟理事主導で同じ棟にお住いの皆様と一緒に点検をお願いする。尚、提出は管理組合事務所宛てに、12月の理事会開催日まで。

#### 9. 今後のリフォーム申請確認上の注意点の件

上記の1項目の9月21日、「特殊建築物の定期調査報告」の際、JSから指摘された。「陸屋根タイプ（1～7・10・12・16・19・24の各棟）は階段室側（共有の通路側）に浴室窓が施工されている。同窓は『特定防火設備』となり、遮煙機能のある器具（煙を感知すると遮蔽される機能付シャッター）の取付けのみ認められており、換気扇等の取付けは認められていない。または、壁面のエアコン用の貫通穴部（壁面にアイボリー色のキャップで閉塞）を利用して室内の換気をする事は認められていない」。今後、リフォーム申請確認時に十分注意しチェックする事とした。因みに玄関ドアにドアストッパーが装着されていないのは、同ドアが『特定防火設備』の設定にあり、防火機能を担保する為には、ストッパー等で玄関ドアを開放してはならないという理由から。同様に玄関網戸も不可。

#### 【承認事項】

1. リフォーム申請： 18件（内、Kナンバーは13件）。10月18日現在。  
【採決の結果 承認】
2. 上記第5項目、「毎年11月実施の排水管清掃に代わる清掃の件」。  
見積り金額は以下の通り。室内雑排水管清掃工事に税込みで1,423,008円。屋外污水管清掃工事に税込みで588,384円。合計金額は税込みで2,011,392円。  
【採決の結果 承認】

次回開催予定日は、11月5日（水）午後7時～

## 第6回 広報委員会 [10月4日(土) 実施] 報告

#### [報告事項]

1. 工事ニュース号外を9月12日に発行掲示  
(1) 但し住居の間取り「A・Bタイプ」のみ対象。  
(2) 他のタイプは理事会ニュース2号で案内する。
2. 第5回理事会報告回覧を10月10日に配布
3. 理事会ニュース第2号を10月第2週に発行予定  
(1) 理事会各委員会（駐車、整備、工事）委員会の内容を掲載  
(2) 団地行事を掲載  
(3) 一口紹介コーナーを掲載
4. その他  
(1) 秋の住民草取り・不要・不明自転車の処分について  
10月6日に掲示版、回覧版を発行配布  
(2) 26年樹木伐採計画（説明会、意見交換会）について  
10月6日に掲示版、回覧版を発行配布

次回開催予定日は、11月1日（土）午後7時～

第7回 工事実行委員会 [9月28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(10月18日現在)
  - (1) 事前調査は574戸完了。工事完了は175戸
  - (2) 2回目の事前調査のビラを入れても調査予約が取れていない所が13棟2戸、11棟2戸ある
  - (3) 21棟401号の雨水管の上部フランジが欠損している。これを含め、雨水管の塗装など修復、全体の状況を集約して、整備保健事業とも調整し、行う事にする。
  - (4) 鉄部塗装の中塗色を仕上げ塗色に近いものに、17棟工事から変更する。  
塗装の垂れ防止が目的。管理事務所前の見本も変更する。
2. 本工事予定日10日前になって、在宅確認が取れないケースへの対応検討  
同一系統の工事予定日に、何らかの事情で5戸全体の在宅が確認できない時はどのような工事が可能か、また、全体工事の最終(3月以降)に工事予定日を再設定すべきかどうか、工事実行委員会、関係住戸、JSと合同会議を設けて検討することとした。
3. 専用庭外柵などの塗装工事  
10月末頃から工事に入る予定であるが、例年の植栽工事を植治造園に委託するので、専用庭を保有している住戸を対象に、伐採・剪定希望に応じ、植治造園に紹介する。  
契約は各戸が個別に行うこととする。専用ビラを作成する。
4. 工事の検収記録  
部屋タイプ別で1系統分を紙ベースの写真ファイルとし、他の写真は電子媒体で残すこととする。それぞれ、正副作成する。
5. その他  
工事現場事務所への出入り通路について、工事車が帰ってしまった後は、必ず車止めポールを引き上げるように、JSに申し入れた。

第8回 工事実行委員会 [10月11日(土)実施] 報告

[報告事項]

1. 在宅確認の強化について  
現在のところ、工事は順調に推移しているが、今後に向け、理事会で理事の皆さんに引き続きのご協力をお願いすることとした。
2. リフォーム上の問題と対策について
  - (1) 26棟でのユニットバス工事の水漏れについて  
2階の工事後に1階に水漏れがあった。原因は既設給水管の腐食である。対策として、既設管とは別に給水管を施設して対処した。今後は、予め給水、給湯管を新規に施設する方法として、リフォーム時に図面を添付して申請させることとする。  
建物強度には影響のない工法である。
  - (2) JS提案の壁掛け型給湯器を室内据え置き型にする件  
リフォームで頭記の申請が出されている。修繕等に関する規則では、ガス給湯器は据え置きタイプに限るとし、壁掛けタイプは不可との記述があるが、申請の工法は壁掛けタイプの給湯器を、実際は給湯器の下に据え置き台を設けて設置しているので問題は無い。居住者の利便性を考えると、今後もこのタイプの申請が増えると予想されるので、実態に沿って規則が読み解けるように、条文の表現を総会で変更提案する方向で対処する。
3. その他
  - (1) 専用庭の外柵など外構工事・塗装への対処

11月に入ると、上記工事が始まるので、専用庭をお持ちの方に協力要請のビラを配布する。合わせて、割安に対応できる造園業者も紹介することとした。

(1) トイレのバリアフリーに関する対応

トイレ内の床のかさ上げに伴い自在ベント管を使う事になるが、問題はないので使用可とする。

次回開催予定日は、10月25日（土） 午後7時～

次回理事会 開催予定日は11月15日（土）午後7時～

以 上