

## 平成24年度 第10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25年2月16日(土)午後7時 ~ 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、各委員長、各棟理事 計32名、他に監事2名(定数40名)

開会および議事進行 (石川総務委員長)

1. 副理事長あいさつ
2. 各委員会からの報告・審議事項

平成24年度 境谷西第2住宅団地管理組合

### 総務委員会 議事録

2月 1日(金)実施

[報告事項]

1. 留任理事

西木氏(8棟407号) 山田氏(24棟203号)を選任。

2. 境谷西第2住宅団地管理組合第33回通常総会議案書

各担当の割振り。

3. 救急救命講習会を開催

2月2日(土)西京消防署西崎係長をお招きし14名の参加があった。  
心臓マッサージ、人工呼吸、AEDの取り扱いについて実技を含め受講。

4. ギター演奏会を開催(茶話会)

2月2日(土)コミュニティ促進を目的に実施し44名の参加有り。

5. 管理費長期滞納状況

1月末時点での滞納額664,000円(内長期滞納者 A:87,500円  
B:100,000円 C:100,000円)

A、Bとも前月より1ヶ月分ずつ減少、Cは競売物件

6. 平成25年度 自主防災会予算申請

申請予算額200,000円

(内訳)

アルミ製折りたたみリヤカー	100,000円
防滴型ハンドメガホン(サイレン付き)2台	30,000円
訓練用保存米(アルファ米)1年備蓄	35,000円
管理事務所用多機能防災ラジオ・ライト	6,000円

防災委員用 減火ハンドブック(80部)	16,000円
予備費ほか	13,000円

## 7. 予算作成と月次収支決算について説明

### 【承認事項】

#### 1. 境界線問題(事後承認)

平成25年2月2日、平成25年2月8日に確認書に調印済。

【採決の結果承認】

\*次回、総務委員会の開催予定 3月 1日(金) 20:00 ~

## 駐車場運営委員会 議事録

2月 2日(土) 実施

### [報告事項]

#### 1. 外部駐車場の契約更新について

平成25年1月28日に、第2・第3駐車場地主と契約を更新した。

#### 2. 第3駐車場ゲートの設置について

2月24日(日)にボランティア「みどりの会」にご協力いただきゲートを設置する。実施日は3月1日からとする。第3駐車場使用者や組合員には、掲示・回覧及び個別文書にてゲート設置時期を通知する。

#### 3. 新規駐車場の開設について

洛西高校正門北西側の住宅家主から、「駐車場を開設するので、管理組合での利用を検討願いたい」との申し出があり、第3駐車場の運営と合わせ今後検討することとする。以降、詳細確認によると10台程、2月末回答希望につき即答は無理と判断、報告のみとする。

#### 4. 第3駐車場の水たまり対策について

第3駐車場使用者から、雨天時に水たまりが出来るので対策を取るよう要請があり、建材事業者へ補修工事(砂利の補填と点圧)を依頼する。補修工事の実施は、3月中旬を目処とする。

#### 5. 内部駐車場のプレート破損について

内部駐車場3カ所でプレートが取れているとの通知があったため、駐車場新規プレートをボンド等にて接着し補修した。

#### 6. 来年度の留任理事について

石田副委員長に決定した。

#### 7. 滞納者への解除通告について

2月10日時点で駐車場料金を3ヶ月滞納している1名と、第7回・8回理事会で報告した過去に強制解除履歴のある住民が、誓約書の内容に反して料金を滞納したため、両名とも今月末で契約を解除する。

## 【承認事項】

### 1. 「駐車場運営に関する規則」の改正について

「駐車場使用料金未納を繰り返す使用者への対応」に対する第9回理事会での意見を踏まえ、駐車場運営委員会にて再検討し、規約を改正したい。

(以下の通り、別紙により説明があった)

- ①過去の未納状況を踏まえ現状を確認した
- ②滞納者への事務手続きを再度確認した
- ③現状に対する駐車場運営委員会での意見と評価
- ④第9回理事会での意見について
- ⑤改正案に対する再検討

## 【改正案】

(追加改正項目)

会計年度内に駐車場使用料金2か月分を2回滞納したとき (追加改正)

(追加項目)

駐車場使用拒絶を受けた者は、以後1年間駐車場使用の権利を喪失する。

駐車場使用拒絶を受けた者が、権利を回復した後、新たに駐車場使用申込を行った場合は、理事会の承認を得て締結することができる。

理事会は、前項の承認に当たっては、管理費の滞納状況を勘案し承認を協議する。

## 【採決の結果承認】

次回駐車場運営委員会開催予定日は、 3月2日(土) 10時～ 開催

## 植栽委員会 議事録

2月2日(土) 実施

### [報告事項]

#### 1. 留任理事

渡辺副委員長、福田理事、石原理事、以上3名に決定

#### 2. 樹木の伐採剪定に伴う駐車車両の移動

2月4日より3月5日までの工事に伴う駐車車両の移動期間は2月5日より2月12日までで、対象車両は計58台。

第三駐車場に移動していただくことになるが、今年度はスロープ化工事で整備保健委員会と重複している為、割り振りに苦勞し、駐車場運営委員会の協力で確保する。

#### 3. 棟集会で出された植栽に対する要望書

1月中に受けた要望書は5件。

委員会内で検討し、順次回答・処理を行う予定。出来ない案件は、次年度以降に引き継ぎ事項とする。

#### 4. 25年度事業計画案

#### 5. ボランティア「みどりの会」に依頼した作業

1月13日(日) 洛西高校前プランターの撤去及びオタフクナンテン補植。(オタフクナンテンはボランティアの方より寄贈)

1月27日(日) 管理事務所周りの廃ブロック・残土の処理と整理整頓。

7棟西側の杭等の整理。

ボランティア「みどりの会」には低木剪定草刈等引き続き依頼。

### 【承認事項】

#### 1. 2棟東側補植

受託業者：A社

工事内容：土壌改良、クスノキ伐根、既存の枯れ木の処分。車の乗り上げ防止にクヌギの擬木を配置。高木にハナミズキ(赤)1本(白)2本。低木にドウダンツツジを補植。

経費：見積もり xxxxxx 円(税込)

工期：2月25日(月)～3月5日(火)

【採決の結果承認】

\*第11回植栽委員会 3月2日(土) 19:00～

## 整備保健委員会 議事録

2月 3日(日) 実施

[報告事項]

#### 1. 一般事項

3棟東のグリーンの車止めを無理に倒して駐車する車あり。近隣棟の住人。棟住民の間での話し合いなど期待。

夜に突然ブレーカーが落ちる現象あり。翌日点検の結果、結露による漏電と判明。コンセントの中に6ヶ所の水たまり、サビ。(修理依頼、3、5万+消費税)。新分電盤の効果あり。H23年にコンセント点検を啓発し交換された住戸あり。

共用部各棟踊り場の私物放置等の件、各棟で話し合いを期待。広報必要。

水道法施行規則の改正により、団地管理組合と水質検査機関とは直接契約を締結する必要がある。(従来はJSが中に入っていた)今後、微生物研究所とそれ以外の機関から見積もりをとる方向(2月末には業者決定したい)

1月11日(金)判明の集合ポストの破損(事故)、委員により交換実施済み。

階段灯のスイッチ蓋の修理、1棟西階段、3棟西階段、委員により実施済み。

集会所前マンホール交換、2月7日(木)実施 B社 xxxxx 円(税込)

自主点検チェックシート提出状況

1棟, 4棟, 8棟, 10棟, 11棟, 12棟, 13棟, 14棟, 16棟, 17棟, 18棟, 21棟, 22棟, 23棟, 25棟

リフォーム申請書の見直し 委員会案を一度試行する事で使いやすさ等確認し、修正

後に導入予定。新たに高齢化時代に対応する高齢者介護の手すり設置工事についてボルト施工を認める規約改正の方向で準備する。

規約・細則集P22専有部分の修繕等に関する規則の第3条（制限条項）に（7）を別添にて追加を検討する。

H24年度整備保健委員会留任理事2名；

徳久さん（13棟202号室）、豊福さん（17棟102号室）

《質疑関連》

②に該当する理事・・・業者の説明ではブレーカーへの水漏れの可能性もあり、原因は不明と聞いている。

理事・・・他の箇所でも、上の階の給水管結合部からの水漏れの可能性もある。棟集会でも水漏れについては保険等の個人レベルの対応ではなく団地として取り組んでいる近隣の事例もあり、検討してほしい。押入れ、物置の床に約20センチ角の用開口部があり目視点検可能という情報も複数の棟からあった。

委員長・・・業者の情報等、調査を進めるが、まず、各理事に自分の家にも開口部があるかどうかの情報をお願いし、検討に着手したい。

## 2. 工事関係

22棟108号前の排水口傾き及び詰まり改修工事完了（1月16日（木））

消火器の交換再配備—C社：2月14日実施済み

受水槽の清掃工事日 3月6日（水）～8日（金）実施予定

ゴミコンテナ購入5台、日程連絡待ち。

2棟前通路のコンクリート割れはスロープ工事と一緒に修繕の予定。

見積り D社 xxxxx円（税込）

棟階段付近の壁等の塗装の傷みについて鴻池組と確認打ち合わせ（2月7日（木））全棟の塗装計画と連携。19棟5Fの大きな塗装剥がれは見積り中。

9棟北側のスロープ工事の件、8棟の棟集会で説明会要請あり実施。

・「駐車場からスロープにぬける通路は、車との事故又はキズが付くなどのトラブルが想定されるので、駐車場隣接南側横への通路設置」の要望が出たが、共用部なので総会承認必要。更に継続検討。

現在は人が通ることによる“けもの道”が出来ている。スロープ化することにより駐車場からはスロープにぬける道は通れなくなります。

幅2m程度解放できればと配慮したがトラブル回避の別方策を継続検討する。

・工事の進捗に伴い植栽必要範囲検討。植栽工事はH25年度に継続。

9棟北は、スロープに沿って低木を植えることで転倒防止策を優先して進める。

16棟北は、駐車場とスロープが隣接しているのでフェンスによる転落防止策を。

《質疑関連》

理事・・・スロープ化工事は予定通りすすんでいますか

委員長・・・雨や雪の日も多いが予定通り進んでいます

## 【承認事項】

1. リフォーム申請状況 7件 (別紙参照)
2. 管理事務所内照明器具交換 E社 xxxxxx円(税込)
3. ブランコの鎖のすり減りが著しく危険と判断し交換(14棟前と23棟前のプレイランドのブランコ対象)。;見積り F社 xxxxxx円(税込)
4. PLの木枠の腐り 砂場廻り(5棟前)、ブランコ廻り(14棟前)  
安全面からも早期の修復を目指したが復元するには費用の面で難しいので防腐処理なし  
米松無垢のまま、実施したい。  
;見積り G社 xxxxxx円(税込)
5. スロープ工事の追加・変更等一部仕様見直しによる見積り修正  
安全面でフェンス追加と手すり位置変更等による減価低減効果の相殺で  
9棟前 契約分 xxxxxx円 xxxxxx円(差額 25,200円)  
16棟前 契約分 xxxxxx円 xxxxxx円(差額 21,000円)

## 【採決の結果承認】

\*次回委員会の開催予定 (H25) 3月 3日(日) 19:00 ~

## 広報委員会議事録

2月 3日(日) 議事録

### [報告事項]

1. 理事会ニュース第4号(最終号)内容検討並び確認 ... 2月発行予定
  - 1面 : 表紙
  - 2面~3面 : 行事「お茶会 12/1」「賀詞交歓会 1/6」「救命救急講習会 2/2」
  - 3面~4面 : 各委員会から「次年度へのまとめ」寄稿依頼。  
総務委員会、駐車場運営委員会、植栽委員会、整備保健委員会  
各委員会の持ちスペース: 1ページ(A4)の約1/4枠
  - 原稿寄稿 : 2月11日 締め切り 予定
  - 入稿 : 2月15日~18日 予定
  - 配布 : 2月下旬 予定
2. 掲示物 / かわら版の検討
  - 掲示物 : 「水漏れ事故が増えています!」 2月掲示予定
  - かわら版 : (六版)「駐車場運営委員会の役割」 2月回覧予定
3. 次年度留任理事は未定です。

次回、広報委員会の開催予定日 3月2日（土） 18：00より

★次回の理事会は、3月16日(土)19時～