

平成24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 内田 由香

開催日時 : 平成24年6月16日(土)午後7時30分 ~ 午後9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 36名(定数40名)
他に監事2名出席
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 (石川総務委員長)

各委員会からの報告・審議事項

総務委員会 (6/1実施)

1. [報告事項]

管理事務所の裏に除けてあった車輪止め用ブロックが、何者かに散らかされていた為、片付けをみどりの会へ依頼し実行して頂く。

規約改正の周知

昨年度に改正された規約を全戸配布する。

- ・管理費等滞納関連の規約改正
- ・植栽管理に関する運用細則

管理費等の滞納に関する規約改正は24年5月13日から施行されている。

*24年7月末以後で管理費等が3ヶ月分滞納になると、駐車場使用契約を解除する予定なので、ご注意下さい。

自主防災準備会の開始(自治会と連合で実施)

来期より規約に則り本格始動の予定。消防計画を檜原の西京消防署提出予定。各棟理事に防災会の件を通知、告知の事。

2. 【承認事項】

ソフトボールクラブ「ブルース」の集会所使用料の免除。 【採決の結果承認】

近建(清掃会社)の部屋にアクアクララ(精製水機器)の設置。

水道光熱費の請求、支払いは直接業者と近建さんでなされている。【採決の結果承認】

[報告事項]③に関連し、防火管理者を木村保和氏(19棟504号)で承認を得る。

<関連質疑>

(理事より) 防災管理者とは?

(委員長、及び留任理事より) 消防署に提出する防災計画書を作成する資格をもって活動していただく方。 【採決の結果承認】

9/9の防災訓練から使用したい各棟理事、班長分のヘルメット代60個分を

含む準備費用20万円の予算（実施時必要備品等諸経費は全て自主防災会に委託）

【採決の結果承認】

但し総務委員会の事務消耗品として、備品目録を作成することを確認。

中長期計画検討諮問委員会（理事会の諮問機関）の任期継続（7月末が任期）

諮問内容・・・平成21年依頼の再諮問、ソフト面の茶話会ははじめコミュニティ及び建物の維持管理等ハード面

<関連質疑>

（理事より）任期継続とあるが、何年間なのか？

（委員長、及び留任理事より）細則に見直す部分はあるが、原則着任より2年

【採決の結果承認】

今後の予定

総務委員会より理事会に、人員募集、平成21年依頼の再諮問依頼の提案。

→理事会にて承認→諮問書作成、提出

中長期計画検討諮問委員会への鍵の貸与（2人分）

【採決の結果承認】

7号議案の調査費（総務・中長期計画諮問検討委員会で使用）。

長期修繕計画書をJSに依頼→120万円

設備調査、診断費用をJSに依頼→131万円

【採決の結果承認】

* JSに依頼の理由として…

他社との見積もりの差もなく、過去の工事履歴も把握してくれているから

長中期修繕を具体的に進めていく為の各委員会からの人選

（総務委員長に一任）

【採決の結果承認】

以上

駐車場委員会（5/30実施）

1. [報告事項]

現状駐車場（外部・内部）の視察

新任理事の現状把握を目的とした視察を行った。（平成24年5月31日 10:00～）

迷惑駐車取締り

住民から迷惑駐車があるとの報告があり、該当車両の持ち主（来客者）に管理事務所まで来ていただき、第三駐車場に停めて頂けるよう説明・案内して措置した。

<関連質疑>

（理事より）迷惑駐車防止策として置かれている用具を動かして駐車する業者等があり、他の車の邪魔になっている。時間制限ありの駐車を認める、あるいは、固定してしまっはどうか？

（委員長より）時間制限となれば、管理をするものが必要で難しい。固定は、緊急車両乗り入れの際に不都合なので消防署より禁止されている。→今後の検討課題とする。

外部駐車場の除草作業

実施日 6月24日(日) 10:00～

昨年度と同様にボランティアグループ及び利用者に協力をいただくように掲示を行う。

2. 【承認事項】

第3駐車場の区画ロープの張り替えについて

区画ロープが劣化して切れていたり、地面と同化し見えにくくなっている部分があるため、一新して張りかえる。

作業については、ボランティアグループみどりの会へ業務委託し、住民・駐車場利用者と協力して行うこととする。

ロープ張替え費用は2万円前後の予定。駐車場利用者には戸別に協力を要請する。

【採決の結果承認】

お盆時期の来客駐車場使用について

使用期間8月11日～8月19日の9日間のうち、利用制限連続7日間とする。

申し込み受付期間は、7月1日からとする。

GWに実施した利用制限期間中に、特に問題や苦情等がなく円滑に運営できたため、今後もこの方針を進めても、利用者の理解が得られると考えている。

お盆時期の利用制限期間については、今後の利用者の動向について管理事務所と連絡を取りながら経過を観察することとしたい。

【採決の結果承認】

以上

植栽委員会 (6 / 3 実施)

【報告事項】

1. 春季草取りについて

- ・実施日時 5月27日(日) 10:00 ～ 11:30
- ・参加者 約420名
- ・反省点
 - ・鎌の事前準備リストと各棟配布リストに違いがあり、各棟理事に点検する手間をかけ申し訳ありませんでした。秋季草取り時には、整合を確認して準備します。
 - ・草刈り機を使用していた人がいたとの報告がありましたが、ケガの危険があるため、使用は禁止にしてください。

<関連質疑>

(理事より) ごみ袋の配布数は各棟によって決まっているのか?

棟によっては、広範囲な場合があり足りない所もあったはずなので検討してほしい。

(委員長より) 秋の草取りの前に、要望を調査し対応していくこととする。

- ・要望事項
 - ・花の苗や腐葉土の運搬は重量物であるため、女性理事の負担が大きい。

- ・小さな子供達も参加するので、あめ玉程度のお菓子を準備してはどうか？
上記要望事項は、秋季草取りまでに運用を検討する。

2. 平成24年度 第一回植栽工事について

- ・工事期間：平成24年6月13日（水）～ 6月29日（金）
月曜日から土曜日の間、午前9時から午後5時迄。
- ・実施業者：植治造園
- ・駐車車両の移動について
生垣、低木剪定工事に伴い、一部車両の移動をお願いする場合があります。対象車両の持ち主の方には、事前にご連絡をいたします。

3. 樹木の見回りを中期検討諮問委員会とみどりの会と合同で実施する。

- ・実施日時 6月10日（日） 13:30～ 15:30

4. 第二回植栽工事の検討を開始

5. その他

- ・5月27日（日）12棟辺りのドウダンツツジに虫が発生しているとの連絡あり。
 - ・植治造園に調査を依頼、1棟から12棟までカイガラ虫が発生しているとのこと。
 - ・駆除の見積もりを植治造園に依頼。（見積額 ¥31,500）
 - ・みどりの会に薬剤散布の協力を依頼、快諾頂いた。（薬剤実費¥3,000）
 - ・6月10日（日）午前中に植栽委員とみどりの会で協力して薬剤散布をする。
 - ・5月29日（火）植木が車に当たり傷がつく為、剪定の依頼を受けた。
- 第一回植栽工事の範疇である旨、利用者にお伝えしご理解いただいた。

<関連質疑>

（理事より）自転車置き場周りの草取りは、危険な為放置されているが、草取りの際に保険をかけて実施してはどうか？しないと決定するなら棟によりまちまちにならないように、周知徹底してほしい。
（委員長より）今後の検討課題とする。

以上

整備保健委員会（6／3実施）

1. 一般事項

[報告事項]

仕事分担と優先順位 やることが多いので、ある程度分科会方式で取り組むことが望ましい。分科会で情報整理と課題抽出をした後に委員会で課題共有と全員参加のチームワークで活動を図って行くという進め方を考えたい。

2. 全般他事項

[報告事項]

不要自転車の処分 5月29日に29台処分済み(昨年春は39台)

不明自転車の処理 6月9日に29台処分済み(昨年春12台)

不明バイクの処理 6月9日に2台処分済み

空家に関わる類似事項に懸念

・空家1F庭の木が2Fまで伸びて迷惑。切ってほしいとの要請の件 高さ制限等のルールがないのか。

・長期空家で郵便受けの郵便物がパンク状態の件 社宅の持ち主に連絡をとって善処を要請したいと考えている。

→継続して検討課題とする。各棟理事は身近な事例がないか現状を把握しておいて下さい。

(H23引継) 第6号議案 消防法改正に伴う「消火器」の買換え・再配備 今年度の課題を確認。

(H23引継) 累積未処理、未解決事項の優先順位の整理を速やかに進めたいことを確認。

3. 小修理の件

【承認事項】

16棟前の雨水柵のフタ紛失 5/28危険告知コーン設置、5/29見積もり、6/2新フタ設置済み(費用22000円) いたずらなど広報等での注意喚起の必要あり。

【採決の結果承認】

(H23引継) 車線分離標補修工事(3棟) 見積もり(建巧社78750円)。

【採決の結果承認】

[報告事項]

管理事務所のガス栓が2度無断で閉栓された。応急的に処置した(6月2日)。

スズメバチの巣の処分(3-503) 5月30日に実施済み。蛍光灯横天井穴のフタをする(業者)、とのこと。蛍光灯の形によっては穴が隠れないようで再度巣をつくる可能性大。

各棟で確認した方がよい。(蛍光灯は2種類ある)



各棟で調査後、発見された場合は管理事務所に連絡のこと。

5棟の自転車置き場の雨水トユの詰まりの解消について要請があったが、各棟で清掃してほしいとの確認をした。→各棟で状況を確認のうえ次回理事会で報告のこと

累積未処理事項については、未解決事項を整理する中で優先順位を決めて行きたい。

(H23引継) 第4号議案 団地内歩道のバリアフリー化 まず、使う立場(ex ベビーカー、車いす、高齢者など)からの基本的な「仕様」を検討する必要がある(ex スロープの傾斜角度、手すり位置など)。その上で、信頼できる業者(例えば岡野組等)に最初の仕様計画を出してもらう。団地内の「有識者」のアドバイスは、これらの準備をした上で求めていく。数社見積もりで考える。

4. 中長期内容

[報告事項]

建築基準法に基づく定期報告制度の対象建築物の拡大に関する京都市建築基準法施行細則の改正について 建築物の定期報告制度の対象になる。まず、「広報資料」を読み込んだ後に、都市計画局に対して説明要請を視野にいれて検討中（H26年が初回報告年）。

中長期計画検討諮問委員会と連携し検討する。費用が発生することも考えられるので、都度理事会に報告、相談する。

J Sによる団地内巡回（建物等簡易点検）の実施について報告待ち。中長期委事務局と情報共有。勉強会 団地内課題や設備等視察、懸案箇所確認 6月10日の中長期委の見回りにできるだけ同行することから始める。

（H23引継）屋外雨水管高圧洗浄作業（3棟～6棟）（見積もりJ S、374850円済み） 委員会で現場確認後時期判断。（相見積もりも必要）

（H23引継）簡易自主点検チェックシート作成を進める。秋の草取り時に実施徹底を期す。

（H23引継）中規模改修工事（H23年度完了）の1年後のアンケート実施。契約に含まれている（玄関扉と分電盤が対象）

（H23引継）中長期計画検討諮問委員会工事履歴データベース化促進 総務委員会の方で具体化が進められるよう希望する。

<関連質疑>

（理事より）11棟の住民より、電気代が異常に高くなったため、きんでんに連絡、きんでんの下請け業者が調査したところ、分電盤とメーターの間に漏電が見つかり補修、きんでんより電気代の返還があったとの報告があった。

（委員長より）火災発生の危険があり、戸別の対応ではなく全戸に案内が必要なので、事実関係を確認の上きんでんと連絡をとり早急に対応する。

5. リフォーム申請状況

【承認事項】

リフォーム申請状況と改修内容一覧（6月14日現在）

受付NO	受付年月日	リフォーム内容	改修工事期間	承認	備考
NO2	5月26日	ガス給湯器入替工事（本体、台所リモコン、メタルガスホース、フレキシブル配管）	5/26	事後承認	6 / 3 委員会報告
NO79	4月24日	トイレ洗面	5月18日	事後承認	6 / 3 委員会報告
NO3	6月1日	マンション型ユニットバス入替。壁2面タイル張り（防水はさわらず）	6/18～6/25		H23年度に同棟同仕様・同一業者で実績あり。
NO4	6月4日	システムキッチン取替工事	6/14～6/15	事後承認	
NO5	6月8日	ガス給湯器更新（屋外設置据置型）	6月11日	事後承認	
NO6	6月6日	洗面化粧台取替（老朽化のため）	7月2日		

【採決の結果承認】

6. リフォーム関連改善

[報告事項]

リフォーム申請書の見直し（管理規定改定が必要かは今後の検討による。

（H23引継）第5議案 集会所の改修について（ドアと分電盤）はこれから検討。

7. その他

[報告事項]

整備保健委員会の年間予定 [報告事項]

基本は理事会・三役会の1週間前頃に開催する。できるだけ新しい情報に基づいて三役会に報告できるようにする。

組合員からの要望については、まず棟理事に相談してもらう。同時に写真等を添えた書面（形式は問わない）を提出してもらうよう説明する。後々の混乱をさけるため口頭での要望は軽々に引き受けないこと。

以上

広報委員会（6 / 3実施）

【報告事項】

1. 総務委員会より、広報への要請があった

春季草取りの際に16棟の排水溝の蓋が無くなっていた件について、事件性のあるものなので、住民への注意喚起の掲示を緊急にしてほしい。

承諾し、磯田さん作成→委員、三役がメールでチェック→掲示とすることとなった。

通年の仕事として、「迷惑駐車」「夏場の変質者の出没」「スズメバチに注意」等、予防効果を期待しての掲示をしてほしい。

承諾し、磯田さん作成→委員でチェック→三役会でチェック→掲示することとなった。

ホームページ委員会の説明が前総務委員長からあった。ホームページの性格上、広報委員長の就任が適任との話があった。

7月開催予定のホームページ委員会に、委員長と副委員長が出席予定。

2、広報委員会の日程の確認

基本、三役会前の日曜日19時～の予定。

年間の部屋確保済み。

3、理事会ニュース第一号発行(6月)について

昨年同様に理事長挨拶(お願いし、受け取り済み)・総会結果・草刈りビフォーアフター・ペット問題・理事会分担表を盛り込む。

②入稿までの段取り

5/27草刈り実施の場合6/2までに草刈りビフォーアフターの原稿仕上げ。

6/9(土)三役会までに仕上がった時点で速やかに委員長から入稿担当の柏原さんに添付送信する。

6/19(火)最終決定印刷期限。

決定後7営業日で納入予定。

今回はスムーズに運んだので、6/20(木)納入予定

納入後6月中配布予定。

以上

次回の理事会は7月21日(土)午後7時30分より