

平成29年7月24日

平成29年度 第3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7月16日(日) 午後7時00分～午後9時00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 26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. 理事長挨拶
2. 各委員会からの報告
3. その他

第3回 総務委員会 報告

日時 : 平成29年7月4日(火)午前9時20分～
場所 : 管理組合集会所 洋室

[報告事項]

- 1, 財政諮問委員会 7月21日(金)午後7時30分より。
出席一名の予定。
- 2, 前年度よりの申し送り事項
1階居住者宅の専用庭への子供の立ち入りへの注意喚起について
無断立ち入り禁止の掲示を作成。各理事に配布。
なお、改善されなければ回覧板を回す。
- 3, 管理費等の未納者
管理費等の未納者 12名 x x x 円 (6月末現在)
(内訳)管理費 x x x 円
修繕積立金 x x x 円
駐車場賃貸料 x x x 円

1箇月 10名
2箇月 1名
5箇月 1名

2 箇月および5 箇月の未納者に督促状を作成。管理事務所に配送依頼。

[委員長見解] 5 箇月の未納者には連絡が付き難く、弁護士との相談も検討したい。

4、夏祭りおよび夏祭り実行委員会の日程。

夏祭りは8/19（土）。前後日の準備と片付けを含めて正味三日間協力が求められる。

第2 回実行委員会は7/23(日)午後3 時から管理事務所洋室

調理研修会7/23(日)午後5 時から同じく管理事務所洋室

5. 畳の表替え（管理組合集会所和室）

見積額 x x x 円

6. 次回理事会の会場準備と片付けは植栽委員会です。

【承認事項】

1. 20 棟(30 戸)の棟理事を30 年度より1 名にする。

[補足説明] 昨年度の棟集会を経て棟から要望が出されたもの。他に30 戸の棟で理事1 名という例は既にある。

【承認可決】

次回、委員会開催予定 8 月1 日（火）午後7 時00 分より

以 上

第3 回 駐車場運営委員会 報告

日時：平成29 年7 月2 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：7 月1 日現在35 台である。

2. 駐車場料金の2 ヶ月以上の未納者はなし。

3. 団地内駐車場特別優先ルール承認について。

前回理事会による承認を受けて承認証を発行し、内部駐車場待機者リストの最優先に登録した。

4. お盆時期の来客用駐車場の申し込みについて。

事務所の休み8/11(金)祝日8/12(土)～8/16(水)は来客用駐車場の申し込みはできない。

事務所休みのため8/9(水)～8/22(火)分→8/2(水)より受付

掲示にてお知らせ。

(掲示では、第3駐車場の解約に伴い来客用駐車場の数が少なくなっている現状や、運用細則の改訂内容なども改めて説明。)

5. 植栽委員会より7/3高木剪定のため車両移動の依頼があり、6/27第2駐車場に移動していただくよう文書で対象車両の所有者(3名)にお願いした。

6. パトロールの報告。

14棟南側駐車場、16棟北側に違法駐車が時々見受けられるので、今後も注視していきたい。

[補足] 一件については車両所有者が判明したので連絡を取り注意喚起した。

【承認事項】

なし

次回駐車場運営委員会開催は、8月6日(日)午後7時より

以 上

第3回 植栽委員会 報告

日時 平成29年6月30日(金) 午前10時～午前12時

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) 23棟東南の高木剪定(業者にて7/8済)
- 2) 6棟専用庭の剪定依頼(6/20済)
- 3) 16棟専用庭の剪定依頼(6/19済)
- 4) 25棟専用庭の伐採依頼(実施未定)

2. みどりの会の活動

- 1) 7月2/9/23日(日)団地内低木剪定(予定)、植栽委員も可能な限り参加
- 2) 6/23 22・23棟低木剪定
- 3) 7/2 10-14棟南低木剪定
- 4) 7/9 7-9棟北 川北入口、4棟周辺他 低木剪定及び草刈り
- 5) みどりの会より

「みどりの会」に棟前及び棟間の草刈りを希望する棟は、申込書に記入のうえ管理事務所に提出お願いします。

[補足説明] ヌスビトハギを重点として草刈りを実施する時期になっている。「みどりの会」に依頼されるならば棟住民からも是非参加協力を。刈った草の処理は各棟で責任を持って(ゴミ袋は提供される)。

[質問] 申し込みは理事の一存でいいのか。

←住民の意見を募るなり、それは各理事の判断で。

[問題提起] 春秋の草刈りも参加者が固定化する傾向が見られることもあり、業者に依頼するのはどうか。

←今後の課題であろう。

3. 植栽委員会の活動

- ・別紙「植栽委員会 作業記録」(6/9～6/29)の通り

4. 専用庭の管理について

- 1)6/30「専用庭の管理についてのお願い」を、各棟1階の全戸の配布
(要約)境谷西第2住宅団地管理規約 第25条(専用庭の使用)の抜粋
除草剤の使用は禁止及び個人による共有地の樹木の伐採は禁止等
- 2)植栽パトロールを実施のうえ管理規約に抵触する状態にある専用庭については改善要請を実施する予定。

5. 年間植栽管理計画に基づいて

- 1)中高木の剪定(7/3～8 植治造園)にて実施
40本の剪定(14本の枝を伐採)。
障害樹木 枯トチノキ1本伐採(無償にて)
植栽委員にて作業結果は確認済み
- 2)植治造園と日程調整のうえ、22本の高木剪定及び障害木伐採を追加依頼。
7/18(火)より作業開始の予定だったが、23(日)以降になる見込み。

【承認事項】

1. 理事会決済

- 1)障害木の伐採
3棟東 樹木リスト 3-51 ヤマザクラ
理由) 建屋直近の植栽にして枝がベランダに到達し防犯上の障害
- 2)中高木の剪定及び障害木伐採 (株)植治造園
22本 ¥ x x x

【承認可決】

2. 理事長決済

なし

次回、植栽委員会の開催予定 8月4日(金) 午前10時より

以 上

第3回 整備保健委員会 報告

日時：平成29年7月2日(日) 午後7時～午後9時

場所：管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. 専有部分漏水に伴う調査費用処理について
 - ・JSへ漏水調査詳細見積書を要求中で、届き次第内容の確認を行う。
[補足説明] 漏水の原因調査費用は原則的に管理組合加入の保険でカバーされる。
2. 専有部分/廊下照明器具取り付け部より漏水に伴う調査について
 - ・上階リフォーム業者による原因調査を実施した結果、屋内共用雑排水管(流し系統)部分が腐食(穴あき)し廊下照明器具取り付け部より漏水が発生していた。
 - ・リフォーム業者より調査費用見積書が届いており見積内容について確認を行う。
3. 屋内共用汚水排水管部分からの漏水について
 - ・原因調査の結果、汚水管部分にピンホールが発生し漏水、ピンホール部分をレクター・ハイテープ(*1)にて補修し修理を完了した。
(*1)レクター・ハイテープ:巻くだけでテープ同士が自己融着し、配管やホースの漏れ、ピンホール等の破損部や隙間に密着。
4. 21棟東側公園前の会所部分(*2)への水漏れについて
 - ・大雨による影響か給水管からの水漏れかを継続して観察を行う。(その後の経過から、大雨が原因の可能性が大)
(*2)会所:排水管の接続箇所や排水管の合流地点、排水管の曲がりや排水勾配が変わるところに排水設備の維持管理のために設ける柵。
5. 22棟雨水会所部分の雨水溜まりについて
 - ・会所蓋取手部分が、つまっていたため清掃を行い継続して観察を行う。
6. 7棟北西角部分の湿りについて
 - ・建屋雨水排水設備で木の根が入り込み排水機能を低下させていることが推測されるため継続して観察を行う。
7. 1棟前北西角部電柱のカラスの巣について
 - ・住民の方から1棟前北西角部電柱にカラスが巣を作っていたため関西電力へ連絡される。
現在、関西電力による巣の撤去待ちとなっている。(16日時点で既に撤去済み。)
8. 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調査を行う。
9. 特殊建築物定期調査報告について
 - ・今年度は、京都市建築指導部に対して特殊建築物定期調査報告を行う年度となっておりJSに見積を依頼し内容検討していく。
なお、調査・報告の時期については、正式に京都市から要請に基づき検討する。(16日時点で書類が届いたことを確認。)

10. 水質検査引継ぎについて

- ・植栽委員会より水質検査の引継ぎを受け7月～9月 整備保健委員会にて日曜・祝祭日の水質検査を担当する。

11. 散水用ホースリールの修理及び修理費用処理について

- ・ホースリール・ホースの修理、新規購入については、各棟理事にて対応とし修理部品の購入、修理不可と判断された場合のホースリールの新規購入は、替え払いにて購入の上、立て替え費用請求は、領収書を管理事務所へ提出して頂き精算する。

12. 大規模修繕委員会の件（会議報告）

- ・6/25日(日)午後7時より第5回大規模修繕委員会が開催された。
10名の委員の内9名が参加した。調査診断の進め方について議論した結果、JSに調査診断のみ依頼する方向で意見は一致した。
については診断内容等の詳細を詰めた上で正式に依頼することとし、正式な見積もりが出た時点で理事会の承認を得ることとしたい。

13. 不要・不明自転車は34台、原付バイク2台処分する。(原付バイク1台処分予定)

14. 受水槽西側のバリカー一本が歪んでいたもの、修理済み。

【承認事項】

1. リフォーム申請 4 件 (No. 11 ～No.14)

(別紙申請一覧の通り)

【承認可決】

2. 管理事務所前のパーゴラの屋根。清掃と、コーキングを夏祭り前に実施すべく「みどりの会」に委託。

【承認可決】

次回 整備保健委員会の開催予定日 8月5日(土)午後7時～

以 上

第3回 広報委員会 報告

日時：平成 29年7月7日(金) 午後7時～午後8時50分

場所：管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. 第2回理事会(6月18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(6月20日)
- ②報告書を理事長、副理事長、三役会で照査・確認(6月30日)
- ③確認後配布済(7月3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1号の発行、配布

- ・原稿最終確認終了（6月20日）
三役会、自主防災会会長、財政諮問委員会委員長、大規模修繕委員会委員長に確認
- ・章美プリントへ印刷発注（6月26日）
・ワードファイルとpdfファイルをメールで
「A4サイズ4頁 コート紙90Kg 両面カラー印刷 700部」
- ・納入（6月30日）料金 税込 x x x円
・一部あたり約 x x x円
- ・配布（7月3日）

3. ホームページ運営委員会について

- ・第1回ホームページ運営委員会開催予定（7月22日・土曜日午後7時）
検討内容・基本事項の確認 HP内容の更新 ニュースソース入手ライン 等
- ・理事長より各委員に委嘱状配布していただくよう依頼する。
- ・広報委員会からは2名が参加。

4. 次回 理事会ニュースの内容について

- ・レイアウト変更を検討する。
- ・配布予定は9月
- ・大規模修繕委員会と財政諮問委員会からのニュース
- ・理事会各委員会や各団体からの報告
- ・2頁として間隔も短くして配布することもある。

5. その他

- ・痴漢注意の掲示物を作成、配布について（7月10日）

次回、広報委員会開催予定日は 8月4日（金） 午後7時～

以 上

【その他報告・検討事項】

- 1棟西側の植え込みの中にスズメバチの巣を発見、住民から管理事務所に連絡、業者に依頼、撤去済み。今の季節注意が必要。
- 夏祭りの運営参加者には保険がかかるのか、という質問に対し、自治会長からかかるようにしているとの回答があった。
- 個人情報の取り扱いについて、理事会ニュースなどの掲載に疑問を持つ人もある。長期的にまた繊細な感覚を持って対応していく必要があるとの意見あり。
- 草刈りの件についても、長期的な課題として意識を持っていく必要があるとの意見あり。

以 上