

2018年9月23日

2018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 長原 賢至

開催日時：2018年9月16日（日） 午後7時00分～午後8時45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31名（定数35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：荒戸副理事長

議題：

1. 理事長挨拶
2. 各委員会からの報告・審議事項
3. その他

議事：

1. 理事長挨拶

こんばんわ。台風21号で当団地も大変な被害を受けました。前回臨時理事会を開催し、たくさんの方の出席を頂きました。お蔭様でスムーズに緊急対応プロジェクトチームが出来、またアンケートを配布させて頂き、13日に回収をしております。結果はこれから時間がかかりますが、皆様の対応が大変いいものですからスムーズに行っております。詳細は報告させていただきますので宜しくお願い致します。

では、第5回理事会を開催させていただきます。副理事長の荒戸さんに議事進行をお願いします。

2. 荒戸副理事長報告

1) 台風21号の被害について

①台風対策を行うに当たって、理事会を待っていては対応出来ない事案がたくさん出てきた。

「事後承認」の形になるが、前回の理事会以降の三役会で「緊急対応プロジェクトチーム」を立ち上げた。

屋根等の修理保全、業者との交渉、緊急窓口対応等を担当するAチーム及び屋根材等の落下物、植栽の始末、立ち入り禁止処置等の緊急対策を行うBチームに分けた。

メンバーは次の通り（敬称略）。理事会から桑村、平、山崎、若林、藤田、及び旧諮問委員会から坂元、徳久、中村、薮島、松原、山内、吉川。

Aチームリーダー桑村、サブリーダー薮島、Bチームは重田植栽委員長を中心に「みどり

の会」等の協力を得ながらすすめていく。

②緊急連絡体制の構築

管理事務所の窓口閉鎖時の緊急連絡先を各棟理事にする。緊急時連絡先票に各棟理事の電話番号を記載して配布して欲しい。(判断は各自任せる。)

携帯電話だけの人は、電話してほしい時間、していい時間を注記して対応することも出来る。

③JS, MTK 及び緊急対応プロジェクト A チーム打ち合わせ

添付資料「台風に伴う屋根修繕工事事前打ち合わせメモ」を読み上げ説明した。

事後承認になるが、次の (イ)、(ロ) について理事会の承認が必要。

(イ) 今回の補修工事に関し JS と「随意契約」したこと

(ロ) 工事内容 (防水・断熱・改修工法、樋及び MTK に屋根補修の工事監理の依頼等)

④修繕工事費用のうち、保険で対応できない部分は臨時総会を開催し修繕積立金から支出する。

⑤被害への対応：

所有する車両が損害を受けた件、自然災害によるもので管理組合に「賠償責任はない」との判断で対応する。管理事務所での対応が至らなかった点についてはお詫びする。

【承認事項】

①「緊急対応プロジェクトチーム」立ち上げ

【承認可決】

②今回の補修工事に関し JS との「随意契約」

【承認可決】

③工事内容

【承認可決】

2) 大規模修繕への取り組み

①これまで、大規模修繕諮問委員会で委員及びオブザーバーを務められた方々に大規模修繕委員会「アドバイザー」を委嘱する。

②大規模修繕諮問委員会から大規模修繕委員会への引継ぎを行いたい。

③理事会として「大規模修繕」への理解を深めるため勉強会を行う。

(10月の理事会開催日午後6時半から30分間予定)

④MTKによるアンケート調査は10月初めに配布・回収する。

【承認事項】

①大規模修繕委員会「アドバイザー」を委嘱する件

【承認可決】

3) ペット飼育問題について

①T氏の意見書について、要旨は「規約でペット飼育が禁止されている中で、飼育している人が「ペットを飼わせてください」と提案し、総会を開いて規約を改正するのなら筋が通るが、管理組合がペットを飼うことを前提にした議論をすることはおかしい」と言うことと理解する。

準備委員会立ち上げに際して、「ペット飼育禁止」の規約がある、飼えるようにするこ

とを前提としない、多くの立場の方の意見を聞くことを前提に、現実にはペットを飼っている人、飼いたい人がいるので、その意見を聞きながら議論をしていきましょう、というところから始まった。

規約違反を黙認している現状で、飼い犬によるアレルギー等の被害が出た場合は管理組合の責任になる。それよりも飼ってもいいけど「きちっと管理してください」という規則を作って、或いは「ペットクラブ」を作ってしっかり管理する方が、アレルギーのある人や不快感を持っている人にはいいのではないかという意見もある。そういうことを含めて、色々議論をして頂きたい、そのためにはどうしたらいいのか、準備委員会で話を進めている段階で今後どのような形で進めて行くのか、現在検討中。

[監事発言]

規則違反を黙認している現状で、飼い犬による被害が出た場合は「管理組合に責任がある」ということを皆さん了解しておいてください。

4) バイク置き場問題

9月13日開催の「駐輪場・バイク置き場増設プロジェクトチーム」の議事録により説明があった。

3. 各委員会からの報告・審議事項

第5回 総務委員会 議事録

日時：2018年9月1日(土) 午後7時～8時45分

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. マナー改善有志の会(椎原理事) 8月18日(土) 午前10時

主に、ペット問題、騒音問題について話し合われた。

終了後、団地内の巡回を行った。(吸い殻、糞などの、チョークでのマーキング及び回収と調査記録。猫よけ器具点検など)

次回、9月15日(土) 午前10時 開催

2. 財政諮問委員会(山崎理事)

預貯金のスマイル債への転換が議論されたが、高額決済処理が煩雑であるため大規模修繕工事以降検討する。

次回、9月22日(土) 午後7時 開催

3. 大規模修繕委員会(山崎理事)

- ・コンサルタント会社による建物の全戸アンケート調査を9月上旬より実施、

9月25日(木)回収予定。

- ・アンケート回収は、各棟理事が担当する。(業者が担当すべきとの意見あり)

4. 管理費等未納に対する報告

- ・7月末滞納 18件(1件8月入金)、未納額 合計 ***円
- ・2ヶ月以上滞納の方に督促状を送付(引き続き要経過観察)
- ・8月末滞納 15件、未納額 合計 ***円

5. その他

①バイク置き場と有料化プロジェクト、8月9日(木)開催

- ・調査結果を精査
- ・次回、9月13日(木)午後7時30分開催

②ペット問題諮問準備委員会 準備会 8月31日(水)開催

- ・住民による「意見並びに質問書」に対する返答
- ・ペット飼育可マンションの実態調査しながら検討し理事会としての取り組み方を明確にする。

③騒音問題の再苦情について

当事者と面談し、実態を確認している状況
書面で苦情あるので、書面で対応する

④購入物品:理事長承認済

- ・高圧洗浄機 ホース購入:***円
- ・管理事務所 清掃用倉庫 鍵交換:***円

【承認事項】

夏祭り補助金:***円

【承認可決】

次回総務委員会 10月6日(土) 午後7時～

以上

第5回 広報委員会 議事録

日時:2018年9月6日(木) 19:00～19:40

場所:管理組合集会所・洋室

[報告事項]

1. 第4回理事会報告(8月19日開催)

- ・8月22日 報告書案(照査用)作成・送信(三役へ)
- ・8月26日 照査完了・全理事に配布完了

2. 委員会出席

- ・7月27日 19:30～20:30 第1回大規模修繕委員会

・ 8月 3日 19:30～21:30 第2回大規模修繕委員会

[検討事項]

1. 理事会ニュース第3号について

①発行時期：9月末予定

②掲載内容：台風21号関連（最初の頁に掲載する）、大規模修繕工事関連、バイク・自転車の実態調査（バイク置き場問題プロジェクトチーム）、駐車場交換ルール対応方法、夏祭り（理事会は焼きそば担当）、リフォーム工事の申請に関する注意喚起、防災訓練等。

2. ゴミの分別が以下①、②のように、正しく出来ていないため回収されない事態が多発している。

①資源ごみ袋に、缶・ビン・ペットボトル又はプラごみ（プラスチック製容器包装）以外のものを入れている。ナベ、フライパン、CDケース、バインダー、等々。（写真参照）

②新聞紙に包んでガラスと書いて、透明なビニール袋で出してあった。

8月20日～30日まで「ゴミ出しについて」で掲示をしたが紙面上十分ではなかった。分別について、理事会ニュースで2～3頁使って詳しく広報できないか、検討する。

3. その他：

①防災訓練の写真撮影：音峰委員が担当する。

②「総会議事録をホームページに掲載しないのか」との質問があり、管理事務所で閲覧出来るので掲載していない。

【承認事項】

①理事会ニュース第3号発行の件

【承認事項】

次回、広報委員会開催は、10月4日（木）19:00～

以上



第5回 駐車場運営委員会 議事録

日時：2018年9月6日（木）午後6時30分～7時15分

場所：管理組合集会所 和室

[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35台である。

2. 業者による草刈りによる車両移動の確認

①8/28 川北道路沿い駐車場：午前8時50分より確認

②8/31 洛西高校前信号より北道路沿い駐車場：午前9時より確認

⇒前進移動していない車両の所有者に電話、前進移動のお願いを行った。

3. 台風被害について

- ・屋根の破片により車体に傷がつき、テールカバー破損被害一件あり。被害状況を提出してもらった。
- ・第2駐車場の被害報告なし。

4. 駐車場パトロールの実施

- ・長時間の迷惑駐車は確認できなかった。
- ・9棟横通路の看板「バイク乗入禁止」が半分に破損していたため管理事務所に報告した。
- ・ナンバープレート4件補修した。

5. 第2駐車場草抜きについて

第2駐車場契約者より管理事務所に草刈の要望あり。9/16みどりの会へ駐車場委員が参加し、草刈の協力依頼をする予定。

次回駐車場運営委員会開催は、10月4日（木）午後6時30分より

以上

第5回 植栽委員会 議事録

日時 2018年9月1日（土） 午後7時00分～午後8時30分

場所 管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. 「植栽に関する意見・要望書」

- ①14 棟・専用庭の草刈り依頼(8/8 受理・8/10 実施済)
- 2. ボランティア「みどりの会」の活動
 - ①8 月 5 日受水施設・集会所前公園周辺・消防用通路の草刈り・剪定
 - ②8 月 19 日 19～26 棟周辺・草刈り清掃
 - ③9 月 2・16・23 日 18 棟より北方向に草刈り清掃
 - ・各棟の理事は草刈り時のゴミ処理に協力を願います。
- 3. 植栽管理
 - ①別紙「植栽委員会 作業記録(8/2～8/31)」の通り
 - ②第 4 回理事会承認済みカイツカイブキの剪定は冬季に実施予定
 - ③夏祭りには全員が参加
- 4. 年間植栽管理計画に基づいて
 - ①第 2 回植栽工事(芝生刈と草刈)
 - 8 月 27 日から 9 月 1 日に実施、作業完了を確認
 - ②業者による計画に基づく高木の剪定・伐採
 - 9 月中旬に実施予定、おって日程を掲示
 - ③秋の草取り時に使用する手袋、ゴミ袋の助成要望書を京都市に提出予定

【承認事項】

台風 21 号による倒木(6 棟-ハナミズキ) 1 本伐採

【承認可決】

次回、植栽委員会の開催予定 10 月 6 日(土) 午後 7 時 00 分より

以上

第 5 回 整備保健委員会 議事録

日時：2018 年 9 月 2 日(日) 午後 6 時～午後 7 時 30 分

場所：管理組合事務所 洋室

[報告事項]

1. 整備保健委員会 団地内点検結果について
 - ・委員会の評価と JS からの見積もりを元に検討する。
 - ・緊急性のある 9 棟西玄関口の天井の剥がれについては、修理を行うことに決定。
 - ・2 棟東玄関口タイル割れについては、瑕疵により JS が無料で修理予定。
2. 前回の理事会で承認地済み 排水管洗浄工事 日本水理(株)の見積金額から 5 万円値引きとなり***円となった。
3. 3 棟ガーデンライト切れは在庫を使用して交換済み。

4. 理事長承認事項

- ① 9 棟西玄関口の天井の剥がれ修理 ***円 JS(株)
- ② 備品補充
 - ・ホースノズル ***円(***円×4)
 - ・コネクター ***円(***円×2)
 - ・棟玄関蛍光灯 ***円(***0円×100)
 - ・棟玄関蛍光灯用グロー ***円(***円×50)
 - ・掲示板、駐輪場用 LED ランプ ***円(***円×10)

[承認事項]

1. リフォーム申請 5 件(No.20～No.24 別紙申請一覧の通り)
2 件、給湯器故障のため事後申請となる。
- ※ No. 23、24 は理事会開催の 4 週間未満の申請であったが、下記理由により理事長承認で理事会の承認審議にかけることとなった。
- No. 23 新たに入居される方で、不動産売買の関係で早期入居を希望されている。
- No. 24 リフォーム業者のスケジュールから早期工事開始を希望されている。

施工業者には、くれぐれも騒音棟で近隣からのクレームにならないよう依頼を実施。

次回 整備保健委員会の開催予定日 10 月 7 日(日)午後 6 時～

以上

[訂正]

2018 年度 臨時 理事会議事録及び理事会報告（回覧用・HP 用）に誤りがありました。
次のように訂正をお願いします。

1 頁 「議 事：① 台風被害の概要」の文中

誤： ・かっでない強風により、24 棟の屋根スレートが剥がれて飛散し、隣の 19 棟に衝突してアルミサッシ窓やベランダパネル等を破損したと考えられる。

正： ・かっでない強風により、24 棟の屋根アスファルトシングルが剥がれて飛散し、隣の 19 棟に衝突してアルミサッシ窓やベランダパネル等を破損したと考えられる。

以上