

平成29年6月6日

## 平成30年度 第1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 : 平成30年5月27日(日) 午後7時00分～午後8時30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33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

### 1. 理事長挨拶:

皆様こんばんは。お疲れ様です。30年度第一回理事会ということで始めさせていただきますが、その前に、今日の草取り、植栽委員会の方、整備保健委員会の方お疲れ様でした。

私も慣れておりませんが少しづつ慣れて協力できるよう頑張っていきたいと思っておりますので皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

### 2. 日本総合住生活(株) 挨拶 ; 宮村氏、小西氏、窓口担当の山本氏および近藤氏。

### 3. 荒戸副理事長報告

委員会報告の前に、本年度の課題(理事会での取り組み)について報告させていただきたいと思います。

#### ①団地全体のビジョンの共有化:

本年度の課題に取り組んでいくにあたり、団地の現状(団地の抱える問題点・課題)を理事の皆さんで共有していただき、どんな団地を目指すのか、住みやすい団地とはどんなものなのかを考えていただきたいと思います。

資産価値を維持向上させるにはどうしたらいいのか、現実に築30数年たって色々な所でガタがきています。水漏れの事故だとか色々なことが起こっております。皆さんでどんな団地・マンション作りをしたらいいのか考えていただきたいと思います。

手元にお配りしたもう一つの資料、中長期計画検討諮問委員会報告の中に、「住民の高齢化」と「建物の老朽化」という「2つの大きな老い」に直面した当団地にとって、「継続性・一貫性」を確保しながら団地の運営をしていかなければならないと、報告されています。管理組合あるいは理事会として、何が必要なのかを考える上で是非参考にしたいと思います。

そうしたことを踏まえて、次回6月の理事会開催日に皆さんで、団地の中を見回ることをやりたいと思います。案外と皆さん自分の住んでいる棟の周り以外の、離れた棟の周辺などは知らない方が多いのではないかと思います。団地の抱える問題を認識するうえ

でも、前年度の理事、みどりの会、大規模修繕委員会の皆さん達に参加していただいて、現状を確認していきたいと思っております。

と言うことを前提に、今後この1年間で取り組んでいくべきこと、それぞれ各委員会会で取り組むべき日常的な業務はありますが、それ以外に管理組合として抱える問題、解決して行かなくてはいけない問題をいくつか挙げております。

②大規模修繕への取り組み：

去年からの引き継ぎ事項として「当委員会の今後の在り方について」という大規模修繕諮問委員会からの提案です。

現在は諮問委員会の形ですので諮問に対して答申し、それを基に、理事会として議論し結論を出して実行するという形になっています。諮問委員会の中で議論されたことを、再度理事会の中で議論しなければならず、それでは手間と時間がかかります。第3回大規模修繕計画策定作業を加速するためにも、理事会の中の委員会として格上げして欲しいという諮問委員会からの提案です。

これにつきましては、是非ともそうしていきたいと考えております。担当としては、整備委員会から担当者プラス三役が基本となって大規模修繕委員会を構成していきたいと思っております。これについて、ご意見等お願いします。

Q：大雑把な流れとして、別のマンションケース等鑑みながら同じような考え方で来ていると思いますが、30年以上たった集合住宅の保全というのは何処もが初めてのことと思うので、生活の基盤とか生活の環境とか色々変わっているの、その辺を考えると20年後、30年後まで持つかどうか分からないがもう少しソフトな部分も同時に考えながら行かないと、建物の保全だけで考えているとちょっと難しいのではないかと。具体的に言うと駐車場、電気自動車になっていったとき、人口が少なくなったとき、何をどう活用しながら保全していくかを考えると、単にマンションの区分処理だけの問題で保全していく形をとると出遅れるのではないかなどの危惧があるがその辺りはどうなのか。

A：財政諮問委員会とかいろいろな諮問委員会がございます。その中にも、電気自動車の件、駐車場をどうしたらいいのかなどそういった議論もされています。大規模修繕委員会の中で話し合うことかどうかは別として、考えるべき課題として捉えていくことは必要だろうと思っております。

他に皆さんどうですか。ご意見がなければ大規模修繕委員会を委員会に格上げする、これは第2住宅の管理規約57条に「委員会の設置」ということで「理事会は、理事会の業務及び執行を適正かつ円滑に行うために、理事で構成する総務委員会、駐車場運営委員会、植栽委員会、整備保健委員会、広報委員会及びその他の委員会を設置することが出来る」という規定がございます。この規定に基づきましてこの理事会内に、名称はどんな形にするか諮問委員会の方と相談しますが、理事会の中の委員会の一つとして「大規模修繕委員会」を設置したいと思っております。これにつきましてご意見ありますでしょうか。

Q：諮問委員会のメンバーは理事さんだけでしょうか。

A：理事だけではない、去年の理事さんはオブザーバーとして参加されているが、今回第3回大規模修繕になるが、第1回、第2回の中から色々経験された方、専門家の方、

団地の中で理事を経験された方を中心に大規模修繕委員会が作られています。

反対の意見がなければ理事会としてこれを認めていきたいと思います。念のために、賛成の方は挙手をお願い致します、はい、有難うございます。

③ペット飼育問題：

これにつきましては、先日の総会でも意見が出されました。以前から言われ続けた問題であります。「マナー改善有志の会」という理事会が承認したボランティアの有志の方が、ペットのフンの片付けとか色んな問題について対応していただいております。理事会としてはペット飼育の可・不可は前提とせず、ペット問題について議論をする場としての「諮問委員会」を立ち上げるべく、「マナー改善有志の会」を中心に、「準備委員会」を設置したいと思います。

ペット禁止の状態での現状を認識する、マナーの会活動前と現在の違い、問題点と課題の明確化、アンケート調査の実施、ペット飼育可・不可、規約改正？など検討していただきたいと思います。この理事会の中からも担当を決めていただきます。総務委員会では既に対応しておられるということで、進めていきたいと思います。

これについてご意見をお願いします。準備委員会ということで、決を採ることはしませんが「承認いただいた」ということで進めて参りたいと思います。

④バイク置き場の整備と有料化：

バイク置き場を整備して有料にしていこうじゃないか という意見が出ております。理事の中でやっていくのは大変な作業だと思います。みどりの会とかボランティアの方にもご協力願って「プロジェクトチーム」のような形、各委員会から何名かを出していただいて、それを中心に考えていきたい。次回の三役会或いは6月の理事会をめぐりにご報告したいと思います。

⑤自治会との連携：

団地の維持管理は「健全なコミュニティの上に成り立つ」というのが基本です。今日の草取りも業者に任せれば済むことですが、あえて各棟で棟の周りを居住者でやろうというのは、皆さんに草取りで集まって、要望を聞いたり、意見を聞いたり或いは雑談をする中で棟のコミュニティを図ろうというのが目的の一つでもあります。そういったことを前提に管理組合も成り立っておりますので、理事会としても積極的に取り組んでまいりたいと思います。

ニュースの共同発行の提案、理事会ニュースの中に自治会の部門を作って共同で出していただけると思います。それと、年2回程度三役会間のうち合わせをしたいと思っております。夏祭り、新年交歓会の開催、自治会補助金の見直し等についても検討していききたいと思います。よろしいでしょうか。

⑥第一住宅、境谷住宅との連携への模索：

どこまで出来るか分かりませんが、将来建て替えの問題が出て来た時に共同歩調をとっていかないと難しいだろうと思います。大規模修繕も共同でやれば安く出来るかもしれません。そういうことも含めて進めていきたいと思います。

⑦管理組合運営サポート委員会の組織化：

単年度の理事会で出来ることは知れています。色んな課題、緊急的な課題が突発的にやってきて対応に迫られます。そんなときに、これまで理事を経験された方、みど

りの会の方、あるいは大規模修繕諮問委員会の方などの協力を得ないとだめなので理事会を応援するオブザーバー的な存在を組織化しておいて、いざという時にはサポートしていただける状況を作っておく必要があると考えております。業務分担表の一番下に、「管理組合のもとに活動する各種団体」というのがございます。こういったボランティア団体或いは委員会を組織化していくべきだと考えます。実際に何をどうするか難しいが、都度提案してご意見を頂戴していきたいと思っております。

こんな課題がある、こんな課題があるということを挙げさせて頂きましたが、みなさん一人一人がどのように協力していただけるか考えていただきたいと思っております。

もう一点、申し上げたいのは、過去何年間の理事会でやってきたつもりが、やられてなかった課題が山積みされております。それを今年一年でやろうとは思っておりません。この理事会では「話すきっかけ作り」をしたいと思っております。バイク置き場にしても、ペット問題にしても大規模修繕にしても今年一年で解決出来る課題ではございません。単年度の理事会の課題はたくさんありますので業務を分担しないと多分回っていかないとと思っております。みなさん一人一人のご協力を是非ともお願いしたいと思っております。

#### 4. 各委員会からの報告

##### 第1回 総務委員会 報告

日時：平成30年 5月26日(土) 10:00～11:30

場所：管理組合集会所・洋室

##### [報告事項]

##### 1. 平成30年度 事業計画確認

団地内各種団体との連携に注力する。

\*みどりの会との連携は植栽委員会となります。

##### 2. 前年度総務委員会からの引継ぎ事項確認

管理費等の未収 特に長期滞留案件の対応

##### 3. 委員の役割分担を決定 主な担当は以下

委員長補佐 : 高橋 副委員長

財務 : 山崎 副委員長

各種団体との連携 : 松本理事(はなみずき)

椎原理事(マナー改善有志の会)

理事会資料準備 : 飯田理事

\*各委員会議事録は三役会終了後 速やかに送付をお願いします。

##### 4. 管理費等の未収10名 x x x円 (4月30日現在)

##### 5. 理事会開催の会場準備は各委員会順番でお願いします。

広報・駐車場 ⇒ 総務 ⇒ 整備 ⇒ 植栽

\*広報委員会、駐車場委員会は人数が少ないので合同とします。(三役会で確認済)

【承認事項】

1. 集会所鍵の貸与

防災会事務局、みどりの会、自治会、境谷西寿会

【承認可決】

2. 集会所使用料免除の件

①管理組合が認めたボランティア団体

みどりの会、マナー改善有志の会、はなみずき、法的実務処理の会

②団地内親睦団体

ソフトボールクラブ、境谷西寿会、囲碁、健康マージャン、パッチワーク

【承認可決】

3. 今年度の防火管理者には（19棟 木村保和様）に委嘱する。

【承認可決】

[確認事項]

1. 理事会報告書のフォントは、MS P明朝12ポイント、数字は半角とする。
2. 理事会業務分担表の氏名等に誤りがないか確認をした。
3. 文書はワード形式で保存する。

## 第1回 広報委員会 報告

日時：平成30年5月17日（木） 19:00 ～ 20:00

場所：管理組合集会所・和室

[報告事項]

1. 役割・担当の決定

- ① 委員会、理事会の議事録担当・・・委員長
- ② 理事会報告の作成、回覧・・・委員長
- ③ ICレコーダー録音・・・・・・副委員長（主任）、大橋委員、重田委員
- ④ 広報紙（理事会ニュース）作成・重田委員（主任）、全委員
- ⑤ 行事等の写真係・・・・・・音峰委員（主任）、全委員
- ⑥ 掲示物の作成、掲示・・・・・・委員長
- ⑦ ホームページ委員会委員長・・・・委員長
- ⑧ ホームページ委員会副委員長・・・・副委員長

2. 広報紙（理事会ニュース）

- （1）目的：団地の情報・管理組合の活動内容を直接住民に正しく伝える。
- （2）2ヶ月を超えない間隔で随時、必要に応じて予算内で発行。
- （3）内容：

- ① 各委員会・諮問委員会の活動状況（何をしているのか）、活動計画（何をしようとしているのか）、問題案件（困っていること）及び予定等。
  - ② 各委員会からの掲載要請事項。
  - ③ 団地内行事（事前準備、段取り、スタッフの活動状況、特徴等・・・。）
  - ④ 各棟の入・退去状況（団地の状況把握のため、入居者の承認を得て、棟番号・部屋番号のみ（名前なし）を掲載していく。（掲載の可否について、出席理事から反対意見はなかった。）
  - ⑤ 住民は、何を知りたいと思っているか・・・委員会でアンテナを張っておく。（委員会メンバーだけでは情報収集に限度がある。各委員会にも情報の提供をお願いする。）
  - ⑥ 駐車場交換ルールの広報（駐車場委員会の了解を得て進めていきたい。）
  - ⑦ 棟集会の報告書の中で団地全般に関する事項。
- (4) 内容は三役・理事会にも諮り決定する。
- (5) 原稿は入稿前に委員長・三役・広報委員で確認後、委員長が印刷屋に依頼。

### 3. 理事会ニュース第1号について

- (1) 発行時期・・・6月末（6月理事会で承認後）
- (2) 内容・・・6月の委員会で検討（必要に応じてmailも利用）
  - ① 通常総会・自主防災会総会の状況
  - ② 今年度理事会の活動方針
  - ③ 財政諮問委員会、大規模修繕委員会の報告
  - ④ 理事長所信表明（各委員長なし）
  - ⑤ 平成30年度理事会業務分担表
  - ⑥ 春の草取り

### 4. その他

- (1) 確認事項：
  - ① 委員長が会欠席の場合、補佐として副委員長が対応。
  - ② 委員が欠席の場合、その他の委員で対応。
  - ③ 広報委員会の招集は委員長より連絡。(mail・TEL)
  - ④ 委員会内の連絡は、mail・telを主とする。
  - ⑤ 文書の配布は往復用封筒を使う。
  - ⑥ 次回からの委員会開催日時。
- (2) 5月6日、引継ぎが行われた。前委員長、前副委員長、重田候補、藤田候補が出席した。

次回、広報委員会開催は、6月7日（木）19：00～

以 上

## 第1回 駐車場運営委員会 報告

日時：平成 30年5月17日（木）午後6時30分～7時10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：5月1日現在34台である。
2. 業者による草刈りによる車両移動の確認
  - ①5/18 川北道路沿い駐車場：午前8時40分より確認
  - ②5/22 洛西高校前信号より北道路沿い駐車場：午前8時40分より確認  
⇒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
3. 5/22 第2駐車場地主様宅へ駐車場委員長交代の挨拶
4. 年間行動計画の作成
  - ①内部及び外部駐車場の保全、補修
  - ②迷惑駐車車両への対応
  - ③駐車場契約者の使用実態把握と対応
  - ④駐車場使用料金未納者への対応
  - ⑤駐車場利用手引書作成⇒見直しの有無を検討
  - ⑥来客駐車場の台数管理第二駐車場の契約更新（来年1月のためH30年11月頃から台数見直しなど駐車場運営委員会で検討）
  - ⑦内部駐車場の白線引き直しについて理事会での検討
  - ⑧内部駐車場での場所移動希望者への対応
  - ⑨駐車場委員会は第1木曜日午後6時30分からとする

次回駐車場運営委員会開催は、6月7日（木）午後6時30分より

### [意見・要望]

1. 今後、来客駐車場が 必要かどうかを検討していただきたい。

以 上

## 第1回 植栽委員会 報告

日時 平成 30年5月19日（土） 午前10時00分～午前12時00分

場所 管理組合集会所・洋室

### [報告事項]

1. 春季草取り
  - ① 今日終わった春季草取り、参加者が416名、全員保険に加入、無事終了した。

- ② 事前準備は前植栽委員会により実施済。
  - ・京都市「洛西エコまちステーション」からごみ袋800枚・軍手650組を受領。管理事務所に保管。
  - ・各棟及び共用プランター用として、花苗440苗、土28袋、腐葉土25袋を「向陽ガーデン」に  
発注（x x x円。5/19三役会で了承。要理事長決済手続）。
- ③ 5/14(月)回覧及び理事用マニュアルを配布。
- ④ 5/26(土)午前8時20分より事前準備作業を実施予定。
- ⑤ 保険加入名簿等は当日に配布の予定。

## 2. 第2住宅の水質検査2系統

- ・植栽委員会担当の5-6月の期間、1-13棟、14-26棟を2委員で分担実施。

## 3. 樹木剪定等

前植栽委員会ほか各氏の計画・協力により実施（5/19までの活動）。

- ① 5月10日 26棟東ツツジ剪定、関電24棟桜枝(電線にかかる部分)剪定確認
- ② 5月11日 18南・22・23棟ツツジ剪定、17棟前庭作り作業確認
- ③ 5月14日 16棟専用庭内樹木剪定協力
- ④ 5月15日 19西ツツジ・椿剪定、16棟西プリペート剪定、19棟ベランダ打ち合わせ
- ⑤ 5月16日 22棟専用庭剪定、24棟前・公園ツツジ剪定
- ⑥ 5月17日 24棟前クチナシ防虫剤散布
- ⑦ 5月18日 19棟南ツツジ剪定、18棟南ツツジ・椿剪定、17棟南アベリア・ツツジ・キンモクセイ剪定
- ⑧ 5月18日 関電の17棟北川タイワンフウ選定作業を確認、26棟電線カバーを了承
- ⑨ 5月19日 14棟北モミジ等剪定、集会所前椿剪定

## 4. ボランティア保険

- ・植栽委員は可能な限り「みどりの会」の活動に参加協力するとともに、屋外作業等の事情を考慮し、全員が保険に加入。

### 【承認事項】

#### 1. 理事長決済

花苗440苗、土28袋、腐葉土25袋・・・・・・・・x x x円

【承認可決】

次回植栽委員会は6月2日(土)午後7時より開催。

以 上

[今日の草取りで住民から出た意見]

- ① 1棟の北西側コーナーによく迷惑駐車があり、迷惑している。何かいい方法はありませんかとの質問があった。



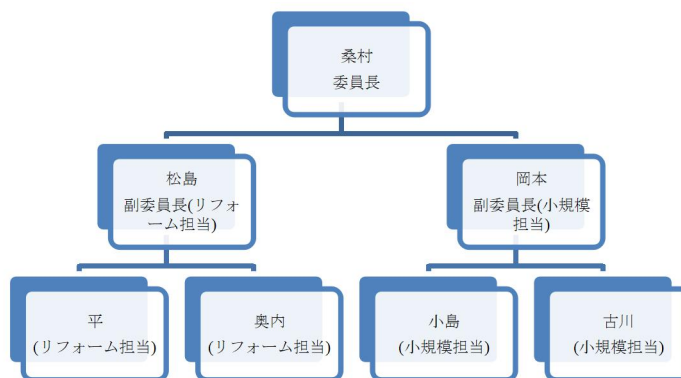
- ②草を刈る範囲が広くて“しんどい”ので業者に助けてほしい。他にも同様意見（高齢化・参加者の減少）あり。
- ③ボランティアで草を刈った場合は、草を捨てるなどの協力をお願いする。

## 第1回 整備保健委員会 報告

日時：平成 30 年5月13日(日) 午後6時～午後8時  
場所：管理組合集会所・洋室

### [報告事項]

1. 平成29年度整備保健委員より引き継ぎを受ける。
  - ・整備保健委員会運営について
  - ・平成30年度整備保健委員会事業計画について
  - ・平成30年度整備保健委員会予算について
  - ・現在小規模修繕工事中の費用支払いについて
  - ・春と秋の不明・不要自転車処分について
  - ・水質検査について
  - ・水漏れ事故発生時の対応について
  - ・リフォーム工事についての確認事項について
  - ・リフォーム工事の申請について三役会議までに提出必要
2. 役割
  - ①大規模修繕委員会へは岡本さんと平さんが諮問委員として運営サポートする
  - ②緊急連絡網



### 3. 会議開催日

整備保健委員会・・・第1週目(日曜日)午後6時～(委員全員)

### 4. 水質検査の担当分けの件

昨年同様水質検査(年間)は、各委員会で持ち回りとし担当分けを決めたい。以下の通り提案します

2018/ 5月～ 6月	植栽委員会
7月～ 9月	整備保健委員会
10月～11月	広報委員会
12月～ 2月	総務委員会
2019/ 3月～ 4月	駐車場委員会

【承認事項】

1. リフォーム 6件 (No. 57～No. 59, No. 1～No. 3) 別紙申請書の通り

【承認可決】

[質疑・応答]

1. Q：リフォームの件、何か問題はありませんか。

A：確認して問題がないことを業者に報告した。

Q：工事途中で立ち入り検査はやっているのか。

A：事前チェックで問題があるところは業者に確認する。例年もそうだが立ち入り検査はやっていない。

Q：問題が発生しているんだが。

A：クレームが出た時に対応すると聞いている。

Q：過去に何か問題があったのか。

A：削ってはいけない所を削って大きな音を出したり、工事を止めたにもかかわらず、勝手に再開したり、色々問題があった。

Q：現在小規模修繕工事中の費用支払いについて、現状どこまで進んでいるか。

A：きちっとした引継ぎまで行っていない。費用の支払い等理事会承認について前委員長とも話し合いを持って次回理事会に報告したい。

5. その他

- ①今後の日程；6月理事会は第3日曜日（日）、この日午前10時から団地内の見回りを行うので参加できる人は出席してください。

以 上

次回 整備保健委員会の開催予定日 6月3日(日)午後6時～