

棟 月 日

日付										
号										
印										

回覧後は、各棟理事が保管してください

回 覧

平成22年 7月23日

平成22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 安藤 代理子

開催日時 : 平成22年7月11日(日) 午後7時～午後9時
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、監事 計28名(定数43名)

開会のあいさつ、および議事進行(山内総務委員長)

1. 自治会からの夏祭りへの協力要請について

6月26日に自治会の夏祭り実行委員会が開催され、管理組合からは妹尾副理事長が出席した。実行委員会からは、自治会、管理組合、西寿会、各サークル(ソフトボールクラブ、パッチワークの会、麻雀クラブ)に参加の依頼がされた。夏祭りの開催日は8月21日(土)の予定であり、管理組合は焼そば、一銭洋食を担当するので、各委員会から2名以上の参加要請があり確認した。

2. 消防計画について

防災管理者からは、消防計画案が提示され、その案の説明を受けたあと、境谷西第2住宅団地消防計画案の実施が承認事項として提案された。 **【全員賛成で承認】**

消防計画案の詳細は別紙参照。

3. 中長期計画検討諮問委員から中間報告書の提出

中長期計画検討諮問委員会の葩島、荒戸の両副委員長からは、中間報告書について説明があった。諮問委員会の任期は、本年の7月までの2年間であり、理事会としては、まだ継続検討項目があり委員会の延長が必要と判断した。諮問する内容は、平成20年度理事会より平成20年9月に諮問した「中長期の植栽管理・環境整備計画」を継続する。また、担当する委員については再度募集を行う。 **【全員賛成で承認】**

中長期計画検討諮問委員会中間答申は別紙参照。

4. 各委員会からの報告、審議事項

【1】総務委員会

第2回総務委員会(6月29日(火) 午後7時30分～実施)

(1) 管理組合費滞納状況の確認と処理

管理費の3か月以上を滞納している世帯に対して、総務委員長から電話での督促をおこなう。三役会議で協議した結果、駐車場料金とあわせ督促方法について、弁護士に

相談し検討していく予定。

【2】広報委員会

第2回広報委員会（6月27日（日） 午後7時～午後8時30分）

- (1) 理事会ニュース第1号発行の総括、第2号発行に伴う意見交換
理事会ニュース第2号の発行は9月末を予定しており、今後の広報委員会で内容を検討する。また各委員会からの掲載依頼にも、柔軟に対応していく。
- (2) 今後のペット問題について
ペット問題については、三役会議で協議した結果、各委員会でも議論を行い、意見を三役会議に提出することになった。

【3】駐車場運営委員会

第2回駐車場委員会（6月23日（水） 午後6時40分～午後8時40分）

- (1) 内部および外部駐車場の視察
委員全員で内部および外部駐車場を視察し、第3駐車場隣接の農家より駐車場照明の不備を指摘され、至急対応することを伝えた。
- (2) 第3駐車場の除草作業
6月27日、午前10時より実施、多くのボランティアに参加をいただき無事終了することができた。飲料代の支出 3300円 **【理事長支払承認】**
- (3) 6月8日に第2および第3駐車場オーナー宅を訪問し、意見交換を行った。
- (4) 駐車場料金滞納者への対応状況報告
7月10日現在、駐車場料金の長期（3か月以上）滞納者はなし。
- (5) 第3駐車場で車両の被害発生
鍵穴を壊されたとの被害報告があり、掲示文書で注意を喚起することにした。
- (6) 迷惑駐車車両への警告文
管理事務所から添付の対応を停止する。先の総会での提案を受け、迷惑駐車車両の警告方法を理事会で協議したのち、パトロールを開始する。
- (7) 来客用駐車場許可証と駐車場契約書作成のための用紙を購入した。
用紙代2,625円（駐車場会計雑費で処理）
- (8) 迷惑駐車車両に対する警告文の作成
西京警察署交通課との協議を行った結果、警察としては団地内部のことであり、迷惑駐車への対応はできない。団地内での対応は管理組合の自主的活動に委ねるとのことであった。なお、従来通りの対応はおこなうとのことであった。現在使用している警告文はその内容と運用に不備があるとの指摘を受け、対応を協議した。
(ア) 新たに作成する警告文はその内容を初回違反と連続違反の2段階で作成し、来客駐車場の使用を促す内容を加え、改善につながる警告となるように工夫する。
(イ) 作成した警告文を理事会で確認、承認を得て、駐車場委員会で試験運用として進めていく。
(ウ) 迷惑駐車への対応は、目的と方法について団地全体に周知し、協力を要請していく。
上記（イ）と（ウ） **【全員賛成で承認】**
- (9) 駐車場および来客用駐車場の運用方法を再確認
団地内一時駐車への対応を含めて、契約駐車場および来客用駐車場の運用方法を再確認し、駐車する運転者がルールを守って、円滑に駐車場を利用するために、運用ルールを広報する必要があるとの意見で一致し、各駐車場で運用の手引きなどを委員会で作成する。
- (10) 16棟前駐車車両の鳥糞被害
前回の理事会にて指摘のあった場所を確認し、早急に関西電力に問い合わせ対応を行う。なお、複数の電線が重なっている場所であり、すべてが関西電力の管理であるかの判断がつかないため、段階的に対応する。
- (11) そのほか

団地内に一時駐車スペースが欲しいとの意見があった。

24棟西側の駐車止めバリカーを勝手に移動されているとの報告があった。

【4】植栽委員会

第4回植栽委員会（7月4日（日）午前9時30分～午前11時35分）

(1) ボランティアの再募集について

別紙の「境谷西第2住宅団地管理組合のボランティア活動について」により説明を行い、ボランティア保険については、京都市の「街路樹サポーター制度」の活用を行うことに決定した。棟ごとに活動して、団地全体に広げることが提案された。次の活動は、7月25日（日）午前9時に管理事務所前に集合し、24棟前の公園の草取りをする予定である。

(2) 植栽委員会への報告事項について

(ア) 第1回雑草刈りおよび刈り込み

6月22日（火）～7月2日（金）に植治造園が実施した。

なお、委託業者は、作業のお知らせの掲示と全戸配布を行い、団地内駐車場については作業の予告を車のワイパーに挟み込んだ。

第2回雑草刈りは、お盆は休みで8月9日から20日までの作業日程を予定している。

(イ) 苦情等

① 11棟の居住者が勝手に剪定し、その残がいを通路に置いていた。（6月26日（日）に11棟理事と訪問し、勝手に剪定しないことと、専用庭以外は勝手に花を植えないようお願いした。）

② 2棟の理事から駐車場の植栽の苦情があり、古タイヤを放置しているなど、ほかのも含めて、駐車場委員長と協議する予定である。

【5】整備保健委員会

第2回整備保健委員会（6月27日（日）午前10時～午前11時）

(1) 住宅用火災警報器について

平成23年5月30日までに設置することが義務付けられているが、防火委員会（仮称）が中心となって検討を進めることを三役会議で提案したところ、総務委員会が担当することに決定した。

(2) 消火器について

防火管理者からの依頼で、団地全体の消火器の配置を整備保健委員会で調査した。棟の構造により、2戸で1台の棟と、各戸1台の棟があり団地全体で、441台の消火器（管理事務所分を含む）が配置されていた。

(3) 不明自転車・バイクの処分について

6月28日（月）、洛西交番に盗難車の有無を調査していただき、不要自転車、バイクを処分した。

(4) 照明灯球切れ交換について

団地内共有場所には大別して3種類の照明灯があり、階段部分にある蛍光灯はJSが交換、公園の高い外灯は業者が交換、公園にある増設された低い外灯は経費削減のため整備保健委員会が交換をしている。照明灯球切れはすべて管理事務所へ連絡を依頼した。

(5) リフォーム申請審査

No.	申請内容	工事期間	処理
11	給湯器の取替え	6月15日	事後承認
12	クロス張替え、キッチン・便器取替え	6月28日～7月8日	事後承認
13	クロス張替え、廊下・防音フローリング	7月12日～7月17日	承認

【上記3件について出席者全員賛成で一括承認】

(6) 数棟の黒い液漏れ問題について

6月22日（火）から、4棟503号前の南側ベランダの現場調査を実施し、要望の出されている仮設樋の撤去方法、汚れた壁のクリーニング工法を検討した。1棟～6棟の汚れた箇所を実地確認おこない、仮設樋撤去、汚れ除去の見積りを依頼。6月30日にすべて高所作業車で作業の見積書が提出された。総額861,000円。早期着工を進める予定。

【全員賛成で承認】

(7) 26棟U字溝改修工事について

6月17日に着工、工事は完了済である。1階居住者に雨天時の状況を確認中である。

(8) そのほか

① AEDについて

新設される防火委員会（仮称）での検討を三役会で提案する。整備保健委員会のメンバーにAEDについて詳しい理事がおり、心臓が細動している時間内（1～3分）に使用しないと意味がないのでAED設置には反対との意見があった。夏祭りの時だけ借りられるリースもあるので検討を提案する。三役会議で検討した結果、夏祭りの時に西京消防署から無料で借りることに決定した。

② ベランダの排水不良

某棟ベランダの排水溝をブロックでふさがれて雨水が流れず、ボウフラがわいているとの苦情が有り、理事との話し合いで解決済。

③ 郵便受け、玄関の名札について

最初の入居時にシール2枚セットを管理事務所が配布。購入は300円で入手が可能。

④ 不法投棄ごみについて

最近、所定のごみ袋に入れないでごみを出すケースが見られ、粗大ごみで処理すると経費が増大するので、後日、ボランティアにて所定のごみ袋に収集し、24棟ごみ置場裏側に集約済。外部から持込の可能性も考えられるので、ごみの出し方については、年に一度、理事会ニュースなどで広報の依頼をおこなう。

⑤ 樹液が車に滴下することについて

駐車場の植栽の樹液が車に滴下して困っているとの報告があり、植栽委員会へ要望書を提出した。

⑥ 管理事務所について

管理事務所（15棟）の照明灯の取替え、ガス湯沸器交換等の担当理事は総務委員長とする。

⑦ 共同掲示板について

大型の共同掲示板の掲示方法が乱れていて、ひどい時は団地案内図の上に掲示物を添付し案内図が役に立たないケースが見られる。また掲示期間の表示がないために何時までも古い掲示物が貼られたままのケースが多い。管理規約の「掲示板の使用に関する規則」に沿った運用の検討を三役会議で提案する。

⑧ 5階雨漏りについて

6月25日、5棟503号のトイレで雨漏りの通報があり、24棟503号でも過去に同様なトラブルがあったため、多発する場合には特別な対応が必要になる。5階は污水管、雑排水管、雨水管の3本の通気管が天井を貫通して屋外に立ち上がっており、この貫通部分のシール部分が経年劣化していることが原因である。各戸に注意を促した。

閉会

次回 理事会開催日 平成22年8月8日（日）午後5時～

以上