

平成23年10月4日

平成23年度 第4回理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 木村 啓

開催日時 : 平成23年9月19日(月)午後7時~午後9時10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、留任理事、各棟理事、 計 29名(定数39名)
他に監事1名出席
成立要件 : 半数以上の出席により成立

開会の挨拶、および議事進行 (藤田総務委員長)
半数以上の出席により理事会成立確認後、議事に入る。

1. 各委員会からの報告と審議

〔1〕駐車場運営委員会

(1) 車止めの設置工事について 【承認事項】

工事の内容・工事規模・予算について取りまとめを行った。(別紙資料参照)
主なポイントとして次の説明があった。

- ①団地内駐車場の古タイヤ・ブロック等の備品を撤去し、全エリアを対象に車止めの設置を行う。
- ②材料費総額は約60万円となる。(一部見積未確認の部分を含む)
- ③この工事に関する当初予算よりも増額にはなるが、他の事業予算を配分して今年度の完成を目指す。
- ④現在、団地内駐車場に置かれている古タイヤは約130本ある。この処分については、原則本人負担だが持ち主不明分については保健衛生費で補う。
(処分費推定総額約15万円)
- ⑤設置作業は全体をいくつかのブロックに分けて進める。その際にはボランティアと駐車場利用者に協力を要請する。

以後、質疑応答が行われた。そのおもなものは次の通り。

予算について

(質問)

昨年度作成された予算配分では440,000円(全体の50%に設置を前提)を、今年度方針として全体の完成を目指すとの説明があったが、年度予算をオーバーせずに実施できるのか。

(回答)

今年度の整備費予算900,000円(昨年度+300,000円)にてセン

サーライトの設置等、他の整備も含めてオーバーせずに、実施できると見込んでいる。

(質問)

古タイヤ等の処分については本人負担が基本。

概算見積(150,000円)となっているが、処分要領の検討をつめて、最終見積をつめてから、提案すべきではないか。

(回答)

見積額については、ご指摘の通り、本人負担に該当するものを調査し、再提案したい。

②工事について

(質問)

ブロックの位置は車種によって違うが、対応可能か。

(回答)

車の利用者がそれぞれの適正な位置を把握してそこにブロックを置く。

車や利用者が変わった場合は、その都度ブロックを移動させる。移動率は年間10件未満なので、その程度なら委員会として対応可能とみている。

③持ち主不明の古タイヤの処分について

(質問)

持ち主不明の古タイヤ等の処分に保健衛生費で補うとは。

(回答)

科目名は把握していないが、団地内のごみ処分として対応したいということ。三役会では不法投棄とみなしていいのではないかと意見あり。

←(意見)保健衛生費なら保健衛生委員会の所管。

以上の質疑応答の結果、

車止め設置についてのみ採決し、古タイヤの処分については継続審議事項として再提案する。

【採決の結果、承認】

(2) 外部在住者の駐車場利用申請について

居住者の家族(団地外に居住)より、当団地内に居住する親の介護目的で駐車場を継続契約したいとの申し入れを受けた。もともと、当該駐車場は、当団地内居住者が契約されていたものであるが、すでに他界されている。委員会内で議論した結果、当団地駐車場はあくまで利用者が団地内に居住されていることが原則であり、例外を認めることは出来ないと結論に達した。申し入れのあった方に、その旨の申し入れを行った。

(3) 第3駐車場の除草作業について **【承認事項】**

秋季第3駐車場除草作業をつぎの日程で実施することを決定した。

実施日 10月2日(日)9:30～(雨天の場合には、10月9日に延期)

なお、除草作業は前回と同様に、ボランティアみどりの会に業務協力を委託する。加えて、

駐車場利用者及び住民各位に協力を要請して実施する。

【採決の結果、承認】

(4) 10棟前（N○71付近）の駐車位置前のタイヤバリカーの処置

7月理事会にて検討要請のあった、10棟前のタイヤバリカーのあり方について検討した。現段階では、いくつかの問題点はあるが、迷惑駐車抑制策としてのタイヤバリカーは撤去できないとの結論に達した。この場所以外のタイヤバリカーについても同様との考えで一致した。

(5) 来客駐車場（年末年始）の対応について

年末年始の来客駐車場の利用状況改善のための議論を行うために、前年度のデータ及び住民各位より提出された意見書等を委員会内で相互確認した。次月以降の委員会にて方向性と対応方法を検討する。

(6) 団地内にて駐車車両への当て逃げ行為について

車両に釘等で傷をつける悪戯が多発しているとの報告があった。住民各位への注意喚起のための掲示を行った。

(7) 管理費滞納者への駐車場利用の制限について

総務委員会より、管理費長期滞納者に対して、当団地駐車場の利用権利についてなんらかの制限が必要ではないか？との提案を受けた。駐車場委員会としても同様の見解であり、今後、規則の改訂を含めた議論を進めていくこととなった。

〔2〕 植栽委員会

(1) 秋期草取り及び不要・不明自転車処分について【承認事項】

①草取り関係

実施日：10月23日（日） 午前10時から1時間30分程度

雨天の場合 10月30日（日）に延期

予算：73,200円

花の苗 1000株 (@50円×1000=50,000円)

花の土 60袋 (@200円×60=12,000円)

腐葉土 28袋 (@400円×28=11,200円)

必要道具（スコップ・移植ごて・鎌・草抜き）

ごみ袋1,200枚～西京まち美化事務所

事前準備10月22日（土） 花の土・腐葉土の前送3ヵ所（対象となる棟）

- ・2棟東ロータリー横（1棟～6棟）
- ・管理事務所前（7棟～18棟）
- ・22棟と23棟間の北側緑地（19棟～26棟）

②不要・不明自転車の処分関係

不要自転車は、持ち主が「不要自転車」のエフを付けて管理事務所、24棟、3棟西側芝生に移動する。

不明自転車は、各棟理事が「不明自転車」のエフを付けて、自転車置き場に10日程保管した後、所定場所へ移動する。

不明のバイクについても同様とし、後日整備保健委員が処理を行う。

◎各棟掲示及び回覧 10月11日（火）

【採決の結果、承認】

（2）植栽パトロール実施

日時平成23年9月11日（日）午前10時～

平成22年11月～平成23年1月の間 各棟からの要望等
全意見数72件

| | | |
|------|-------------|-----|
| （内訳） | 特定の樹木伐採を希望 | 14件 |
| | 不特定樹木の伐採を希望 | 3件 |
| | 特定樹木の保存 | 2件 |
| | 要望意見（感想含む） | 37件 |
| | 質問 | 7件 |
| | 剪定希望 | 1件 |
| | 補植希望 | 1件 |
| | 処理済みと思われるもの | 7件 |

（3）その他

①毛虫の駆除

団地内のベニスモモの樹木（22棟～24棟）に毛虫が大量発生 of 申告があった。

9月6日に確認の上、(株)植治造園に駆除を依頼した。

9月18日には3棟周辺にも発生しているとの報告があった。

経費等については、次回理事会で承認をうける。

②支障をきたす木の伐採

電灯幹線改修工事に支障をきたす木について、9月6日みどりの会に対応をお願いした。

| | | |
|-------|--------------|----|
| 4棟西面 | ヤツデ | 伐採 |
| 14棟東面 | ムクゲ（NO-10） | 伐採 |
| 23棟西面 | カナメモチ（NO-15） | 伐採 |

③みどりの会による障害となる小枝の剪定

| | | |
|--------------------|---------------|--|
| 9棟北面 | サザンカ（NO-66） | |
| 17棟東面 | ナンキンハゼ（NO-32） | |
| 20棟南芝生面（22棟前駐輪場西側） | ヤマザクラ（NO-8） | |

●関連事項報告（前年度からの保留事項）

- ・16棟と17棟の間の木がコンクリートを持ち上げて問題になっているので棟の理事会にかけたが、棟によって意見が違い、結論が出ず保留になっている。木の根が水道

管や汚水管を持ち上げていたりしたらほっておけないので、念のため予算計上している。

- ・ 3棟の汚水管に根が生えているのも解決されていない。

〔3〕整備保健委員会

（1）リフォーム申請の審査について 【承認事項】

リフォーム申請状況と改修内容一覧（平成23年度9月15日現在）
表の事後承認の件について、承認したい。

| No | 受付日 | リフォーム内容 | 改修工事期間 | 承認 |
|----|------|----------------------------------|-----------------|--------|
| 18 | 8/24 | 給湯器更新 | 8/24 | 【事後承認】 |
| 19 | 8/26 | 給湯器更新 | 8/26 | 【事後承認】 |
| 20 | 8/31 | 浴室の改修 | 10/19 ～10/22 | 審査中 |
| 21 | 9/02 | 給湯器の取替 | 承認され次第 | 審査中 |
| 22 | 9/07 | 全室クロス張替、床フローリング、浴室、トイレ、洗面、キッチン取替 | 10/4 ～10/31 | 審査中 |
| 23 | 9/9 | 全室（洗面・トイレ）クロス張替、床フローリング | 9/12 ～9/24 | 審査中 |
| 24 | 9/9 | 便器の取替 | 9/14 | 【事後承認】 |
| 25 | 9/12 | 給湯器更新 | 9/15 | 【事後承認】 |

【採決の結果、承認】

（2）中規模改修工事の進捗状況と予定

工事現場責任者との「定例連絡調整会議(仮称)」を設置して、進捗確認や問題が起きた場合の早期対応を行っている。

（第1回：8月26日、第2回：9月16日、第3回予定：9月30日
以後、2週間に1回程度開催していく。）

工事専用掲示板を設置して、組合員への周知を行っている。

①電灯幹線改修工事関連（きんでん）

全体として、工程表（予定）通りの進捗。

8月の工事説明会の後、

～9月末 （停電が伴わない）幹線ケーブル敷設工事 各棟完了予定。

停電を伴う工事については、

10月1日～7日 「停電説明会」（11回開催予定）

全戸出席を希望。停電の時には在宅願いたい。

10月中 本格的工事着手前の説明会や訪問調査

（主に「戸別訪問による分電盤調査」、

「戸別停電に伴う工事希望日アンケート」等）

1 1月初旬～ 停電を伴う各棟（1棟から着工）の幹線切替工事が始まる。

●補足説明

きんでんからの黄色のアンケートが説明会の案内と一緒に、9月21日から配布される。回収は9月22日～28日にポストに入れてほしい。集計は9月30日。入っていないところには声かけをする。

②玄関扉取替工事関連

若干の遅れがあるもの工程表通りの進捗

玄関扉デザイン・カラーのアンケートによる採用決定の後、
全戸玄関扉の寸法調査を実施している。

全610戸のうち、10戸について連絡が取れず、保留となっているが、
外側から測定したので扉製作には支障とはならない。

（ただし、着工までには解決が必要であり、対策検討している。）

9月15日、モデル施工が完成した。9棟103号と14棟の102号。開閉が軽く、
内側が明るくなったとの感想あり。掲示案内と共に実際の確認が可能になった。

9月28日～ 各戸別工事は、26棟から順次始まる。

予定通り進行すれば、11月4日 1棟で完工となる。

③「階段灯バッテリー交換工事」7月末に工事を完了した。

以後、質疑応答が行われた。そのおもなものは次の通り。

（質問）

中規模改修工事4件中3件については報告があったが、「埋設排水管更生工事」の報告がなかった。また、進捗状況が遅いのではないか。

（回答）

埋設排水管更生工事については工法が多いため、選定済みの工法について中規模改修プロジェクトチームとともに、理解を深めることを重点課題として、業者に説明を求め等、鋭意取り組んでおり、報告できるまでに至っていない。今回の不具合箇所以外でも、今後発生する可能性があることも十分に視野に入れて慎重に検討すべき課題であり、現在の取組みについて皆さんのご理解をお願いしたい。

(3)「散水ホース」アンケート実施報告と対応策について 【承認事項】

アンケート結果をもとに、対応策を検討した。(別紙資料参照)

概要

- ・各棟居住者のニーズが高く、各棟に再配備する
- ・使えるホースは、継続使用する
- ・新規・増設・取り替えが必要な場合は、棟理事要請により補充する

予算(案)

- 1 新規購入「散水ホース」(階段清掃に使用出来る長さ約20m) 約25台
(推定費用額5,000円×25台=125,000円) 予備費より。
- 2 破損・放置(不要)「散水ホース」廃棄処分費 約20,000円

- 3 次年度以降は、各棟担当理事が引継事項に組み入れ管理する。また、破損しだい各棟理事の申請により、管理組合（整備保健委員会）が補充する。

以後、質疑応答が行われた。そのおもなものは次の通り。

（意見）

ホースの保管場所のカギがないところもあるそうだが、調査し現状確認が必要。その上で承認を取ったほうがいい。

（回答）

今回採用予定のホースは全体にカバーがかかるタイプのものなので屋外にあっても大丈夫だが、これまでのものが処分されているものもありそちらも問題。保管場所のカギの管理方法や引き継ぎ方法も含めて、確認必要と考えている。

（質問）

ホースのあるべき数はいくらなのか？その上で予算化すべきなので、今日は方向性のみの確認になるのでは？

（回答）

ご指摘のとおり、あらためてアンケートを行って調査し、あるべき数を確認した上で予算承認の依頼をすることとしたい。

【採決なし 報告事項に変更】

（４）バルコニーサッシ戸車の改修・取替工事の幹旋案内

J S 作成の[取替工事案内]に整備保健委員会が協賛文書を添付し、各戸配布した。個人でも頼むことはできるが、今回は工事費・出張費込みの価格なので、割安になっている。9月16日現在の申し込み状況は、33件である。

（質問）

本来はリフォーム申請の対象となるが、今回はなしでよいのか？

（回答）

今回は幹旋により統一した形で進めているので、幹旋への申し込みを申請に変え、理事長一括承認とする。

（意見）

ガラスが割れた場合などと同じ。緊急を要する場合は承認は要らないと思う。

（５）屋内雑排水管高圧清掃工事の実施について （別紙参照）【承認事項】

前年度と同様、実施する予定。施工業者の選定については次の理由から、J S に発注するのが妥当との意見に集約された。

J S 発注の理由 昨年度の実績から

1. 工事期間が適切
2. 屋内作業が誠実
3. 作業記録が明瞭

4. 留守宅に対するフォローが充実 等々、利点が多い。
平成23年度 予算金額 250万円 JS見積金額 xxxxxxxx円

注：清掃箇所に[共用雑排水縦管]は含まれていない。別途「床下雑排水管清掃口」の取付部品（122本）が必要となり、費用として、130万円（見積額）並びに清掃費も増額となるため今年度は見送り、次年度繰越策とすることを検討中。

(質問)

実施時期を明記すべき。

(回答)

棟によって違うが11月です。

(意見)

全戸（610戸）を個別に実施するため、業者が班に分かれている中で、業者のフォローの充実については、事後清掃不良等 NG の班の事例もあるので、当たり外れのないようにフォロー内容の標準化を徹底するよう業者に徹底してほしい。

(回答)

ご意見を尊重し、業者に徹底させることとしたい。

【採決の結果、承認】

(6) 給水施設「ドレンバルブ取付工事」の実施について（別紙資料参照）【承認事項】

JSの指摘で判明した。中で分かれている水槽の水位を統一しなければならず、そのための重要な部品。事故の未然防止から取付必要と判断する。

見積額 xxxxxx円

【採決の結果、承認】

〔4〕広報委員会

(1) 理事会ニュース第2号について【承認事項】

①挨拶原稿について

副理事長より、修正については委員会に一任された。見出しやレイアウトについての要領意見交換を行った。

②第一次原稿について

- ・中規模改修工事の進捗状況と今後の協力依頼について
玄関扉改修工事、電気幹線設備改修工事の今後の予定についてまとめる。
- ・夏祭りスナップについて
- ・表紙には、子供さんたちが参加している風景をできるだけ載せるようにする。
- ・ボランティア活動紹介について
- ・夏の草刈り活動、夏祭りでの活動紹介をするとともに、奮って参加を呼びかける。
- ・予算は、前回同様、見積もり27,300円にて作成したい。**【採決の結果、承認】**

(2) 中規模改修プロジェクトチームとの連携について

業者との連絡会出席、連携状況について委員長から概要報告をした。

(3) 今後のペット問題について

ペット問題推進委員より頂いた原稿について読み合わせを行った。以降、三役会、理事会にて進められる予定であることについて確認した。

(4) 理事会報告作成についての確認

最終原稿について、全文読み合わせ、校正を行った。回覧を早くしてほしいとの要望が組合員からあったので、三役会には事後報告することとし、理事会2週間後（9月5日）に回覧を手配した。

〔5〕総務委員会

(1) コミュニティ活性化のための食事会の試行 【承認事項】

コミュニティ活性化対策の一環として中長期計画諮問委員会で「食事会」を検討している。
概要

- ・定期的な茶話会（月1回程度。1回2～3時間程度。）
- ・自由参加。年齢に関係なく参加できる。
- ・喫茶や軽食を用意する。
- ・費用は個人負担。

（他の団地の例では、一人100円程度で、ジュース・ロールパン・ゆで卵）

2回試行して、内容・開催日などについての希望のアンケートや参加状況を見て、今後の運営方針を決める。

試行予定 10月16日（日） 10：00～12：00 休日

11月09日（水） 11：30～14：30 平日

試行は参加費無料。ボランティアや西寿会などに声かけする。

管理事務所の使用許可をだす。

予算約3万円（食器等の準備費用と軽食費用）で実施したい。

【採決の結果、承認】

(2) 管理組合費滞納状況・督促状況

長期滞納者には8月に督促を行った際、返済計画を出すことになっていたが、出ていない人がいる。引き続きフォローする。

管理費滞納者の中には、駐車場使用料のみ納めて、駐車場は利用しているケースがある。管理費を滞納している場合には、駐車場の使用を制限するルールを作れないかなど、駐車場委員会と相談している。

（意見）

管理組合費と駐車場使用料の口座の一本化をすすめることについても検討した方がいいのではないかと。

（回答）

適切な意見であり、検討に含めたい。

(3) 野外掲示板の使用方法

鍵は管理事務所で管理されている。自治会に1個貸し出し中。使っているのは主に自治会であり、鍵の管理上は問題ない。

- ・ 掲示許可の印がない（京都市関連のポスターには押していない）、
- ・ 掲示期間が数ヶ月（事務所の鍵を借りて貼った人が、掲示期限を過ぎても剥がしていない）などの問題がある。

(4) 中間監査の準備

半年間の財務内容・活動内容をまとめて報告する。

財務報告は、9月決算が出揃う10月から準備を始める。

活動報告は、これまでの各委員会の報告をまとめて作成していく。第2住宅ホームページ (<http://dai2jyutaku.jp/>) にも掲載する予定。

各委員会にはご協力をお願いします。

(5) ペット問題

去年の方向性を継続する。10月の総務委員会で議論する。

(6) マンション保険統合

マンション総合保険は、3年満期と5年満期の2本を契約している。本年度は、2本を同時に切り替える年に当たっている。①2本の保険の統合②契約条件の見直し（保険金額の見直し・地震保険を追加するかなど）を調査中。

(7) その他

①消防設備の点検→管理事務所の消防設備の点検は、例年通り2月に行う予定。

②救命救急講習会：今年度も2回行う。

第1回：2011年12月4日（日曜日）9：00～12：00

第2回：2012年02月4日（土曜日）9：00～12：00

次回理事会は、10月16日（日） 午後7時～