

平成27年3月2日

平成26年度 第10回理事会議事録

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 谷奥 敏一

開催日時：平成27年2月21日（土） 午後7時～午後8時30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、各棟理事 計29名（定員39名）
ほかに監事1名出席
成立要件：半数以上の出席により会は成立
開会および議事進行 谷奥理事長

1. 理事長あいさつ
2. 各委員会からの報告・審議事項
3. その他

第10回 総務委員会 [2月6日（金）実施] 報告

[報告事項]

1. 時計設置の件

集会所内に外部から見える時計を設置しました。 費用は9,720円

2. 資産運用の検討

(1) 提案内容 27年度の資産運用は、「すまいる債」および「短・中期国債」対象にする。ただし、時期、金額は理事会の決議により定める。

(2) 理由 洛西地区外の3行の定期預金を解約して無利息の普通預金に入金した。運用中のすまいる債は27年度から毎年1千万円ずつ満期が到来する。次回大規模修繕時（平成32年頃）には修繕積立金が枯渇する見込み。来年度のすまいる債、国債の発行条件が未定である。

参考 会計処理に関する規則 第15条（組合資産の運用）

理事長は、管理組合資産について、団地総会及び理事会の承認を経て、定期預金、有価証券、公債その他であって元本の保証されたものまたは元本の損われるおそれのないものに限りこれを運用することができる。

3. 27年度理事候補会議

①日時 3月8日（日）午後7時より

②議案 ・理事長候補者、副理事長候補者の選出
・所属委員会・委員長、副委員長候補者の決定

4. ボランティアによる管理組合資料のデータベース化について

ボランティアに応募していただいた方々と2月5日に顔合わせ兼今後の方針の打ち合わせを行いました。意見を整理すると以下のとおり

(1) この事業はボランティアに任せるのではなく、管理組合が主体となつての行うべきことで、理事（会）の事業として実施すべきである。

そのためには、ボランティアの協力を得られる組織をつくることも必要。

(2) 資料（簿書）の保管・廃棄のルールを策定する。

(3) 現在存在する資料をルールに則り、廃棄するものと保存するものに分類する。

(4) 保存するものについてはその方法（データベース化、紙ペース、パソコン、マイクロフィルム等）を決めて実行する。

5. 今後のスケジュールの確認
6. 1月末現在管理費等滞納者 10名 222,000 円 (3月末17名 369,500 円)

【承認事項】

1. 規約集発行 750部 印刷代 300,000 円 広報総会費から支出する。
【採決の結果 承認】
2. 自治会協賛金支払 120,000 円 (昨年度と同額) 【採決の結果 承認】
3. J Sとの委託契約の更新について
日例水質検査について変更の提案があり、J Sによる「重要事項説明会」は3月22日(日)午前10時から集会所で開催予定。
近日中にJ Sから全戸に案内状が配布される。 【採決の結果 承認】
4. マナー改善有志の会から、ゴミ出しについて注意喚起の掲示の件
【採決の結果 承認】
5. 平成27年度監事候補者 6棟304号 辰巳弘次様 (25年度理事)
7棟202号 佐々木信之様 (25年度理事)
【採決の結果 承認】

次回開催予定日は、2月27日(金)午後8時～

第10回 駐車場運営委員会 [2月7日(土)実施] 報告

[報告事項]

1. 第2駐車場、第3駐車場の契約更新について
1月28日に第3駐車場、1月31日に第2駐車場の契約を更新した。
契約内容については先月度に報告済み。
2. 駐車場使用料金滞納者への対応について
2か月分(11月、12月)の滞納者1名に督促状を送付した(滞納金額は10,000円)。

【承認事項】

1. 内部駐車場舗装修繕工事について
内部駐車場13,57番の舗装修繕工事を行った際、58番の駐車場もヒビ割れが酷いため、急遽修理工事を行った。 工事費：124,200円。 【採決の結果 承認】

次回開催予定日は3月1日(日)午後6時～

第10回 植栽委員会 [2月7日(土)実施] 報告

[報告事項]

1. 障害樹木伐採・剪定工事
2月4日～3月10日の予定
伐採・剪定に伴う駐車車両の移動
対象車両については事前に連絡致します。
2. 来年度年間計画及び予算案の検討

本年同様年3回(5月・8月・11月)植栽工事の実行計画を立案

川北のタイフンフウの伐採計画を検討する。理由として根の繁殖による根上・地割れ・石垣の損傷等様々な悪影響が考えられます。合わせて伐採後の補植計画も立案する。

第1回 植栽工事 5月11日(月)～20日(水)で検討

3. 植栽台帳の整備

単年度での伐採・剪定・補植工事のデータ化は可能であるが、次年度以降に引継ぎ運用してこそデータ化のメリットがある。その為に使用ソフト・データ管理方法・引継ぎ方法などの検討が必要です。

4. みどりの会の活動報告

2月 8日 外部塗装工事障害樹木の剪定 (外灯・カーブミラー周りの樹木の剪定)
剪定箇所20箇所中10箇所をみどりの会で作業をして頂きました。

2月22日 団地内 杭抜き・落葉清掃

5. 補植について

第8回 理事会で連絡した該当棟 19・20・21棟 団地北側緑地部分の補植
19棟決定 20棟 棟集会結果不要 21棟決定
詳細は今後詰めて行きます。

6. バイク専用駐輪場について

植栽委員会として具体的な駐輪場候補地の検討をしていく
関連委員会と連携を図っていきたい

次回開催予定日は、2月28日(土)午後 7時～

以 上

第10回 整備保健委員会 [2月4日(水)実施] 報告

[報告事項]

1. 屋外棟前雨水側溝清掃工事の見積もりの件

見積もり金額は、税込で648,000円。対象は、3棟前・6棟前・18棟東側・21棟前・22棟東側の各雨水側溝、22棟東側の雨水枡、25棟・26棟の各東西階段グレーチング(鋼材を格子状に組んだ溝蓋)。今年度内に清掃工事に取り掛かる。併せて枡蓋の修理も別途見積もりを取り、実施する予定。上記の雨水側溝清掃工事代金が承認事項。

2. 簡易自主点検チェックシート集計完了の件

棟別・項目別に集計完了。今年度中に工事可能な箇所を話し合った。また、「今年度に積み残した不具合箇所に関しては、工事实行委員会と連携し、次年度の整備保健委員会へ引き継ぎ、各棟の補修工事の実施へと繋げていく方針」。

3. 不要・不明自転車用エフの発注の件

1,000枚ロットで31,320円(税込)。1月22日、各500枚発注済。2月中納品予定。

4. 受水槽・高架水槽の清掃工事予定の件

工期は3月2日から4日までの三日間、清掃時間は午前9時から午後4時までの予定。清掃工事前には各棟掲示板にてご案内する予定。作業期間中、「赤水・白濁水」が流れる可能性があるらしい。JSに業者委託。

5. 次年度の水質検査の見積もりの件

平成27年度(自4月、至同28年3月)の水質検査の見積もりを1月19日、社団法人京都微生物研究所へ依頼した。見積もり金額は、税込で338,040円。承認事項。

6. 「リフォーム申請 提出書類チェックシート」改訂の件

一部改訂内容を話し合った。年度末までに改訂し、運用再開が目標。

7. 消火器の外観点検予定の件
共有部廊下の各室パイプスペース（以下、PS）内に設置の消火器の外観点検を行う。委員会内で分担を決めて、次回の第11回整備保健委員会（2月28日開催予定）にて結果を報告し合う。不具合があった場合は取り替える予定。
8. 18棟の洗面室天井から漏水の件
「洗面室天井（詳しくは洗面台付近の天井）から漏水している。」と1月10日、18棟にお住まいの方から連絡があった。階上の洗面室のリフォームをしたリフォーム業者に連絡、早速調査するも原因は不明。JSと同リフォーム業者が改めて、再調査および補修の検討をすることとなった。
9. 7棟のPS扉上部の軸曲り修理の件
「共有部廊下のPS扉の隣室側上部の軸が曲がっており倒れそうだ。」と1月16日、7棟にお住まいの方から連絡があった。早速JSへ連絡、19日PS扉取り外し作業、22日に修理完了。修理費用は、税込みで54,000円であった。
10. 管理組合事務所前公園の滑り台水抜きパイプ不良の件
「管理組合事務所前の公園の滑り台に水が溜まって抜けない。」と1月17日、17棟理事より連絡があった。「みどりの会」の方々により25日、水抜きパイプに穴を開けるなどして復旧して頂いた。
11. 11棟のPS内からの異音発生の件
「PSの中から異音がする。」と1月18日、11棟にお住まいの方から連絡があった。NTTの光盤からの異音と判明。19日にNTTにて点検、ラインを分ける盤を固定するネジが緩み反響して異音が発生している事が判明。盤の取り付け位置を変更して、異音の発生を止めた。
12. 管理組合事務所前公園横の歩道段差補修の件
「11棟側から管理組合事務所へ向かう歩道（所謂、同事務所前の公園と9棟の間の小道）に5センチ以上の段差があり、それに足を引っ掛け転倒の危険性がある。」と1月19日、11棟にお住まいの方から連絡があった。「みどりの会」の方々により25日、セメントにて段差をなくす補修工事をして頂いた。
13. 床下の通気口蓋脱落の件
「床下の通気口のフタが取れて小動物が行き交い、棲みついているように思う。」と1月30日、10棟にお住まいの方から管理組合事務所へ連絡があった。早速、管理組合事務所が西京区役所に相談するも、当方で対処せよとのこと。次に西京保健センターへ連絡するも、「以前も管理組合にて対応して頂いた」との返答。従ってJSへ2月2日、調査依頼した。
14. 3棟のお風呂場付近からの漏水の件
「お風呂場付近から水漏れがする。」と2月2日、3棟にお住まいの方から管理組合事務所に連絡があった。JSへ早速、調査依頼した。

【承認事項】

1. 屋外棟前雨水側溝清掃工事代金、648,000円（税込）。 【採決の結果 承認】
2. 平成27年度水質検査代金、338,040円（税込） 【採決の結果 承認】
3. リフォーム申請：32件（内、Kナンバーは25件）。2月21日現在。 【採決の結果 承認】

次回開催予定日は2月28日（土）午後7時～

第10回 広報委員会〔2月7日(土)実施〕報告

[報告事項]

1. 第9回理事会回覧を2月2日に配布した。
2. 駐車場運営委員会関係のPRとして
第3駐車場の契約変更に関する掲示物と回覧版を2月2日に発行配布した
3. 理事会ニュース第4号の状況について検討
発行日は3月中旬頃の予定
4. 今後の日程等について報告と確認を行った
5. 予算編成、広報委員会予算について検討を加えた

次回開催予定日は、2月28日(土)午後7時～

第12回 工事实行委員会〔1月17日(土)実施〕報告

[報告事項]

1. 工事の進捗状況(2月21日時点)
工事完了 545戸、調査完了 609戸(残り1戸も予約済み)
共用部、外構工事の進捗状況
階段室61階段、自転車置き場26か所、ごみ置き場8か所了、PSハンドル取り付け430か所 全て完了した。
2. 残留塗装工事対策について
排水管の取り替え工事は終わっているが、色々な事情でベランダ塗装が出来ていない住戸が1ある。2月28日に工事を行う予定。
3. 中間工事検査の進め方について
ABタイプ270戸の工事が完了したので、下記の要領で中間検査を行う事にした。
 - (1) 検査対象住戸・・・8棟、13棟、17棟、22棟、25棟
から各1戸を抽出して協力をお願いする
 - (2) 検査日時・・・2月1日(日) 10時～12時
 - (3) 検査項目と手順
 - ①屋内雑排水管工事・・・・・・ 工事施工状況写真での確認
 - ②洗濯パン・・・・・・ 現場目視確認
 - ③洗面室壁・床復旧工事・・・・・・ 現場目視確認
 - ④塗装工事(ベランダ、トイレ) 現場目視確認
4. 外構改修工事の進め方について
総会で確認された外構改修工事の内、階段改修等の工事(4棟西入り口歩道改修、団地全体の歩道のひび割れ、根上がり段差解消、階段の平板割れ解消などの工事)について、年度内での工事遂行を前提に見積もり作業などの準備を行ってきたが、以下の理由で、年度内の工事遂行は難しい状況である。
 - (1) 今年度始めには消費税UP前の駆け込み工事の積み残しが多く、今年に入っても、景気浮揚策として多くの工事が発注されてきた。ここ数年、工事関係の職人が減少してきた背景も有り、工事を適切に施工出来る業者の受注余力が不足している。
 - (2) 理事会手配の工事は、3社以上の相見積もりが基本だが、現時点での見積もり提出は、JSのみである。JS以外の大手業者は年度内の工事实施は無理と回答しており、無理に頼むと、下請け廻しとなり、品質面、安全施工面で問題が発生する

恐れがある。

以上の状況から、年度内に見積もり作業は続けるにしても、年度内の工事完了は難しい状況である。(総会で確認された、この外構工事関係の残予算は、約 1,260 万円)

[承認事項]

総会決議第 6 号議案「屋外環境整備工事」の階段改修等外構工事については、今年度中に見積もり作業は行うが、工事の施工は、工事の品質、安全施工を勘案し、平成 27 年度に入って行うこととする。この工事の施工状況は、次期総会で報告する。

【採決の結果 承認】

次回工事委員会は 3 月 6 日 (金) 午後 7 時～

以 上

<その他>

- ・ 漏水調査費の件。平成 26 年度第 8 回理事会で報告の通り、11 月に発生した漏水事故に対する漏水調査費用は保険を適用済。
今後、漏水事故は増えていくと予想するが、その際に調査費用はどこまで保険が適用されるのか、また、どこまで管理組合が補填しどこまで居住者が支払うかなど、明確な線引きが必要不可欠である。
ルール化を検討願いたい。

以 上

次回、理事会の開催予定日は 3 月 21 日 (土) 午後 7 時～