

## 平成 28 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 赤尾 直裕

- 開催日時 ; 平成 28 年 8 月 21 日 (日) 午後 7 時 00 分～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、各棟理事 計 27 名 (定数 39 名)  
他に監事 2 名  
成立要件 ; 半数以上の出席により成立

### 議事進行

#### 1. 理事長挨拶

夏祭りの準備、運営及び後片付けをありがとうございました。

#### 2. 防災委員会 中村顧問より

防災訓練 (9/18) の実施について説明

#### 3. 各委員会からの報告

### ■第 4 回 総務委員会 報告

日時：平成 28 年 8 月 7 日 (日) 午後 7 時～午後 8 時実施

#### [報告事項]

#### 1. 夏祭りの打ち合わせ。

- ① 前日の準備に参加可能な方の確認
- ② 翌日の後片付けに参加可能な方の確認
- ③ 当日は、全員で参加
- ④ 焼きそばの準備と販売方法の確認
- ⑤ 理事会担当の時間割や注意事項の表記の用意

#### 2. 新規購入のノートパソコンの設置場所

管理事務所の入り口側にあるパソコン台の上

(理事会総会ほか理事会業務に関すること全般に利用して下さい。管理事務所の方に使用する旨を伝えて下さい。)

#### 3. インターネットのセキュリティーの再契約 10,786 円 (3 年契約)

#### 4. 管理費の未納者 12 名 xxx 円 (7 月 31 日 現在)

1 箇月 6 名

2 箇月 4 名  
3 箇月 2 名 (督促状 5 通 配布)

#### 5. 当面の日程

夏祭り

8 月 20 日 (土) <準備 : 19 日 (金) ・ 16 時、後片付け : 21 日 (日) ・ 10 時>  
みどりの会のご協力を得て実施した。

8 月 21 日 (日) 9 時

#### 【承認事項】

団地の図面等の整理保存について

① 図面等の電子化及び製本(11 冊)→前理事会引き継ぎ事項

見積金額 x x x 円(消費税込み)

② 追加製本(3 冊) →引き継ぎ事項の他に 3 冊の漏れがあるとの指摘を中長期委員より受けました。

見積金額 x x x 円(消費税込み)

引き継ぎ事項の 11 冊+追加分 3 冊の図面等データ化及び製本業務の発注の承認申請

【承認可決】

次回、総務委員会の開催予定 9 月 4 日 (日) 午後 7 時～

以 上

### ■第 4 回 駐車場運営委員会 報告

日時 : 平成 28 年 8 月 8 日 (月) 午後 1 時 15 分～午後 3 時 実施

[報告事項]

1. 第 3 駐車場の有償使用契約車両台数について

8 月 20 日現在 4 台で推移しており、契約率は 8 % (4 台/50 台) である。

2. お盆期間の無償使用来客駐車場の利用について

繁忙期 (12 日～17 日) の利用は、計 1 3 7 名で 1 日平均 2 3 名であった。

3. 違法駐車車両に対する対応について

8 棟前東側ロータリー (7 月 15 日)、16 棟前通路 (7 月 15 日)、17 棟前通路 (7 月 17 日) に駐車している車両に対し警告書 (2 件) 直接指導 (1 件) を行い駐車規律の維持向上を促した。

4. 第 2 回草刈りに伴う駐車場の車両移動について

・植栽委員長からの支援要請を受け、8 月 2 日、4 日、5 日にかけて新林沿いの駐車車両の前進移動について、「掲示」により協力を依頼した。

5. 夏祭り支援について

駐車場運営委員会からの差出支援人員

・準備 8 月 19 日 (金) 16 時～1 名

・当日 8 月 20 日 (土) 16 時～2 名

・後始末 8 月 21 日 (日) 10 時～1 名

#### 6. 駐車場使用料金滞納者への対応について

駐車場使用料金6・7月2ヶ月分滞納者1名に対し、4・5月分とで2回滞納されたため、駐車場運営に関する規則第16条②に基づく「契約駐車場の使用拒絶」手続きをさせて頂く旨の予告に自宅を訪ねたところ、速やかに振り込むので今回は何とか許してほしいとの事であり、今月8月分も必ず納付期限までに納付して頂くことを条件に、今回だけは了承した。今後1ヶ月でも滞納が生じれば直ちに「契約駐車場の使用拒絶」手続きをとらせて頂く旨を伝え了解を得た。

#### 7. 駐車場契約車輛「実態調査」の実施状況について

・「実態調査」の実施に当たり、関係住民の方々及び各棟理事の方々には大変お世話になりました。心からお礼申し上げます。車検証コピーの扱いにつきましては、キャビネットに鍵を掛け厳重に管理しており、問題が起こらないように保管しております。

・実態調査総数：439 車検証提出数：429 未提出数：10

適正：391 (91.2%) (車検証記載事項に不備は無い)

不適正：32 (7.4%) (規則に不適合、車検証記載事項の変更手続き未実施)

解約：6 (1.4%)

・本調査で不適正のうち使用拒絶に該当する内容の使用者には解約を申し入れている状況であり、今後不適切な使用者があれば、引き続き解約を申し入れていく。

・本調査を元にして、第3駐車場契約更新の進め方の協議に入る。

次回駐車場運営委員会の開催は9月5日(月)午後1時15分～午後3時を予定

以上

### ■第4回 植栽委員会 報告

日時 平成28年8月5日(金)午前10時～11時50分実施

[報告事項]

#### 1. 専用庭の管理について

1階の方々に専用庭の管理をさらに進めて頂くために、別紙のとおり「専用庭に植樹されている樹木の管理について」を配布しました。(7月19日)

配布資料添付 7ページ参照

管理については各戸が行っていただくのが原則ですが、住居者が高齢の場合や樹木が高木になり処置が難しい場合は植栽委員会・みどりの会、造園業者で協力する旨、記しましたところ、すでに多数の依頼が来ております。 [8/5 現在5件]

昨年からの懸案事項であった1棟の杉の高木についても依頼があり、造園業者にて処理しました。丁度、植治造園が団地内で草刈りを実施中でしたの

で、依頼し、安価で処理できました。

他の要望されたところは、範囲、量を明確にして、みどりの会と相談して進めます。

琵琶・柿については居住者が高齢なため、若い人が帰省されるお盆期間に再度相談していきます。

## 2. 植栽委員会としての活動について

### (1) スズメバチの駆除

①7/18(月) 6棟東側にハチの巣があるとの連絡があった。確認したところすでに蜂はおらず、巣だけを植栽委員の杉山さん、小菅さんで取り除き、当該樹木を剪定しました。

②7/22(金) 3棟前の椿の木にスズメバチの巣を発見、すぐに業者に連絡(依頼)し、当日の内に駆除しました。巣の除去費用は見積り x x x 円です。スズメバチの巣を見かけたら、植栽委員会までご連絡下さい。

### (2) みどりの会の活動

ぬすびと萩の刈り込み、山茶花、紫陽花、椿、つつじ等の剪定を実施しています。

7/3(日) 川北全体、7/10(日) 7～11棟、7/24(日) 12～14棟、16～21棟

8月度の活動日は8/7(日)を予定しています。

22棟～の刈り込み、剪定です。

みどりの会の活動には常に植栽委員も参加しています。

### (3) 低木の剪定

9棟東 道路側、川西の出口付近

その他 気になったところは順次、植栽・小菅さんが実施しています。

### (4) 川北のタイワンフーの剪定

① タイワンフー(川北側18本)の剪定(見積り x x x 円 承認済)、ヒイラギモクセイ(同タイワンフーの樹間の木)の剪定(見積り¥69,724 承認済) 7/26～7/28においてを実施しました。工事期間中、植栽委員が立ち合いました。

② 17棟～18棟の前にあるタイワンフー2本について  
樹枝が電線にからみ危険なため8/2～8/10の間に剪定する予定  
見積り x x x 円

### (5) 第2回植栽工事

8/1～8/10で実施中です。工事期間中は植栽委員長、副委員長が立ち会っています。

植栽工事の対象範囲外のところは雑草が茂っていますので、気が付いたところは植栽委員会まで連絡してください。植栽委員会からみどりの会へ依頼して対応します。

とくに、ぬすびと萩は花が咲いて実が出来るまでに刈り取ることが必

要です。

(6) 第3回植栽工事について

緑地（棟南側芝生、団地外周、生垣 etc.）の芝草刈を10月末～11月初旬に計画しています。

(7) 秋の草取りを10/23(日)に予定しています。

春の草取り時にごみ袋の追加の要望がありました。京都市から支給してもらえる袋の大きさが45ℓ⇒30ℓに小さくなったことが要因です。袋の追加支給を申し入れる予定です。

花苗、花の土、腐葉土は春の草取り時と同様としていますが、要望があれば応じますので、8月度の理事会で棟理事の意見を求めます。（8ページ申請書 参照）。各戸へのアンケートは実施しません。

4. 夏祭りの担当を決定した。

8/19(金) 16:00～	1名 ⇒ 小菅
8/20(土) 16:00～	1名 ⇒ 古田、入江
18:00～	1名 ⇒ 杉山
8/21(日) 9:00～ 12:00	2名 ⇒ 小菅、高島

5. 8月度理事会の会場設営は植栽委員会が担当します。

30分前に集合してください。

【承認事項】

理事長決済

(1) スズメバチの巣の除去

3棟前 椿の木の巣 7/22(金) 実施済 見積り xxx円

(2) 17-18棟前の高木タイワンフーの剪定

樹枝が電線に絡み危険なため 予定日 8/2～8/10 見積り xxx円

【承認可決】

【棟理事へのお願い】

秋の草取り（予定10/23(日)）時に、春の草取り時と同量の花の苗、花の土、腐葉土を配布しようと考えています。花の苗、土、腐葉土は「もう、いらない」という棟、「いらないとしていたが、やはり花は必要」という棟、等、要望がありましたら、棟理事から植栽委員会へ申請して頂くようお願いいたします。（8ページ申請書 参照）

次回、植栽委員会の開催予定 9月2日(金) 10時より

以上

平成28年 月 日

各棟1階に居住の皆様へ

境谷西第2住宅団地管理組合  
理事長 赤尾 直裕  
植栽委員長 杉山 修一

### 専用庭に植樹されている樹木の管理についてお願い

専用庭は管理組合の規定に基づいて利用して頂いておりますが、管理されていないと思われる場所〔二階以上に伸びた高木、柵からはみ出した枝木、生茂った雑草など〕も見受けられます。皆様にはもう一度、規約等を確認され、適正に管理されますようお願いいたします。

管理規約〔境谷西第2住宅団地管理規約 第25条(専用庭の使用)〕では

- ・ 樹木、工作物は、上階及び隣戸に迷惑を及ぼさないように植え付けまたは設置し、かつ維持管理すること。
  - ・ 用途は花壇、菜園及び物干し等の通常の庭としての用途であること。
- また、第32回通常総会資料に専用庭について次のような答申があります。

#### 2) 専用庭について

専用庭については規約25条において「用途は花壇、菜園及び物干し等」と規定し、「樹木、工作物等は上階及び隣戸に迷惑を及ぼさないように植え付けまたは設置し、かつ維持管理すること」と規定するのみで、その実態は放置され荒れ放題の庭があるなど、管理組合としてなんら対策がなされていないのが現状です。

専用庭は団地内の他の土地と同様に共有部分ですが、その使用については居住者に専用使用させ管理責任および費用負担も専用使用者が負うものと規定されています。

しかし共有部分である限り規約に反する使用については、規約24条において「専用庭に物置その他これに類するものを設置する時」は理事会の承認が必要であるのと同様に、管理組合としてなんらかの措置を講ずることが求められます。

団地全体の景観を考えると、専用使用者の管理責任を明確にするとともに、管理を放棄されたような庭については、管理組合が指示・管理できるよう検討する必要があると考えます。

以上のような根拠から、樹木の高さは2階に届く迄とし、柵を壊したり柵外にはみ出さない、樹木の根が側溝や建屋を壊さないよう管理し、雑草も景観上見苦しくないよう除去することをお願いします。落ち葉や枯れ草が側溝を塞ぎ蚊の発生など衛生上の問題もあります。

管理は個人的に実施して頂く必要がありますが、実施が無理な場合は管理組合経由植栽委員会にご相談ください。植栽委員、みどりの会で対処させていただきます。

相談は『植栽に関するご意見、ご要望書』を管理組合経由で植栽委員会に提出してください。

造園業者に依頼を検討される場合は業者を紹介しますが有料（個人負担）となります。

以上

## 28年度の花の苗・用土類の申請

申告棟番号 : \_\_\_\_\_ 棟 (東・西)

申告棟理事 : \_\_\_\_\_

申告日 : 平成28年 月 日

平成28年度 秋の草取り時に使用する『棟前花壇用』の、  
花の苗・花の土・腐葉土(バーク)の提供をお願いします。

### 1. 花の苗・花の土・腐葉土

- ・ **必要**とする。 ( )
- ・ **不要**である。 ( ) ← 不要の場合、以下は省略。

### 2. 花の苗

- ・ **品種** : 1品種 ( ) ・ 2品種 ( ) ・ 3品種 ( )

#### 【 注意事項 】

- ※ 1. 花の苗の3品種は植栽委員会で選びます。
- ※ 2. **括弧 ( ) 内にチェック**をして、1・2・3の品種を選びます。
- ※ 3. 1階段(10戸)について、10苗を限度とします。
- ※ 4. 花の苗を棟住民で分配することは出来ません。

### 3. 花の土

- ・ **必要**とする。 ( ) : 不要の場合は×
- ※ 1. 花の土は、1棟につき1袋を限度とします。

### 4. 腐葉土 (バーク)

- ・ **必要**とする。 ( ) : 不要の場合は×
- ※ 2. 腐葉土は、1棟につき1袋を限度とします。

#### 【 注意事項 】

- ※ 1. 不足する園芸用土は、棟単位で**住民の共助**で補って下さい。

以 上

## ■第4回 整備保健委員会 報告

日時：平成28年8月7日（日）午後7時～

### 【報告事項】

1. 21号棟東バーゴラ円形支柱修繕工事完了の件  
7月度理事会にて承認された上記工事が7月23日に完了した。工事の過程ではパーツの不足や施工方法の問題があり一時難航したが、オブザーバーの方に色々と助言を頂き工事が無事完了できたことを併せてご報告いたします。
2. 13棟1階居室にてコバエ発生  
7月21日住居内に昨年よりコバエが大量に侵入しており大変困っているとの訴えあり。住居内に原因が見当たらず管理組合にも協力依頼あり。整備保健委員会としても担当チームを作り対処することに。近々台所床下付近を居住者にて調査して頂く。最終的に建物床下(共用部分)の調査も必要となれば管理組合として対応したい。
3. 秋季雑排水管清掃工事業者選定の件  
毎年恒例の秋季雑排水管清掃工事の業者選定の為、複数業者に見積り依頼した。尚公正を図る為整備保健委員の中から3名を選任し業者選定の担当とする。
4. 9月 JS 団地内巡回点検の件  
9月15日～20日の間、JSによる団地内巡回点検が実施される。建物等の目視による簡易点検ですが、危険個所等特に点検して欲しい箇所があればご連絡願いたい。

### 【承認事項】

1. 4棟点検口原状回復工事の件  
前理事会より引き付き事項である上記居室での雨水漏れ(黒水)問題を受けて、来月(9月)に居室内(リビング)天井に取り付けた「点検窓」を取り外し原状に戻す工事を実施することになった。過去からの経緯もあり、居住者が退出の際には原状復帰する約束となっており、居住者のご意向のもとにJSに依頼した。費用はx x x円
2. 集会所引込金物改修工事の件  
集会所への電気及び他の配線 引込金物(アングル製)が依然より倒れかかっていた為、8月5日緊急に改修交換工事を実施した。費用はx x x円  
事後承認をお願いします。
3. リフォーム申請 4件 (No.11～No.14)  
(別紙申請一覧の通り)

【承認可決】

次回 整備保健委員会の開催予定日 9月4日（日）午後7時～

以上



## ■第4回 広報委員会 報告

日時：平成 28年8月7日（日） 午後7時～午後8時半

[報告事項]

1. 第3回理事会報告書の回覧を7月29日に各棟理事に配布  
HPへの掲載を依頼済み。

2. 次号理事会ニュースの内容について

以下の行事及び会議を理事会ニュースに載せることにして、3人の役割分担を決めた。撮影した写真の中からニュースで使用する写真を決めた。

### 【行事及び会議】

夏祭り（8/20）、防災訓練（9/18；予定）、植栽整備活動（7/10）、中長期諮問委員会（7/8）、ホームページ委員会（8/5）、プラスチックごみ置き場ブルーネット天井固定工事

### 【各委員会への再度要望】

理事会ニュースに掲載する内容があれば、9月上旬を目途に、広報までお知らせください。

3. 8月5日午後7時より、ホームページ運営委員会を開催し、以下の内容について

議論・確認した。11名の委員のうち8名出席した。

① ホームページの立ち上げまでの経緯と目的の確認

主たる目的は、新理事が理事の役割について学べる情報の提供と、団地の資産価値向上への寄与

② 「ホームページ運用細則」と「ホームページ運営委員会細則」の確認

③ ホームページ掲載事項の入手ルートの確認

広報委員が理事会とホームページ委員会の窓口となり、掲載内容についてはホームページ委員会にて検討・確認をする。

④ 現状課題と対応策

・ホームページ管理ソフトの更新

ホームページが出来て8年、見やすいページにするため、ホームページ作成ソフトのバージョンアップを行いたい。28年度予算案にて経費計上済みであり、正確な金額は購入後再度報告する。

・新規委員募集について

「新たな視点」「事業内容の次世代への継承」を目的に、新規委員を募集。

9月いっぱいを目途に進める。

・ホームページ委員会における広報委員の位置付けについての議論

⑤ 各委員会へのお願い

各委員会からの階段掲示・回覧、あるいはホームページに掲載したい内容があれば、都度広報委員会までメールをいただきたい。ホームページ委員会へとつなぎます。5月以降の掲示物については、いただき次第掲載する。

4. 適正な広報委員数について

昨年の委員数は6名であったが、今年は3名と削減された状況で、昨年と同じ仕事を行っている為、各委員への負担が倍増しています。

今から増員は難しいことは承知しているものの、一度、三役会で増員の可能性を検討して頂きたいと思います。また、来年は広報委員を4名にするように三役会に具申します。

5. 財政諮問委員及び31年度大規模修繕工事実行委員会の募集について

掲示及び回覧用の「募集のお知らせ」を作成。理事長の承認を得て、掲示及び回覧を開始する予定。

次回、広報委員会開催予定日は 9月4日（日） 午後7時より。

以上

4. その他の報告事項

- ① 8/18未明に、18棟1Fのタイルが花火により焦げる事件が発生。
- ② 8/18に、12棟でバイクの座席が焼け焦げた跡を発見。付近に花火の残骸があった。
- ③ 8/21に理事会より、警察に被害届け提出した。

以上