

# 平成23年度 第8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24年1月15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、留任理事、各棟理事 計 名（定数39名）  
他に監事 名出席  
成立要件： 半数以上により成立

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  
全般的議題はとくにないので、委員会報告・審議に入る

冒頭、理事長より、防災訓練、賀詞交換会への住民の皆さんの多大なご協力により多数の参加者  
の下で、開催できたことについてのお礼があった。

## 各委員会からの報告・審議事項

### 1 植栽委員会

#### （1）平成23年度 障害樹木伐採および樹木剪定工事实施について 【承認事項】

障害樹木の伐採・樹木の剪定を実施するにあたり、12月18日の意見交換会を踏まえ最終的に緊急性の高いものから予算の範囲内で下記のとおり実施します。

・受託業者：株式会社植治造園

内訳：樹木伐採 171本

樹木剪定 361本

経費： 樹木伐採工事費用 x x x x x x x x 円（税込）

樹木剪定工事費用 x x x x x x x x 円（税込）

工期：2月1日（水）～ 3月3日（土）

・事前周知：1月18日（水）から各棟への回覧および掲示を実施。

団地外周樹木の一部を剪定予定となります。駐車場ご利用の方は工事当日に車の移動などご協力をお願いします。

・安全対策：工事期間中は、周囲にセーフティコーン、誘導員を配置する等住民への安全配慮に万全を期すこととします。

・その他： 毎日、工事の開始と終了は管理事務所に連絡を行います。

(参考)

・本数

団地内樹木 2 2 0 0 本

うち、障害樹木 4 3 6 本

・費用 平均 ( 最大 、 最小 )

剪定 x x 0 0 円 ( x x 、 0 0 0 円、 1 、 0 0 0 円)

伐採 x x 0 0 円 ( x x 、 0 0 0 円、 5 0 0 円)

(質問) 伐採の最大 x x , 0 0 0 円というのは今後も見込めるのか

(回答) 今年度は x x , 0 0 0 円が最大となっています。もっと大きい樹木で伐採費用が x x , 0 0 0 円以上のものについては次年度以降に予算化することになります。

(質問) 参考の障害樹木 ( 4 3 6 本 ) と今回内訳の樹木剪定 ( 3 6 1 本 ) の差があるがどうしてか

(回答) 現地説明会での要望も含め、今回は予算の範囲内で収めることを視野に入れて実施することとしたため、一部だけ先送りとなっています。

(質問) 伐採は木の根っこから切るのか

(回答) 木の根っこを掘るのではなく、地上部分を伐採します。切り株は残りますが根の成長は止められると聞いています。

(質問) 伐採後、根の切り株から出た芽は住民が切っているのですか、確認したい。

(回答) 根の成長を止めるため、ヒコバエは切ってもらいたい。

(質問) 年度予算の範囲内で実施予定となっているか

(回答) 予算総額は x x x x x x x 円であり、今回の実績見込みを含めても 1 0 0 , 0 0 0 円程は残す予定となっており問題はないものと考えています。

(意見) 駐車場運営委員会より、駐車場ご利用の方への工事当日の車の移動などについては、連携してすすめることとしたいとの意見があった。

【採決の結果、承認】

## 2 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】

( 1 月 1 3 日現在 2 件 )

表の審査中・承認の件について、承認をお願いします。

No	受付日	リフォーム内容	改修工事期間	承認
5 2	1 2 / 2 4	全室クロス、フローリング、畳張替、システムキッチン、浴槽、洗面、トイレ、給湯器の取替	1 / 1 6 ~ 3 / 5	審査中
5 3	1 / 1 0	給湯器取替	1 2 / 3 0	承認

【採決の結果、承認】

## (2) 中規模改修工事関連進捗報告（主に施工業者との「定例連絡調整会議」） [報告事項]

### ①電灯幹線改修工事 定例会（12月9日・1月14日）

事前申し込みからの日程変更が少ないこともあり、工事は予定通りに進捗している。特に苦情・トラブルは受けていない。年始は1月10日から作業を開始している。

分電盤取替工事の際の検査により、微弱ながら漏電していたケースが判明している。原因は多岐にわたるが、

- ・コンセントのサビ
- ・リフォーム時？の結線ミス
- ・古い電化器具の使用 などが考えられる。

それぞれ専有部分での対策が必要である。放置すると危険な状況なので、別途広報する予定である。

(質問) 漏電していたケースについては別途広報する予定となっているがどの委員会がすすめるのか

(回答) 専有部分でもあるので、あくまで専有者の判断により修理をすすめていただくこととなりますが、広報委員会の理事会ニュースでの広報だけでは不十分と思われます。したがって、整備保健委員会が主体的に今回の施工業者（きんでん）の説明会、相談会予定です。（2月末に実施の方向できんでんに準備依頼中）

説明会、相談会の内容は、主に、パワーアップのための住居内配線、新電化製品（IH等）、エアコンの増設等についてとなります。

### ②埋設雑排水管改修工事

管更生に伴う資材（塩化ビニール）は発注済だが、年度末に「スルーリンク法」作業チームのスケジュール調整が難しく、現時点の予定では3月20日着工との連絡を業者（岡野組）から受けている。

#支払いは来年度になってしまうが、修繕積立金支払いは年度をまたいだことは過去にもある。（管理費は年度をまたぐことはできない。）

## (3) 受水槽異常警報器の故障について [報告事項]

12月7日早朝、管理事務所の警報ブザーが鳴り、異常発生を知らせていたがJS事務員が出社するまで放置されていた。

原因は「フロート（流量）スイッチ」リレー感知器の劣化に伴う故障だった。（定期検査（1カ月に1回）では判明出来ず。）

警報ブザー感応に対する表示システムの改良となる。JSに見積依頼中。

表示システム（あんどん）と合わせJSに直接連絡可能な方法を組み入れるなどの意見も出ている。

## (4) 高架水槽・受水槽清掃工事の実施 [承認事項]

定期清掃の実施。本年度予算計上 x x 万円。

業者 : JS (昨年同様)  
見積額 xxx, 000円 (税込み)  
実施予定 3月上旬。

**【採決の結果、承認】**

**(5) 団地内バリカー補修完了**

**[報告事項]**

12月19日施工状況視察済。  
4か所検証、工事費用 xxx, 000円 (見積額 xxxxx500円)

**(6) 集会所南側スロープ改修工事について**

**【承認事項】**

前年度からの検討改修工事であるが、改修工事仕様が概ね検証できたので3業者に改めて見積依頼した。(当該改修工事に対する予算計上 185万円)  
見積額・工期・作業安全性確保・アフターサービス等を勘案し、明清建設工業(株)に選定した。今年度内に発注し、工事を完成させる。

見積額 明清建設工業(株) xxxxx, 000円(税込)  
A社 xxxxx, 000円(税込)  
B社 xxxxx, 000円(税込)

(質問) 着工後に発生する追加工事も含めた上で、承認を得るべきではないのか

(回答) ご指摘の通りであるが、土木工事は事前に予測できない追加工事が発生するのは通例であり、予備費を含めて見積もりを取るのはむしろかしい。したがって、その場合は、改めて追加工事を含めて承認依頼をすることとしたい。  
予算は xxxxx円となっており、予算内に収めることはできると考えています。

**【採決の結果、承認】**

**(7) 集会所玄関扉の改修工事(新規)について**

**[報告事項]**

各住戸の玄関扉取替改修工事は完了(但し、2戸分残し)したが、集会所玄関扉については総会決議から除外されている。然しながら、開閉頻度の高まり、経年劣化等、傷みも堅著となり、中規模改修工事予算には多少余裕があることから、この機会に取替改修しては？との意見がでている。

施工業者: JS  
見積額: xxx, 000円(税込)

(質問) 集会所は共用棟であり、改修工事は管理費で予算化するものであり、中規模改修工事予算に含めるのは問題があるのではないか。

(回答) ご指摘の通り中規模改修工事の対象外であり、次年度予算にて総務委員会にて再見積後、仕様書も含めて管理費として計上することとします。

**(8) 24年度 整備保健委員会の留任理事選出** [報告事項]  
留任理事に、本田（現副委員長）、福田（現委員長）を推薦する。

**(9) 年末・年始 ごみコンテナ裏返し、表がえしの協力依頼** [報告事項]  
各棟担当理事に依頼した。  
補足説明として、コンテナの修理不可能な状態であり、更新する方向で検討を進める旨の説明があった。（見積額は1個8万円程）

### 3 広報委員会

**(1) 次年度、広報委員会留任理事選出について** [報告事項]  
留任理事に、本村（現委員長）を選出した。

**(2) 引継ぎデータ整備について** [報告事項]  
留任理事のデータCDROMおよび委員長のデータを中心に整備し、引き継ぐこととした。

**(3) 次年度理事会ニュース印刷業者の選定について** [報告事項]  
今年度業者の「章美プリント」が、価格も安く、納期・出来栄等サービスの面も信頼できるので引き続き、今年度通りの予算内で選定することとしたい。

**(4) 新年賀詞交換会について** [報告事項]  
新年賀詞交歓会（1月8日）の準備に広報委員会から2名動員した。  
当日も2名プラスアルファにて動員することとした。

**(5) 第4回理事会ニュースの発行について** [報告事項]  
3月中旬に発行することとし、内容は次の通りとした。  
①救急講習会の実施結果について  
②賀詞交歓会の結果について  
③防災訓練の実施結果について  
④植栽活動結果について  
⑤中規模改修工事の結果について

### 4 駐車場運営委員会

**(1) 内部駐車場車止め設置工事について** [報告事項]  
12月23日に、当初計画した全エリアの設置作業を完了した。（87%完了）  
進捗状況は以下の通り。  
設置予定箇所287箇所  
設置完了箇所262箇所（アンカーピン未固定25箇所）  
ボランティアみどりの会・理事会・利用者の協力により、作業は順調に推移した。車止めブロックの固定が未完了の部分については後日、利用者に個別に連絡を行い、対応する。  
（1月22日（日）を予定）

廃棄タイヤの処分については最終的に以下の通りとなった。

有料処分申込数	40本
所有者不明申告数	22本
廃棄物置き場での確認本数	15本
合計	77本

⇒業者による回収本数85本 ⇒残廃棄タイヤ1本（利用者に処分依頼を行う）

一部、設置工事の際に確認の不備があったが（8本）、設置工事着工前での事前調査での確認本数（136本）のうち、約36%を駐車場利用者が自主的に処分いただいたことになる。

有料処分申込者に対する料金回収（40本分）は駐車場委員会にて、個別に回収を行うこととした。

工事費用については、当初予算（60万円）以内で、対応することが出来た。

～廃棄タイヤ処分費用とブロック代金の最終処理が未完了（1月中に処理予定）

## （2）年末年始の来客駐車場の申込み状況について

[報告事項]

事務手続きのミスによるトラブルが1件、不法駐車（バイク）の問題が1件発生したが、全体としては概ね、円滑にすすんだ。改めて利用状況を集計確認し、住民からの問題点についての意見を参考にして、今後の方向性を検討する。

（質問）今後の方向性はいつ、どのように検討するのか。

（回答）棟集会の議事録や利用状況を集計確認し、本年度内に今後の方向性をまとめるので次年度の駐車場委員会の活動に反映させていただきたい。

## （3）次年度、駐車場委員会の留任理事の選出について

[報告事項]

留任理事は3-506 宮田氏（現副委員長）に決定した。

## （4）第3駐車場ナンバープレートの補修について

[報告事項]

先の理事会にて報告したナンバープレートについては、補修を完了した。しかし、新たに1箇所のプレートが破損しているとの報告を受けた。

プレートの作成を行い、早急に補修を行う。（推定費用1000円程度）

## （5）第2および内部駐車場のナンバープレートの補修

[報告事項]

内部駐車場の一部については、車止めブロック工事の際に補修を行った。その他の箇所については委員会内で手分けして調査を行い、補修を行うこととした。

## （6）内部駐車場の除草作業について

[承認事項]

新林本通沿いの内部駐車場横の植栽植え込み部分の除草作業を行います。

この部分の雑草を放置すると、団地内の美観を損なうだけでなく、防火の観点からも問題があると判断した。

作業はボランティアの協力を得て進めたい。（1月22日（日）に実施予定）

【採決の結果、承認】

(7) 第3駐車場の改修工事について (別紙)

【承認事項】

内容

- ①センサーライトの設置 (北西角) 1灯型
- ②電源コンセント (AC100V) の増設
- ③ナンバープレートの補修及び予備プレートの作成

①、②について

センサーライト設置及び電源工事

業者：藤電工業(株) 費用：x x x x 0 0 円 (税込み)

目隠し用コンパネ 費用：1 0, 0 0 0 円以内 (詳細未確認)

合計 x x, 0 0 0 円程度

③について

アクリル板 (緑、穴開け加工済み) 2 4 枚

業者：(株)建巧社 費用：x x, 0 0 0 円 (税込み)

【採決の結果、承認】

5 総務委員会

(1) ミニ防災訓練について (1月8日(日)実施)

[報告事項]

内容は、①避難訓練 ②防火訓練 ③炊き出し訓練。

避難計画 (安否確認所や避難場所) ができて初めての訓練であり、連絡不手際もありましたが、約250名と多数の住民の参加・協力をいただきました。ありがとうございます。

消防署の指摘

災害時は、まずは自分の身の安全確保。次に火元確認。避難安否確認。

家庭用火災警報器を設置すること。

法令で設置が義務付けられているが、当団地の設置率は非常に低い。集合住宅で火災を起こすと、消火のための放水で水浸しに階下の人全員に多大な迷惑をかける

⇒寝室と台所には必ず設置すること。

自主防災組織(\*)で振り返りを行い、来年度に生かす予定。(1月22日)

(質問) 避難場所について棟集会で検討することになっているが、訓練時の避難場所との関連はどうなっているのか

(回答) 訓練時の避難場所は、消防署よりの案であり、自治会・管理組合合同会議 (1/22) にて反省点、課題を洗い出して、検討を進める予定です。したがって、現時点では訓練時の避難場所にしておき棟集会の結果を参考にして、最終的に決めていく予定です。

(意見) 防火水層の看板 (京都府管理) の錆が著しいので、改修を要望する時期と

なっている。

(回答) 要望することになります。

**(2) 新年賀詞交歓会について (1月8日(日)実施)** [報告事項]

天気も良く、盛大に行うことができました。

自治会・中長期計画諮問委員会・ボランティア・西寿会・お食事会・ソフトボール部などなど、運営・事前準備・後片付けまでご協力をありがとうございました。

**(3) 救命救急講習について** [報告事項]

本年度第2回救命救急講習会を2月4日(土)に実施する。

(意見) 自治会の予定とダブらないように注意してほしい。

(回答) 了解しました。

**(4) 管理組合費滞納状況・督促状況** [報告事項]

未入金残高合計 1、459、000円 (管理費・修繕積立金・駐車場の計)

**(5) 長期滞納者対策 (別紙)** [報告事項]

長期滞納者対策として、管理費を滞納した場合には駐車場の使用を制限するルールを作れないかを引き続き検討している。規約改正(総会承認)が必要な案件なので、1月に提案、2月に理事会承認、5月に総会承認を得たい。

(意見) 管理費等の滞納者への規約改正検討にあたっては、特に1、2か月滞納者への対応が常習化している(総滞納者485名中10名)ので、駐車場利用料の滞納対策にはそれも含めて検討してほしい。

(回答) 了解しました。

**(8) 来年度予算** [報告事項]

各委員会の副委員長に予算のとりまとめをお願いする。

次回の委員会から検討を開始する。予算の根拠と使う時期がわかるようにする。中間監査の時に予算執行状況が妥当なのかを判断できるようにしておくため。

**(9) 新理事候補の選出** [報告事項]

①2月の理事会で、留任理事を決定する。それまでに各委員会で事前に留任委員を選出していただく。

#留任希望者は連絡ください・・・

②新年度理事候補選出会議を開催し(総務委員会担当)、理事長、副理事長、所属委員会、各委員長を決定する。(3月4日(日)19時開催予定)

それまでに各棟の理事候補を決定いただき、総務委員長に連絡ください。これを基に選出会議の出席案内を送付します

#配布すみの、新理事候補届出書を管理事務所まで提出ください。

本日の理事会でも回収します。



### (10) ペット問題について

[報告事項]

2月に意見交換会を行う予定

ペット散歩禁止の看板を取り付ける。

(質問) 意見交換会を行ってからペット散歩禁止の看板を取り付けるのか。

ペット散歩禁止の看板を取り付けた後では、意見交換会へ参加しない人もいないのではないか。

(回答) それぞれ、別個に取り組み事項であり、特に関連づけて行うことは考えていません。ペット散歩禁止の看板を取り付けることで当団地のペット禁止を広報する意味もある。意見交換会で反応を見たい。

### (11) 棟集会の共通議題のフォローについて

[報告事項]

①自主点検チェックシート（追加の気づき・棟の要望をまとめる）

②棟の避難場所・自主防災の話

③来年度の理事の選出

④中規模改修工事（玄関扉・電灯幹線）の感想

についてどんな意見が出ているか

(意見) 防災訓練では安否確認後、理事長に報告するという事になっていたが、実際の災害時、安否確認が取れない人にどう対処するのか決めておくべきではないか。

(回答) 棟集会議事録にて、防災訓練関連も含めて、意見を集約して検討を進めることとします。

**第9回理事会予定      2月19日(日)      午後7時～9時**