

平成27年4月24日

## 平成26年度 第12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4月11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12回 総務委員会〔3月27日（金）実施〕 報告

#### [報告事項]

1. 平成27年度委員長候補松原、副委員長候補小牧、財務担当候補芳田の3氏が出席された。
2. 総会役割について
3. スケジュール確認  
4月18日（土）午後7時 理事会（26年度決算説明、議案書最終確認、総会役割決定）  
4月19日（日）午後6時30分 監査（業務監査、会計監査）  
4月25日（土）午後7時 理事会（総会案内・議案書配布、出席届・委任状の回収について）  
5月5日（火） 総会出席通知書・委任状・議決権行使書回収  
5月6日（水） 三役会（委任状等の集計、受付表作成）  
5月9日（土） 総会会場設営  
5月10日（日）午前9時集合 管理組合総会  
5月17日（日） 三役引継ぎ  
5月17日（日）午後6時30分 財務引継ぎ  
5月24日（日）午前10時 草取り、自転車置き場整理
4. 3月末現在管理費等滞納者15名 256,000円（26年3月末17名369,500円）

#### 【承認事項】

1. トナー4色 購入 (株)タクトマシンサービス 108,216円 【採決 承認】
2. 予算案および総会議案の審議 【採決 承認】

次回、開催予定日は、5月1日（金）午後7時～

## 第12回 駐車場運営委員会〔3月28日（土）実施〕 報告

### [報告事項]

次年度駐車場運営委員会のオブザーバー参加を迎え、以下の項目について協議を行った。

1. 本年度駐車場運営委員会活動の総括について
2. 次年度の業務引き継ぎについて
  - ・引き継ぎ書の作成
  - ・引き継ぎ書に記載した項目毎の内容確認
3. 次年度の事業計画及び駐車場会計収支予算について

## 第12回 植栽委員会〔3月28日（土）実施〕 報告

### [報告事項]

1. 平成27年度第1回植栽工事について
  - (1) 委託業者 U社 見積額 1,191,564円(税込)
  - (2) 工事内容 芝刈、草刈(A、C、E緑地)及び低木、生垣剪定
  - (3) 工事日程 5月11日～5月20日の平日、9時～17時の予定
  - (4) 刈り取った草は即日処理、工事の開始と終了は管理事務所に毎日連絡。
  - (5) 車両駐車位置の移動：工事に伴い、団地内該当駐車車両の位置の移動(車の後ろを50cm程空ける)をお願いする。詳細は事前に連絡。
  - (6) 工事日程、場所については、事前に掲示を予定。
2. H27年度春季草取りの実施と花の苗配布について
  - (1) 実施日 5月24日(日) 午前10時～ 1時間30分程度  
雨天の場合は5月31日(日)に順延。
  - (2) 予算(花の苗) 85,255円(税込) K社発注予定  
内訳 花の苗 1,000株×@55=55,000(税別)  
花の土 60袋×@200=12,000(〃)  
腐葉土 30袋×@398=11,940(〃)
  - (3) 事前準備：洛西支所エコまちステーションに申請届出し、ゴミ袋、軍手の提供を受ける。(軍手を事前に各戸配布する案については、秋季草取り時に実施するか次期委員会に申し送りとする。)
  - (4) 事前通知：各棟に掲示、及び回覧により周知する。
  - (5) ボランティア保険：@30×500人分で加入予定(前年並)  
総務委員会より保険会社に加入手続きを行う。保険加入申し込みは、実施日当日に棟ごとに棟理事が受付をする。(加入者表に記入)
  - (6) その他：不要、不明自転車処分(整備保健委員会担当)
3. みどりの会杭抜き作業中の事故について
  - (1) 3月8日(日)10時30分頃、4棟西側で古くなった杭を、木槌で叩いて引き抜き中に、抜けた杭が飛んで、近くに駐車中の車の後部ガラスに当たり破損した。原因は慎重に作業を進めていたが、古くなった杭が根元から折れて、想定外に遠くまで飛んだ事による。
  - (2) 事故への対処：事故車両の所有者に直ちに連絡を取り、車両の破損部分を確認して頂いて、その場で謝罪し、破損部分の修理をするという事で承して頂いた。修理代及び代車代は、ボランティア保険の保険金で充当することとした。

- (3) 再発防止に向けて：車両駐車付近の杭抜き作業は、見合わすこととし、どうしても抜く必要がある場合は、大きな木槌の使用をやめて、地上部分を鋸で切除するか二人作業で杭の根元をスコップなどで掘り起こして作業を行うこととする。
- (4) 修理代の処理について補足説明：  
①修理代の見積金額は 86,073円（京都トヨタ自動車）  
②保険金は免責額 1,000円を差し引いた85,073円を請求。  
③保険会社の承認を得て修理代を修理保全費から86,073円を業者支払い。領収書を保険会社に送付  
④4月3日保険金85,073円の受領。雑収入として計上する。
4. みどりの会の活動予定  
4月12日（日）、26日（日）

【承認事項】

1. H27年度第1回植栽工事費 1,191,564円（税込） 【採決 承認】  
2. H27年度春季草取り時の花の苗等購入費 85,255円（税込） 【採決 承認】

第12回 整備保健委員会〔4月1日（水）実施〕 報告

[報告事項]

1. 「平成26年度簡易自主点検チェックシート」の集約と不具合箇所調査の件  
今年度の集約と、同25年度にも同様の指摘のあった不具合箇所を併せて調査した。以下5件、記録として議事録に明記する。
- ① 9棟1階玄関前の踊り場、多雨の日に水溜り発生（平成26年度のチェックシート）。  
当該住居にお住まいの方に2月11日、お話をお伺いした。「同様な現象は、各棟の各階段でも発生しており、簡単には直らないでしょう」と。このお宅様は以前に、整備保健委員をご経験され、ご事情はよくご存じであった。将来的に、大規模改修等で対処可能かを検討していく必要がある。
- ② 18棟自転車置場入口付近の一部にコンクリートの削れ発生（平成25年度の棟集会、同26年度のチェックシート）。  
2月11日、現地調査。工事实行委員会に対し3月6日、平成26年度の屋外環境工事の範囲内での作業進行を相談するも、「表面モルタルの削れではないか」とのこと。工事实行委員会が、現状の確認をするとのこと。
- ③ 23棟1階の玄関ドア左側、塗装の浮きと剥がれ、更にヒビ割れ発生（平成25年度、および同26年度のチェックシート）。  
2月11日、現地調査。JSへ修理の見積もりを依頼した。ひび割れは、縦に58cmある。塗装のひび割れ、および剥がれかと思われたが コンクリートの浅いひび割れと判明。JSから、クラック部にコーキングボンドを充填し その後塗装仕上げにて修理が可能とのこと。修理費用も無償にてJSが対応するとのことなので、JSに修理を依頼することとした。但し、クラック部および塗装の浮き部のみの部分修理であり、塗装表面の風合いや色合いは、周囲と若干異なるらしい。了承し工事を進める事とする。
- ④ 各棟掲示板の老朽化による不具合発生（同上）  
掲示板の汚れ・フレームの剥がれ・表面が硬くなり押しピンが刺さり難い・掲示物に対して板面が狭い等の指摘があった。全棟の掲示板交換の見積もりを、JSに依頼し

た。今後の改修工事等で対処出来るか検討をしていく事を、次年度委員会への引継ぎ事項とする。ステンレス枠掲示板(サイズ 900×1200 ミリ) 6 1 箇所取替工事、税込で 3,164,400 円。アルミ枠掲示板(サイズ 900×1200 ミリ) 6 1 箇所取替工事、税込で 2,181,600 円。

⑤ 8 棟自転車置場裏側 (北側) 旧フェンス支柱部分と石垣にヒビ割れ発生(同上)

2 月 1 1 日、現地調査。工事实行委員会に対し 3 月 6 日、平成 2 6 年度の屋外環境工事の範囲内での作業進行を相談するも、「状況は表面のモルタルの割れであり、危険性および修復の緊急性もない」とのこと。次年度整備保健委員会にて引き続き、状況観察頂きたい。

2. 4 棟最上階リビングの天井のシミ原因究明の為の点検口取付けの件

J S 現場事務所の担当者にて 3 月 4 日、再点検するも現在は雨漏りなく、原因不明。当該住居にお住まいの方と 3 月 1 0 日、J S 担当者、並びに整備保健委員が、今後どのように調査し修理していくかを話し合った。その結果、水漏れの原因を究明するためリビングに点検口を取付け、長期的に調べて修理をしていく事となった。3 月 1 8 日、リビング天井に白い点検口を取付けた。今後はお住まいの方に点検口から水漏れをご確認頂き、不具合が出た際、改めて調査を実施し、原因を究明する。原因を特定した上で修理する事とした。

尚、点検口取付けの際に天井裏を確認すると、屋根下地に雨水の黒色の漏れ跡はあったものの乾燥していたとのこと。J S の写真資料有り。点検口取付け作業代、税込で 39,420 円。

3. K ナンバーのリフォーム申請廃止の件

雑排水管改修工事が 3 月末日をもって終了したので、4 月 1 日より J S によるリフォーム工事も通常のリフォーム申請とし審査する。理事会開催日の 4 週間前までに申請頂き、理事会承認後の工事開始とする。

【承認事項】

1. 4 棟最上階リビング天井のシミ原因究明の為の点検口取付け作業代、39,420 円 (税込)。 【採決 承認】

2. リフォーム申請：2 件 (内、K ナンバーが 1 件)。4 月 1 0 日現在。

【採決 承認】

意見：④の掲示板の件。マグネットタイプの掲示板を希望している棟もあるので、交換することが決定した際は検討願いたい。

第 1 2 回 広報委員会 [3 月 2 8 日 (土) 実施] 報告書

【報告事項】

1. 2 6 年度、事業報告について、原案内容で決定
2. 2 7 年度、事業計画について、原案内容で決定
3. 理事会ニュース第 4 号を 3 月 2 1 日に発行配布した
4. 第 1 1 回理事会回覧を 3 月 2 7 日に発行配布した
5. 掲示物の発行
  - ① 「非常時居住者名簿の作成にご協力を」 3 月 2 日に発行配布した
  - ② 「新しい規約集が完成しました」 3 月 1 1 日に発行配布した
6. 次年度の広報委員長、山下様にご出席頂き、各委員の自己紹介をおこなった

## 第15回 工事实行委員会〔3月25日（水）実施〕 報告

### [報告事項]

#### 1. 工事フォローと現場撤収などの状況

##### (1) 工事フォロー

DEF, Cタイプ工事終了後の居住者アンケートは38件寄せられたが大きな問題は無く、順次フォローを行い終了している。

ベランダ手摺支柱底部の錆び対策は、31本に応急処置を終了した。

##### (2) 現場撤収

3月25日に現場事務所を解体撤収する。26日、27日に跡地の整備、芝生の復元、周辺通路の洗浄、各棟工事関係掲示物の取外しなどを実施する。26棟東の廃材置き場も撤去済み。

##### (3) 引き渡し

4月11日（土）午前10時に工事終了に伴う関係書類の引き渡しを行う。

#### 2. 工事検査（3月21日実施）の結果報告

##### (1) 屋内居宅

2-201、5-201、7-202、10-404、16-203、19-404の6戸にご協力を頂きました。バルコニーの塗装に一部塗装の垂れがありましたが、屋内工事は仕様通りの仕上げでした。

##### (2) 外構工事

主に塗装の検査ですが、階段手摺、柵、電灯柱、遊具、屋上通気管受給水棟、H型鋼などは問題ありませんでした。PS扉では主に内部の塗装剥がれが16か所、自転車置き場では塗装の補修未完が2か所ゴミ置き場では塗装の未完が1か所、また、ミラーの裏側塗装漏れがありました。いずれもJSに改善を申し入れ、対応が終わっています。

#### 3. 階段等外構工事については、5月連休明けからの工事施工を目指し見積り中

#### 4. その他

リフォーム審査は、JS施工分を工事实行委員会で担当していましたが4月以降に工事が完了するものは本来の整備保健委員会審査に戻すこととした。

次回開催予定日は、4月24日（金） 19時30分～