

平成26年度 第2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26年6月21日(土) 午後7時00分～午後9時00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、理事 計32名(定数39名)
他に監事1名
成立要件 : 半数以上の出席により成立

開会および議事進行 (谷奥理事長)

1. 工事实行委員長あいさつ
2. 日本総合住生活株式会社(JS) あいさつ、工事担当社員4名の紹介
 - ・JSより最終工事資料による変更点等の説明
 - ・工事委員会からの報告
3. 理事長あいさつ
4. 総務委員長より工事説明会の説明
5. 各委員会からの報告・審議事項

第2回 総務委員会(6月5日「木」実施) 報告

[報告事項]

1. 電話番号入りの理事名簿配布の件
2. 6月22日の第3駐車場草刈り、福祉行事保険 6月16日に申込み済み
3. 工事説明会について
 - ①受付担当者の名簿配布 担当者は説明会開始の20分前に集会所に
 - ②全居住者名簿を用意、出席者欄に○印を
 - ③説明会開始後は、受付に1名を残す。
4. 5月31日夏祭り実行委員会発足
 - ①夏祭り開催日 8月23日(土)
 - ②理事会の役割 6月28日の実行委員会で決まる予定で、その後理事の皆様にご具体的な協力をお願いする。
5. 5月末現在、管理費等滞納者14名283,500円(3月末17名369,500円)
6. 当面の日程
 - 第3駐車場草刈り 6月22日(日)午前9時
 - 夏祭り実行委員 6月28日(土)午後7時
 - 工事实行委員会 6月29日(日)午前9時
 - 自主防災会企画委員会 6月29日(日)午後7時
 - 工事説明会 7月4日(金)～7月6日(日)

次回、開催予定日は、7月3日(木)午後8時～

第2回 駐車場運営委員会(6月7日「土」実施) 報告

[報告事項]

1. 第3駐車場の除草作業について

以下の内容で第3駐車場の除草作業を実施する。

- ① 日時 6月22日(日)午前9時～(雨天時、6月29日午前9時～)
- ② 参加者 駐車場運営委員会、ボランティア「みどりの会」、組合員
- ③ 集合場所 第3駐車場

次回、開催予定日は、7月7日(月)7時～

第2回 植栽委員会(6月7日「土」実施) 報告

[報告事項]

1. 5月25日(日)草取り及び不要・不明自転車の移動を実施。

455名の参加者があり、天候に恵まれ円滑に終了。

本年度は住民草取り前に業者草刈りを実施したことも円滑終了した要因。

来年度も同様に住民草取り前に実施予定

配布した花の苗・土・腐葉土は前年度より減少したが問題なし。

秋の住民草取り時の花の苗・花の土・腐葉土については継続か否か検討課題

2. 第1回 植栽工事 終了 1,051,833円

第2回 植栽工事 8月上旬の予定で調整

3. 9棟駐車場横 ツツジの木が折られていたので植樹(過去に一度抜かれている)

管理事務所横スロープにクチナシの木を植樹

4. 植栽に関する要望 3件

1件目 3棟 カーブミラーの支障が出る樹木の剪定 植栽委員で剪定

2件目 9棟 低木の剪定 共有地の樹木のため理事に連絡。棟で剪定の可否を。

3件目 毛虫駆除の薬剤散布(ツバキ) 16棟より要望。

要望棟以外にも発生が見受けられるので6月15日(日)委員長・副委員長・業者と団地内パトロールで確認作業。団地内数か所で毛虫を確認

6月17日(火)薬剤散布。

該当棟には掲示板で告知。管理事務所にも報告済み。

要望：23棟東側に作った花壇の件。水をやると土が排水溝に流れてしまい、排水溝に根っこがはびこっている。草取りの時には切り取れなかったので除去をお願いしたい。

回答：整備保険委員会で今年度予算を取っているので、排水溝の蓋をあけて排水溝の掃除を予定中。雑配水管の工事もあるので、JSと要相談。

次回、開催予定日は、7月6日(日)午後7時～

第2回 整備保健委員会(6月4日「水」実施) 報告

[報告事項]

1. 不要・不明自転車の処分の件

不要自転車37台、不明自転車5台、不要バイク1台、車椅子1台。計44台。内、不明自転車1台は盗難車と確認、洛西交番が一旦保管。更に同1台は防犯登録票にて持ち主が判明した為、同交番から持ち主へ連絡し引き渡し完了。上記とは別に7棟自転車置き場横にあった不明バイクはナンバープレート付の為、京都市納税推進課にて納税の有無を確認頂き、「移動と要不要の確認を6月末期限とする文書」を同課が作成し所有者へ郵送頂いた。残りの不要・不明自転車等は6月11日に処分。処分の内訳は、自転車39台・バイク1

- 台・車椅子1台。引取業者より3,000円の引取代金を管理組合の雑収入に計上。
2. 風呂の排水不良に対する処理の件
5/17、①22棟108号室、風呂の排水溝内で大きな音がする→秋季の雑排水管清掃の範囲外の縦配管のため費用が発生する。後日承認を頂く。 ②22棟205号室、風呂水を排水すると洗面台の方へ排水面が上がり流れが悪くなった→秋季の雑排水管清掃範囲内のため無償にて清掃済。
 3. 7棟の黒い水問題の当面の対策の件
5/26、再見積りは、税込み669,600円。(前回見積り694,400円。24,800円の減額)。
5/30発注済。工事日、6月24日(火)～25日(水)、雨天順延。
6月14日にJSにて7棟各階段掲示板及び各戸に工事案内掲示・配布。
7棟理事に連絡の協力依頼。
 4. 工事实行委員長からの質問状の件
内容は「雑排水管工事期間中にリフォーム申請が多く提出されることが予想される。既定のルールで乗り越えられるか懸念あり」。工事期間中のリフォーム承認を円滑に進める為に、同期間中は規制緩和を検討せねばならない。更にはJSがリフォームする場合、規則を承知しているし、審査側からの問い合わせ不要のリフォーム申請を住人の方にご配慮頂ければスムーズに進む、と考える。
 5. 定期点検の立合いを含めた「管理対象物点検確認表」の確認の件
当委員会が担当する14点検項目を確認。(第34回通常総会議案書P.52)

【承認事項】

1. 特定建築物の定期報告制度実施の件
H26年1月、第10回理事会にて次年度予算計上済み。
5/24、JS大阪支店今井氏より説明。
5/26付見積、税込み568,080円。
7月、現地調査。9月、京都市へ定期報告書提出。 【採択 承認】
2. リフォーム申請：1件 【採択 承認】

質問：7棟のリフォーム工事で騒音等の苦情が来ている。西階段の工事だが、工事の騒音が大きく東階段の住居まで聞こえる。西階段には工事のあいさつをされたが、東階段には工事のあいさつは来られていない。その場合は、棟全戸に工事のあいさつに行かないといけないものなのか。

回答：工事申請書の中に、左隣り、右隣り、階段上下居住者に印をもらうことになっている。手続き上はきちんとされていると説明してもらうしかない。
工事の騒音は小さくすることは出来ないので、遅い時間は工事はしない等、常識の範囲内でしてもらうしかない。あいさつに関しては、手続きを踏んでいけば、あとはどこまでしないといけないかを理事会で決めることは難しい。

質問：上記質問に対して、今回の質問は、棟理事がどこまで受けるかの問題。リフォーム申請があった段階で、工事の期間を記載し、ご協力お願いします、という内容のビラを掲示してはどうか。

回答：それは、施主か工事業者がする問題で、理事会が対応するのは難しい。
例として、事前に工事業者に騒音がどれくらいするかを聞き、その騒音の範囲に工事のビラを施主もしくは工事業者が配ると言う方法もある。
理事会がどこまで踏み込んでいいのか微妙な問題であるが、左右上下の居住者には確認印をもらう現行のやり方を守り、更なるいい方法を理事会として今後も十分に検討していきたい。

次回、開催予定日は、7月9日(水)午後7時～

第2回 広報委員会（6月7日「土」実施） 報告

[報告事項]

1. 理事会ニュース第1号を6月4日に配布
2. 工事ニュースNo.1を6月4日に掲示用と回覧用の2種類を配布
3. 第1回理事会報告回覧板を6月9日に配布
4. 理事会ニュース第1号印刷費用について（既に各戸に配布済み）
経費 1回 ¥28,080円（税込）A4サイズ コート紙 両面カラー印刷
700部数を章美プリント社に依頼

次回、開催予定日は、7月6日（日）午後6時～

第2回 工事实行委員会（5月25日「日」実施） 報告

[報告事項]

1. 工事関係の当面の日程確認
①工事資料の郵送・配布 6月18日～20日 ②工事説明会7月4日～6日 ③住戸調査 7月中旬～9月末 ④本工事 8月中旬～
2. 工事関係の広報は、JSと連携をとり、掲示と回覧でタイムリーに行う
また必要に応じJS専用の掲示板の設置を許可する。
3. 工事实行委員会に部会を設ける
苦情処理部会 片山部会長、吉田、西木、荒戸各委員
工事検査部会 山口部会長、田中、大野、市毛各委員
業者選定部会 山内部会長、徳久、浅田、清水端、
吉江、谷奥、松井、中村各委員
*JSとの総合窓口は、齋島委員とする
4. 第3回委員会（6月8日）までの各委員の宿題事項
①各戸のメーターボックスの扉の開閉状況、鍵の掛かり方状況調査
② ベランダの手摺、手摺柱の塗装の色について、現行か1色でも良いか

第3回 工事实行委員会（6月8日「日」実施） 報告

[報告事項]

1. 棟ごとの工事着工順番について
8月中旬から始まる本工事の各棟の順番は、工事遂行面での利便性を考え仮設現場事務所近辺から、更には、先行調査工事から工事の取り組みやすさや、習熟度合いを勘案し、部屋タイプ別に①ABタイプ②DEFタイプ③Cタイプになっている事を確認した。26棟スタートで9棟で終了となっている（最終工事資料での確認）。
2. 各棟、各戸のメーターボックスの開閉状況、鍵のかかり状況対策
扉の開閉状況にも一部異常があり、また、鍵については、下部はかなりかかっているが、上部は多くが開いたままか、開閉が固い状況との報告が多かった。この状況を放置しての塗装では、更なる支障が懸念されるので、今回の工事を期に抜本的な改善策を検討することとした。このボックスには、消火器も入っているので、いざという時に扉のスムーズな開閉が必要であることも、判断の重要なポイントである。
3. ベランダの鉄部塗装について
現在は、ライトブラウン、白の2色であるが、2色を踏襲するには、塗装工事に3日を要することとなり、その間、居住者の在宅が必要となる足場を組んでの大型工事で、外

部からの塗装であれば問題ないが、今回の内部からの塗装方法では、居住者への負担が大きすぎる。また、雑排水管取り替え工事は、2日で廻って行くので、3日サイクルの塗装工事とは、連動せず、雨天の影響もより受けやすくなる。
工事委員会としては、今回はライトブラウンの1色で塗装を行うことで居住者の理解を得て行くこととした。

4. 先行調査工事について

工事を順調に遂行するために、本工事に先行して、先行調査工事を行っている。(調査に協力いただいた居宅の方に感謝いたします)。

部屋タイプ	AB	20棟	406号、506号
	C	18棟	306号
	DEF	2棟	203号

調査結果がまとまっていないので、確定は出来ないが、CタイプとDEFタイプでは、洗濯パン付近の床メクリが必要になる場合が懸念されます(ABタイプと配管の構図が違う事などの理由による)。

5. 今回の工事に関連してのリフォーム申請について

今回の工事に合わせて、居住者からリフォームの申請が多く出されることが予想される。JSが行うリフォーム希望のアンケート調査結果も見ないと分からないが、現在の、理事会の4週間前の申請や、その他のルールを踏襲出来るのか、何らかの特別対策が必要なのかは、今後工事説明会などでの居住者の声を聞きながら、理事会での検討課題となる。

6. 外部塗装工事とベランダの片づけ、専用庭の植栽対策

ベランダの塗装時には、植木鉢や器物の片づけが必要であり、専用庭の鉄柵に植栽がかぶっている場合は、伐採等が必要となる。JSの住戸調査時の各戸への周知、及び、掲示・回覧など広報物でのPR、1階居宅への個別要請を行っていく必要がある。

7. 当面の日程

6月21日開催の理事会で最終工事資料での、JSからの説明。

質問：階段等の鉄部塗装について。埃などの掃除をした上で塗装してもらえるのか。前は埃の上から塗装されていたので、その部分が盛り上がっている。今回は掃除した上で塗装することを条件に入れてほしい。

回答：(JSより) 浮いている塗装は撤去し、ペーパーをあてて平らにしてから塗装します。埃の上から塗装するという事はないように管理します。

質問：1階の庭に足場は組むのですか。

回答：(JSより) 今回は足場は組みません。ケレンや清掃した時に上から埃やゴミが落ちてくる関係から上から工事を始めるので、1階が最後の工程になり、時間を頂く場合があります。その時は、個別に調整させていただきます。また、庭に下りる階段も鉄部塗装の対象になっている分、工事量が多いのでご協力お願いします。

第4回工事实行委員会の開催予定日、6月29日(日)午前9時～

次回理事会 開催予定日は7月19日(土)午後7時～

以上