

2020（令和2）年9月30日

2020（令和2）年度 第5回 理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 山岡 信司

開催日時：2020（令和2）年9月20日（日） 午後7時00分～午後8時15分

開催場所：洛西境谷会館

出席者：理事長、副理事長、各棟理事 計30名（定数35名） 他に監事2名。

成立要件：過半数の出席により成立

議事進行：藤井総務委員長

議題

- I 理事長 挨拶
- II 各委員会からの報告・審議
- III 工事担当委員会ブロック会議
- IV その他

議事

I 理事長 挨拶

皆さんこんばんは。お忙しい中、ありがとうございます。二点ほどお話があります。一点は自主防災会からで、今年度はコロナの関係で自主防災会の避難訓練等が出来ないため、企画イベントによる啓発活動を行いました。各ご家庭にクロスワードパズル用紙と防災の資料などをお配りしております。ここにおられる理事の方も、どうぞクロスワード出してください。ご近所の方にも声をかけていただければと思います。一軒でも多くの皆様、ご参加をよろしくお願い致します。

二点目は大規模修繕の方からです。各ブロック一棟目に始まった1棟・10棟・19棟が、最終の工程に入り、併せて各ブロック4棟目の足場組立が来週くらいから始まって、団地全体で12もの棟が足場を組んでの作業になってまいります。ニットクメンテさんには常日頃から安全面についての注意をしているところですが、なかなか目の行き届かないところがあるかもしれません。各理事の方々には、工事が始まっているところについては掲示板の方を毎回チェックして頂き、工事の工程があっているか作業があっているか日時等あっているかの確認の方をお願いしたいと思います。

また工事の始まっていない棟の理事さんには、工事中の棟の様子、足場などは不安定なところがないかなど注意深く見て頂きたいと思っております。もしそういう点があれば、

すぐにニットクメンテ等に連絡して頂いて、改修するようにして頂きたいと思っています。
事故の無い工事で進めていきたいと思っていますので、どうか皆様ご協力をお願い致します。

II 各委員会からの報告・審議

第4回 総務委員会 報告

- 日時 2020年9月6日(日) 16:00~16:30
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者6人、欠席者1人
- 管理費等滞納管理

滞納期間	管理費	修繕積立金	駐車場使用料
1か月	5	5	5
2か月	2	1	0
3-12か月	1	2	-
13か月以上	1	1	-
滞納金額 TTL	161,400円	345,990円	34,000円

※ 3か月以上の滞納者へは理事会からの督促状を発行する予定。

※ 管理費等滞納金額の推移は添付グラフ(理事用資料)参照。

- その他活動状況
 1. 共用エリアの私物撤去依頼。
 - 9/10発行の掲示用書面を各棟に配布済み。
 - 9/6(日) 16:30-17:00に行った各棟ポスト前および階段下チェックで確認できた自転車等の私物は添付の写真(理事用資料)のとおり。
- 理事会承認申請事項
 1. ポスト前共用エリアへの車いす用スロープ保管依頼(11棟)…【承認可決】
 - 依頼内容は添付依頼書(理事用資料)参照。
 - 現物は添付写真(理事用資料)参照。
 - 工事期間中は工事の邪魔にならないよう駐輪場横のスペースに保管されている。

[質疑応答]

- Q. こういった申請は今後増えるだろうから、優先的に認めるように考えてほしい。どの階でも可能性があるから、考慮して判断してもらいたい。
- A. 車椅子など置きたいという方が増えてくる可能性はある。例えばポスト前が狭い棟などは駐輪場の使い方も含めて検討していく必要があるのではと考えている。
- Q. 各棟ポスト前の写真に見られる白い段ボールのような箱は、一階だけではなく各階にある。あそこも共有部分だから、注意してほしい。

A. 各階に置かれている配達用の箱などは、工事の時にはベランダに置くこともできなくなるので、玄関の中や廊下に置いて頂きたい。見かけられたらご指摘をお願いします。

● 委員会議事・報告内容

1. 前回委員会からの活動状況
2. 管理費等滞納状況

● 次回委員会 2020年10月4日(日) 16:00～

第4回 整備保健委員会 報告

● 日時 2020年9月6日(日) 18:00～19:30

● 場所 管理組合事務所 洋室

● 出欠 出席者9人、欠席者0人

● 理事会承認申請事項

1. リフォーム申請9月承認分5件(内容は添付資料参照) …【承認可決】
2. 14棟前公園雨水配管詰り(特殊高压洗浄車による通管) JS(株)¥180,400(税込) …【承認可決】
3. ゴミコンテナ3台取替(有)丸和産業 ¥270,600(税込) …【承認可決】
→ 底車不良コンテナ経年劣化(整備保健見廻案件)

● 事後報告事項(理事長承認にて実施済み)

1. 5棟2階流し排水不良通管(高压洗浄) 日本水理(株) ¥22,000(税込)
→ 油垢の付着が原因(専用部/共用部の区別つかず)
2. 9棟南水銀灯不点灯 調査・修理(安定器取替) JS(株) ¥56,210(税込)
3. 12棟外部共用水栓漏水補修 JS(株) ¥7,337(税込)
→ 以前の計画修繕工事で仮設に使用され存置された分岐水栓の劣化が原因
4. 14棟自転車置き場不点灯 調査・修理(配線替え) JS(株) ¥35,420(税込)
→ 電気配管の切断が原因
5. 21棟東公園木柵腐り修理(整備保健見廻案件)(株)小野建築設計¥98,000(税込)

[質疑応答]

Q1. 「3」について、以前の計画修繕工事の後でこれのチェックはどうなっていたのか。工事の終わりには全部撤去するのではないのか。

A. かなり前の工事後のことなので、はっきり資料として残っていないので不明だが、現状から工事後確認の見落としであるという考え方で、指摘が無かったので残っていたと思われる。

Q2. 今の24棟横に仮設トイレが設置されている。そこに24棟の水栓から、棟理事の了解無しに配管して水を引いて、そこからの排水は最寄りのマンホールに入れている。あれは理事会ないし工事実行委員会の了解を得ているのか。散水やバケツに水をいれるのが出来ない状態になっている。

A. ・水道水は出ていますか。

→「水道水は出るがバケツが入らない。使えない。」→再度、現状を見に行きます。
・今回の工事に関して使用する水道水・電気については無償とする、という特記事項があつて契約している。仮設事務所およびに作業所、トイレ、洗い場については設置の図面を頂いて工事実行委員会で承認されたものである。ひとつ前の質問(Q1.)にあつたように、以前の大規模修繕で残つたということもあり、今回の工事では図面を作成・提出させている。仮設事務所などを撤去する際には必ず図面を元に確認するつもりである。電気も工事終わりに引き込み線などがきちんと片付けられているかを確認した上で工事終了とする。代金の支払いはその後だと考えている。

Q3. もう一つ、共用水栓の水栓は各棟の理事が管理責任を負わされている。理事に何も連絡がないのはおかしいと思う。

A. 以前の理事会で、今回の工事では、その辺のところは工事実行委員会にお任せするという事になっていたのでは、改めて理事さんの承認を得る、連絡をするということではしていなかった。

→「責任があるので連絡が欲しい」→わかりました。とにかく再度現状を見に行く。

● 委員会議事・報告内容

1. 整備保健見廻り及びJSによる見廻り点検の内容検討の結果、上記以外の案件については複数業者見積取得中につき次月検討する。
2. 駐車場委員会からの依頼で、川北駐車場 No390 の縁石ぐらつき固定の案件は見積取得中。次月業者選定する予定。
3. JS(株)より災害等による停電時に使用できるようにするため受水槽に非常用水栓を設置する工事について提案と見積(¥141,900)の説明を受けた(@8/4)。併せて、高架水槽に非常用水栓を設置する工事の見積(¥2,322,000)説明を受けた。
4. 3棟ロータリー不法投棄の扇風機が有り整備保健委員会にて解体処分した(@9/1)
5. 今年度の雑排水管洗浄工事の実施については行わず、次年度大規模修繕後の実施とする。
6. 今年度の秋の草刈り未実施に伴い不明・不要自転車処分は実施しないこととする。
→ 秋の草刈り未実施のお知らせに同時掲載を依頼。

● 次回委員会 2020年10月4日(日) 18:00～

第4回 植栽委員会 報告

- 日時 2020年9月5日(土) 11:00～11:40
 - 場所 管理組合事務所 洋室
 - 出欠 出席者7人(+協力委員2人)、欠席者0人
- 植栽管理状況
1. 剪定6件、業者剪定・草刈り立会8回、下草刈り2件、その他ハチの巣処理等(延べ日数;13日/延べ人数;12名+みどりの会45名)

2. 第2回夏の植栽草取り・芝かりの実施（植治造園にて）
→ 8月17日より24日にて実施済み。
3. 秋季草取り作業中止に伴い花の苗の提供も行わないこととする。
→ 前回理事会で植栽委員会に一任された案件。
→ 住民のコミュニケーションを目的として実施してきたことおよびコロナ禍の感染予防として「三密」を避けることを鑑み委員会として見送りの判断をした。
→ 後日、お知らせを作成して配布されるので、各棟に掲示をお願いします。
4. 前回理事会にて伐採要望のあった24棟前のクスノ木は「管理組合 植栽管理台帳 クスノ木:3番」として記載されていることが確認できたため、伐採にあたっては24棟の居住者の同意が必要となる。

[質疑応答]

- Q. 上記4. について、これはどなたがしてくれるのか。植栽委員会でお願ひできるのか。前回の理事会でも言ったが、住人（故人）が植えたと言っていた。早く伐採してほしい。大きくなればまた費用が掛かる。→植えた本人から聞いたから間違いはない。→そんな規則は知らない。→植栽管理台帳に載せる基準を教えてください。
- A. 前回の理事会後、24棟のクスノキについて確認したところ、植栽管理台帳に記載があった。一番初めに分譲された時から植えられていたということになり、処分するためには決まった手順を踏まなければならない。24棟で、居住者の同意をまとめてもらい管理組合に提出して理事会に諮り、総会に諮って承認を得てから伐採するという規則になっている。また、以前にハナミズキ等が雑排水管の障害になるので伐採するという際にクスノキも一緒にという話が出たが、24棟の住民の方が残しておいてほしいと言われたので残したという経緯がある。24棟の歴代の理事の方に確認してほしい。
※ここで、別の理事の方から挙手あり「植栽台帳に載っているか載っていないか、いかななものかということよりも、ここに提案されているように24棟にお住いの方が、伐採してほしいなら伐採し、残してほしいというご意見が多いなら残せばよいということ。次の議事に進んでほしい」というご意見があり、次に進んだ。
- Q. 前回、花の苗の提供は委員会に一任することが決まったことは了解しているが、その際に植栽委員会さんとして、希望を聞いた上で苗と土を配りたいが…という風に提案があったと思う。それを聞いて個人的には花を待っていた方なので、ぜひ配ってほしいと思っていた。その（希望者には配るという）前提で植栽委員会に一任すると思っていたので、そこから委員会さん方の意見が変わっているのは、任せるといったことになったとはいえ、どういう経緯なのか教えてください。
- A. 植栽委員会の中でも、希望される棟だけ配布したらどうかという意見もあった。それでも話し合いをする中で、全体を考えて今はこういう状況なので、やはり全棟で中止に、見送りにしましょうという意見になって、今回こういう結果報告をさせて頂くことになった。どうかご了解頂きたい。

- みどりの会
 1. 活動状況
 - 8/9(日) 16棟・17棟・18棟・21棟下草刈りなど (21名の参加)
 - 8/23(日) 22棟・23棟・24棟・25棟・26棟下草刈り (24名の参加)
 - 次回予定 9/13(日)、9/27(日)
- 理事会承認申請事項 なし
- 事後報告事項
 1. 剪定済み樹木の廃棄 (パッカー車2台) 植治造園 40,000円(税込)
- 委員会議事・報告内容
 1. 南西角の「クスノ木」の伐採は8/21-24にて実施済み。
- 次回委員会 2020年10月3日(土) 11:00～

第4回 駐車場運営委員会 報告

- 日時 2020年8月29日(土) 18:30～19:00
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者5人、欠席者0人

- 駐車場契約状況

区分	団地内		第2駐車場
	川北	川南	
契約台数	100	286	32
空き台数	2	1	0
来客用	0	0	4
工事車両用	5	1	7
合計	107	288	43

- 駐車場利用料金の滞納状況
 1. 2か月滞納者; 0戸 (0円)
 2. 1か月滞納者; 5戸 (34,000円)
- 駐車違反・・・1件発生
 1. 川北ロータリー 1件 (8/27 黄色のダイハツミラ No. 2781)
 - 住民からの通報 (委員会パトロール時には違反は見られなかった)。
 - ロータリーの違法車両は車両の転回に支障をきたすため、委員でパトロールを強化することとする。
- 理事会承認申請事項 なし。
- 委員会議事・報告内容
 1. 団地内草刈りによる車両移動を要請 (8/17川北1件。 8/24川南3件)。
 2. 団地内の南西角のくすの木伐採に伴う車両移動要請 (No. 1→No. 211@8/23～25)。

3. 駐車位置の変更(No. 252 を契約されている方の要望により No. 288 に変更@9/1-)
これに伴い、工事用貸出駐車場を No. 288→No. 370 に変更。
4. 白線引きにかかる費用の見積もりを 2 社に依頼。

- 次回委員会 2020 年 9 月 26 日 (土) 18:30～

第 4 回 広報委員会 報告

- 日時 2020 年 9 月 5 日 (土) 19:30～20:30
- 場所 管理組合事務所 和室
- 出欠 出席者 5 人、欠席者 0 人

- 委員会活動進捗
 1. 理事会議事録 8/23 に開催された第 4 回理事会の議事録を作成済み。
 2. 理事会報告 8/23 に開催された第 4 回理事会の報告書を作成・回覧配布済み。
また HP 掲載用理事会報告を HP 委員会担当に送信済み。
 3. 理事会ニュース 第 2 号を作成中。

- 理事会承認申請事項
 1. 理事会ニュース第 2 号の発行 …【承認可決】
※今理事会で各理事に配布した見本を元に広報委員長から報告と確認
→ 下記内容を掲載し、9 月末頃までに配布の予定。
 - ① 大規模修繕工事について (進捗の様子など)
 - ② 自主防災会の取り組みについて (京都市からの表彰・防災特別企画)
 - ③ 各委員会の活動内容からお知らせ・取り組みなどの紹介
 - ④ その他
→ 理事会承認後、誤字修正や装丁・配色など微調整をする可能性あり。
→ 印刷は管理事務所で A3 用紙に両面カラーコピーし二つ折りにして配布する。

- 委員会議事・報告内容
 1. 理事会ニュース第 2 号の発行検討

- 次回委員会 2020 年 10 月 3 日 (土) 19:30～

Ⅲ 工事担当委員会ブロック会議

Ⅳ その他

工事担当委員会より工事の進捗について報告があった。
その後、同会場にて各ブロックに分かれての会議が行われた。

次回 第 6 回理事会は 10 月 18 日(日) 午後 7 時から 洛西境谷会館にて開催。

以上

8 月 度 植 栽 管 理 作 業 記 録

(植栽協力委員にて継続して実施)

日付	作業内容	協力者
8月3日	集会所前階段 ツツジ・クチナシ・トウカエデ剪定	25 棟小菅氏
9日	みどりの会 16棟・17棟・18棟・21棟 下草刈り	みどりの会
17日	業者剪定立ち合い	25 棟小菅氏
18日	業者剪定立ち合い 22棟横 椿 キイロスズメバチ巣殺処分	25 棟小菅氏
19日	業者剪定立ち合い 外周回り草刈り立ち合い	25 棟小菅氏
20日	業者剪定立ち合い 集会所裏草刈り立ち合い	25 棟小菅氏
21日	業者剪定立ち合い 24棟南西 橘・桜に殺虫剤散布	25 棟小菅氏
22日	22棟東南角 桜剪定 24棟ロータリー内 クスノキ等剪定	25 棟小菅氏
23日	みどりの会 21棟・22棟・23棟・24棟・25棟・26棟 下草刈り	みどりの会
24日	業者剪定立ち合い最終日 みどりの会にて剪定木処分依頼(12棟・20棟)	25 棟小菅氏
25日	21棟工事前 ドウダンツツジ・クチナシ・アメリカハナミズキ等剪定	25 棟小菅氏
27日	26棟 クチナシ等剪定	25 棟小菅氏 26 棟中野夫妻
28日	25棟 クチナシ等剪定	25 棟小菅氏

2020(令和2)年度 リフォーム申請状況 及 改修内容 一覧

9月理事会承認分

承認日：9月20日

受付 NO	受付月日	リ フォ ー ム 内 容	工 事 期 間	工 事 棟No	施 工 業 者	承 認	備 考
11	8月20日	キッチン取替、給水水漏れ修繕	8月31日～ 9月1日	18	空間工房松野 TEL075-952-2340	承認	流し漏水 事後承認
12	8月21日	トイレ便器漏水取替/トイレ クロス貼り・フローリング 貼り	9月17日～ 9月18日	6	(株)小野建築設計 TEL075-335-2254	承認	便器漏水 事後承認
13	8月24日	キッチン取替、給湯器取替	9月29日～ 10月3日	2	牧野設備 TEL090-0734-4680	承認	
14	9月3日	浴室/床 FRP 防水・天井バスパネル・壁樹脂パネル 貼り	9月23日～ 9月25日	24	日本総合住生活(株) 大阪支社京都支店 TEL075-365-1010	承認	
15	9月9日	台所レンジフード取替	10月5日～ 10月9日 (現地施工1日)	14	イオンリチール(株) イオン京都桂川店 TEL075-925-3124	承認	