

2020（令和2）年度 第12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：2021（令和3）年4月18日（日） 午後6時30分～午後8時10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31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 第41回通常総会議案書審議
- IV 大規模修繕工事進捗報告
- V 工事担当委員会ブロック会議
- VI その他

議事

- I 理事長 挨拶

みなさん、こんばんは。本日の会議が2020年度の最後の理事会となります。コロナの関係で満足いく活動ができなかったかもしれませんが、大きな事故等もなく過ごせたこと、感謝しております。1年間お疲れ様でした。引き続き、総会までどうかよろしく申し上げます。

- III 第41回通常総会議案書審議

議題IIの前に、先に総会議案書について審議を行った。各棟理事に事前に配布していた原稿「第41回通常総会議案書（案）」を元に審議し、その場で各棟理事より、数値や字句の訂正・間違いなどの指摘があった。指摘箇所等を修正の上、三役会で最終確認をして出稿する。

- II 各委員会からの報告・審議

第11回 総務委員会 報告

- 日時 2021年4月4日(日) 15:00~16:30
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者7人、欠席者0人

- 管理費等滞納管理(2021年2月末現在)

滞納期間	管理費	修繕積立金	駐車場使用料
1か月	6	6	4
2か月	2	2	1
3-12か月	1	1	-
13か月以上	1	1	-
滞納金額 TTL	198,900円	430,550円	38,560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。

- 理事会承認申請事項

1. 第41回通常総会開催について …【承認可決】

- 総会は5/16(日) 10:00~ 管理事務所 洋室にて開催を予定。
- 新型コロナウイルスの感染者の増加による第4波の懸念が広がる中で京都府にも「まん延防止等重点措置」が適用されている状況を鑑みて、総会は2020年度三役・監事と2021年度三役候補および監事候補のみの出席によって開催することとする。
- 前回の総会同様、組合員には委任状および議決権行使書の提出による議決権の行使をお願いするとともに、議案に対するご質問・ご意見については書面で提出いただき、総会までに回答を広報することとする。
- 総会開催までの概略のスケジュールは次のとおり。
 - 4/19(月) 議案書原稿の最終確認
 - 4/20(火) 出稿
 - 4/27(火) 印刷仕上がり → 袋詰め(委任状、質問票等) ← 要応援
 - 4/28(水) 管理事務所にて配布(各棟理事→各戸)
 - ↓ 随時委任状・質問票回収(各戸→各棟理事→管理事務所)
 - 5/6(木) 委任状・質問票回収終了
 - 5/9(日) 集計終了

- 委員会議事・報告内容

1. 管理事務所の備品チェック。
2. 総会準備。

※4月18日(日)期末監査を実施し問題なく終了した。

- ・管理事務所洋室にて13:00~
 - ・業務監査: 監事、三役
 - ・会計監査: 監事、副理事長、総務委員長、財務担当理事
- 山内監事より監査報告

業務の執行状況並びに管理費会計、修繕積立金及び駐車場会計の決算報告書について、何れも正確かつ適正に処理されていることが認められた。

第11回 整備保健委員会 報告

- 日時 2021年4月4日(日) 18:00~19:00
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者8人、欠席者1人

- 理事会承認申請事項
 1. リフォーム申請4月申請分 8件(内容は添付資料参照) …【承認可決】

- 事後報告事項(理事長承認にて実施)
 1. 給水施設1号ポンプ動力盤内リレー制御部品取替 JS(株) ¥21,450(税込)
→ 3/22にJS(株)より給水施設の点検時に1号ポンプで起動停止の繰り返しが生ずる異常の報告を受け、4/1に原因とされる1号ポンプの動力盤内リレー制御部品の取替を行った。

- 報告・連絡事項
 1. 前回理事会で承認された鳩捕獲の初期準備(捕獲申請 捕獲計画)を3/22にグリーンフィールド(株)に依頼した。
→ 4/5に上記捕獲の申請の許可通知が京都市より発行されたとの連絡を業者より受けた。
 2. 4/1に8棟1階居住者よりトイレ内排水共用立て管の錆発生に伴う塗装剥がれの補修の申し出があり、現在実施中の大規模修繕での部分補修依頼可否について大規模修繕委員会に確認中。
→ 不可の場合は次年度の整備保健委員会に補修処置を申し送ることとする。

[質疑応答]

- Q. 鳩対策は、本年度理事会として取り組んでいたのか、整備保健委員会として取り組んでいたのか? 次年度鳩対策を実施するときの予算的な裏付けは?
- A. 本年度は整備保健委員会で協議して、三役会に報告し、理事会で初期費用の承認をした。捕獲作業は次年度になるが、整備保健の来期予算で鳩対策を保健衛生費予算に組み込んでいる。また次年度理事会として取り組む重要課題の「団地内の住環境整備・改善」に鳩対策も含んでいる。したがって、整備保健委員会をもとに理事会で取り組む。

第11回 植栽委員会 報告

- 日時 2021年4月3日(土) 11:00~12:00
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者5人(+協力委員2人)、欠席者2人
- 植栽管理状況
 1. 剪定4件、移植4件、その他補修・大規模工事関連の片付け支援など(延べ日数;9日/延べ人数;26名)
- みどりの会
 1. 活動状況
 - 3/14(日) 1棟・16棟 大規模修繕工事に関する要望事項の後片付けの支援、および11棟 棟前の雨だれによる土砂流出整地・整備(バラス+真砂土による)など(21名の参加)
 - 3/28(日) 管理組合事務所周辺 大規模修繕工事に関する片付けの支援など(12名の参加)
 - 次回予定 4/11(日)、4/25(日)
- 理事会承認申請事項
 1. 春の草取り業者への依頼費用 見積り 768,875円 …【承認可決】
 - 管理組合総会後の5月後半に実施予定。
 2. 24棟要望事項 クスノキ支障木の伐採 見積り 21,780円 …【承認可決】
 - 管理組合総会後の5月後半に実施予定。
 3. 住民参加による春の草取り中止 …【承認可決】
 - コロナ禍の情勢を考慮して、植栽委員会としては中止する。
 - 花の苗の提供に関しても、一部の方の要望もあるが中止する。
- 委員会議事・報告内容
 1. 高木剪定の長期植栽計画(案)について検討(別紙参照)

[質疑応答]

- Q. 「花の苗の提供の中止」の理由は、コロナ禍の情勢を考慮してなのか? マスク着用で密にならない感染対策をすれば、外での花の苗植えは大丈夫ではないか。希望のあるところには提供してほしい。
- A. 今のコロナの感染拡大の状況を考えて中止とした。ご理解いただきたい。
- Q. 草取り中止により、草が伸び放題になる対策は?
- A. 伸び放題になった場合は、各棟の理事さんが中心になって、その棟の住民のみなさんで対応していただきたい。「みどりの会」や植栽協力員等は、住民参加の春と秋の草取りの間の期間に草が伸びたようなときに補って作業している。
- A. 今回の大規模修繕工事で足場を組んだりした際に花壇が痛んでいる所もある。工事終了後、工事担当委員会として現状を把握し、対応していく。

第11回 駐車場運営委員会 報告

- 日時 2021年3月27日(土) 18:30~19:30
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者4人、欠席者1人
- 駐車場契約状況・・・川南の契約台数が1台減、第2駐車場の契約台数が2台減。

区分	団地内		第2駐車場
	川北	川南	
契約台数	101	286	31
空き台数	1	1	0
来客用	0	0	5
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；1戸(14,200円) ←督促状を投函予定
 2. 1か月滞納者；4戸(24,360円)
- 駐車違反・・・1台(1棟ごみ置き場近くのゼブラゾーン)
→ 迷惑駐車の文書を貼り付けて警告を行った。
- 理事会承認申請事項 なし
- 委員会議事・報告内容
 1. ゴールデンウィーク期間中の来客駐車場の使用について掲示物の手配をする
 2. 次年度委員長に活動状況の説明と引き継ぎ資料の説明をする。

第11回 広報委員会 報告

- 日時 2021年4月3日(土) 19:30~20:00
- 場所 管理組合事務所 和室
- 出欠 出席者 3人、欠席者 2人

- 委員会活動進捗
 1. 理事会議事録 3/21に開催された第11回理事会の議事録を作成済み。
 2. 理事会報告 3/21に開催された第11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. ホームページ委員会出席予定 4/17(土) 午後7時~(委員長)

- 理事会承認申請事項
 1. 総会議案書印刷代(700部) ¥180,000-(税込) …【承認可決】
 - 用紙種類、納期など含めて再見積り中。
 - 表紙;黄色(順番あり)。

- 事後報告事項(理事長承認にて実施)
 1. 境谷西第2住宅ホームページ Wix 契約料(2019-20年度分) ¥33,440(税込)
 - プレミアム(無制限)契約。

- 委員会議事・報告内容
 1. 総会議案書の手配、印刷について
 - 昨年度の仕様確認の上、ネット印刷見積依頼
 - 4月18日(日)理事会で承認後、PDFデータで入稿する(納期は7営業日後予定)
 2. 総会準備について
 - コロナ禍の中、総会の会場や開催規模が決まり次第、役割分担して準備する

IV 大規模修繕工事進捗報告

3月～4月 工事担当委員会定例会議 報告書

日時：(3月第2回)3月24日(水)午後5時00分～午後6時30分
(4月第1回)4月14日(水)午後5時00分～午後6時30分

場所：管理組合集会所・洋室

出席者：(株)MTK、ニットクメンテ(株)、工事担当委員会各リーダー、WGメンバー

1. 工事監理報告(MTK)

(進捗状況)91.6%——予定88.4%に対しほぼ順調に推移している。

(施工品質)管理組合中間検査実施4/7(18、26号棟)、4/14(8号棟)・管理組合完成検査3/27(5,14,23号棟)、4/10(6、16、24号棟)

(精算工事状況)

・付属施設(給水施設、集会所他)の躯体補修工事分増加した。

(追加増減工事)

外周LED照明工事費として約700万円計上された(承認済み事項)。

2. 工事報告(ニットクメンテ)

(工事状況)

・各ブロック8棟目までの中間検査が終了した。全体として順調に推移している。

・Aブロック9号棟を残し住棟が完成に近づく。付属施設補修工事が進んでいる。

(居住者からの要望・苦情)

・24号棟、26号棟のバリカー閉鎖を依頼したが出来ていない。→謝罪し対応。

3. 検討事項

・各棟エントランスアプローチタイル貼り換え工事費及びタイル色について。

・集会所屋根の色変更(グリーン系に)について。

4. その他

・足場解体時に足場材を乱暴に扱わず、確実に手渡しする様にしてほしい。

【報告事項】

・各棟エントランスアプローチタイル貼り換え工事代として400万円追加。

・集会所の屋根の色をグリーン系の色に変更することに決定。

次回 定例会議開催予定

日時：(4月第2回)4月28日(水) 午後5時00分～
(5月第1回)5月12日(水) 午後5時00分～

場所：管理組合集会所 洋室

[質疑応答]

Q. 管理組合完了検査時に貼った指摘テープは、いつまでにはがれるのか（手直しされるのか）？

A. 手直しをする工種によって作業員が異なるので、手直し終了時期が異なる。できるだけ速やかに終了するように要請している。工程表に点線で表示した検査手直し期間内には手直しが終了する。

V 工事担当委員会ブロック会議

理事会終了後、同会場にてABC各ブロックに分かれての会議が行われた。

VI その他

今年度理事会会議は今回が最後になるが、総会開催までの間、掲示物や回覧、総会議案書の印刷が出来れば袋詰めをして各戸に配布するなど、各棟理事の方々にはご協力をお願いする。

以上

2020(令和2)年度 リフォーム申請状況 及 改修内容一覧

4月理事会承認分

承認日：4月18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
50	3月15日	給湯器故障による更新	3月15日	12	(株)エネルキーステーション 075-933-7600	承認	事後申請
51	3月18日	食事室キッチン更新、トイレ便器取替床CF壁天井クロス更新、廊下洋室天井壁クロス更新	4月19日～ 5月19日	7	日本総合住生活(株) 大阪支社京都支店 075-365-1010	承認	
52	3月18日	全室天井壁クロス更新、和室畳更新、押入クロゼット扉新設	4月21日～ 5月22日	9	日本総合住生活(株) 大阪支社京都支店 075-365-1010	承認	
53	3月29日	南北ラダ鳩除けネット設置 既存ネット復旧(大規模修繕で取り外した為)	4月外壁塗装 終了後	26	申請者自己施工	承認	
54	3月31日	全室天井壁クロス更新床フローリング貼り(下地組でL-40カキ-品)、浴室システムバス(共用部排水洗浄可能な排水施工) キッチン 便器 洗面台 洗濯パン更新	5月31日～ 7月31日	23	住友不動産株式会社 京都営業 075-213-7812	承認	
55	4月1日	キッチン 廊下 居間 床既存CFシート経年劣化更新	5月12日～ 5月14日	14	にのみや工務店 090-8934-9114	承認	
56	4月4日	流し台水漏れ 取り替え	4月13日	5	日本総合住生活(株) 大阪支社京都支店 075-365-1010	承認	事後申請
57	4月8日	全室天井壁クロス更新床フローリング貼り(L-45品)、和室畳更新、浴室システムバス(タカラスタンダード品洗浄可能) キッチン 便器 洗面台 洗濯パン更新	5月10日～ 6月19日	20	(株)小野建築設計 075-335-2254	承認	

3月度 植栽管理作業記録

(植栽協力員にて継続して実施)

日付	作業内容	協力者
3月3日	8棟前クチナシ移植 9棟前白梅移植 公園内クロガネモチ剪定など	3棟重田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
4日	19棟西ナンキンハゼ 4本剪定前クチナシ移植 真砂土 4杯処理(川北・仲よし公園)	3棟重田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
8日	5棟専用庭 塗装工事用事前作業 ケヤキ・トウカエデ・カリン剪定など	1棟若林氏 3棟重田氏 16棟松田氏 25棟小菅氏
10日	9棟北 ツバキ移植 21棟専用庭 クスノキ・ネズミモチ伐根など	3棟重田氏 16棟松田氏 25棟小菅氏
11日	11棟 土留用ブロック設置 花壇囲みブロックに変更など	11棟沓名氏 25棟小菅氏
12日	集会場前時計公園 土止めの修理等	3棟重田氏 25棟小菅氏
14日	みどりの会 1棟・16棟 大規模修繕工事に関する要望事項の後片付けの支援、及び、11棟 棟前の雨だれによる土砂流出整地・整備(バラス+真砂土による)など	みどりの会 大規模修繕工事ボランティア
15日	11棟北 花壇修理 2ヶ所など	3棟重田氏 11棟 沓名氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
17日	24棟南西 カシノキ剪定など	25棟小菅氏
28日	みどりの会 管理組合事務所周辺 大規模修繕工事に関する片付けの支援など	みどりの会
31日	集会場前 アセビ工事足場組支障による剪定など	20棟山下氏 25棟小菅氏

高木剪定 長期植栽計画(案)

(高木に付き定期的に業者に依頼計画する)

(作成:2020年度 植栽委員会)

年度	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
クスノキ	△	○	○		○	
ケヤキ	△		○	○	○	
トウカエデ						○
トチノキ				○	○	
モミジバフウ	△			○		○
アラカシ・シラカシ	△	○	○			
ナンキンハゼ	△	○	○	○		○
カイズカイブキ	△			○		

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
クスノキ	○			○		
ケヤキ	○			○		
トウカエデ			○			○
トチノキ	○			○		
モミジバフウ			○			○
アラカシ・シラカシ		○			○	
ナンキンハゼ		○			○	
カイズカイブキ						

(過年度は見積書より項目を拾いました)

18年カイズカイブキは実施せず。

21年以後は3年おきの計画であるが、成長の具合により調整して実施する
あくまでも目安として参考にして計画すること