

2020（令和2）年6月21日

2020（令和2）年度 第1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6月14日（日） 午後7時00分～午後8時15分

開催場所：管理組合集会所・洋室

出席者：理事長、副理事長、各棟理事 計22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 今後の日程
- III 大規模修繕実行委員会からの報告・審議
- IV 各委員会からの報告・審議
- V その他

議事

I 理事長 挨拶

皆さんこんばんは。今年度理事長をさせていただきます山岡です。よろしくお願いいたします。第1回理事会ということで、本来であれば全員参加でさせていただきたかったのですが、新型コロナウイルスの影響で人数を絞って開催させていただきましたこと、ご了承の上で今回の会議の方を進めさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

II 今後の日程

5月初め実施のアンケートの結果、今後、理事会は毎月第3日曜日の19時から開催。毎回その都度、事前にご案内を配布予定。

III 大規模修繕実行委員会からの報告・審議

第12回 第3回大規模修繕実行委員会 報告

- 日時 2020年6月5日（金） 19:30～21:00
- 場所 管理組合事務所 洋室

●出欠 出席者 17 人、欠席者 3 人

●流し系雑排水管更新工事

工事対象戸(360戸)に対し全て更新工事が終了。

今後、工事費(清算含む)の確認および工事検査書類・引渡し書類等の確認を経て6/27に工事引渡をもって完了となる。

《既設管の損傷確認結果》

1. 全 72 系統の内 12 系統に特に減肉・内面腐食(大)があり、そのうち 3 系統は腐食による欠損が見られた。
2. 9 棟 1 階では配管腐食による穴より雑排水の漏水が発見され、畳取替や内装材改修等が必要となった。
3. 残りの 60 系統にも減肉・内面腐食(中)が見られた。

●大規模修繕工事

1. 第 1 回理事会前の各委員会に出向き工事契約、説明会開催について説明。
2. 施工会社(ニットクメンテ(株))との工事請負契約については、委員より一部訂正の依頼があった特記事項の文言に訂正を行った契約書および契約金額 679,030 千円(税別)にて締結することで委員会承認が得られた。

●理事会承認申請事項

1. 流し系雑排水管更新工事を無事終了できたことに対する JS への感謝状贈呈

【承認可決】

→ 新型コロナウイルス感染拡大の下で事故もなく完工できたことを評価。

2. 施工会社(ニットクメンテ(株))との工事請負契約締結と初回の支払い【承認可決】

3. 理事向け説明会(6/21)および住民向け説明会(7/4-7/5)の開催(いずれも境谷会館にて)【承認可決】

4. 大規模修繕実行委員会に対して監理業務および長期修繕計画の見直しについての追加業務依頼【承認可決】

→ 重点監理を週 1 回から週 2 回に変更。

→ 第 4 回大規模修繕を見据えた長期修繕計画追加業務(窓サッシ業務含む)を依頼。

[質疑応答]※理事会承認事項に関して

Q. 工事日の確認をしたい。

A. 2020 年 6 月 16 日から来年 2021 年 6 月 30 日までが工期。

Q. 説明会会場の境谷会館では、どれくらいの人数を想定しているのか。予備日はあるか。

A. 定員 90 名の会場で、間隔を開けることで 50 名程度。棟別に 1 日 4 回×2 日間の 8 回を予定。棟指定の日時に行けない場合は期間中の他の時間の回に入って頂く。また、説明会の後に意見を吸い上げて後日に回答することが出来ればと考えている。

Q. 理事向けの説明とその他住民向けの説明は中身が違うのか。

A. どちらも基本は業者からの説明になるが、施工業者が住民の皆様にきちんと説明出来

たか、ということを確認する必要がある。その為にも、まずは理事の方の説明会で質問や疑問点を吸収してまたそれを住民全体の説明会に活かしたいことがひとつ。もうひとつには、工事は大規模修繕委員会がするのではなく、皆様方理事の方が中心となって今後お願い事や準備していただくことが多々出てくるので、まずは理事の皆さんがご理解していただきたい。大規模修繕委員会と理事会が一緒になっていかなければならないということがあり、まずは理事向けの説明会を開催する。

Q. 今日の大規模修繕に関する資料一式が住民全員に配られるのか。

A. 21日の理事説明会が終了後、速やかに全戸にお配りしたい。また、今後工事を進めるにあたって連絡事務所を早めに立てて、周辺住民にお知らせする。そこから住民対応をしていく予定。

●次月理事会までの予定

1. 施工会社(ニットクメンテ(株))との工事請負契約については6/14の第1回理事会で承認が得られれば6/15仮契約→6/21締結する予定。
2. 仮契約締結後、理事向けの工事説明会を6/21に境谷会館にて実施する予定。
3. 住民向け工事説明会は7/4-7/5に複数回に分けて境谷会館にて開催する予定。

●委員会議事内容

1. 5/27 団地内巡回の報告
2. 実行委員会の体制の見直しについて
→ 新年度の理事を迎え新たな体制として、7月からスタートさせたい。

●次回委員会 2020年7月3日(金) 19:30～

IV 各委員会からの報告・審議

第1回 総務委員会 報告

●日時 2020年5月31日(日) 16:00～17:30

●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

滞納期間	管理費	修繕積立金	駐車場使用料
1か月	5	5	3
2か月	4	3	0
3-12か月	0	1	0
13か月以上	1	1	0
滞納金額 TTL	151,200円	319,430円	26,900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。

●その他活動状況

1. 2020 年度理事会名簿作成。
2. 2020 年度理事会緊急連絡先作成。

●理事会承認申請事項

1. オブザーバーの設置【承認可決】

→ 荒戸さん、市毛さん、山崎さんにそれぞれの専門分野のオブザーバーをお願いする。

Q. 専門分野とは具体的にどういう専門か。

A. それぞれ税理事務所、司法書士およびマンション管理士として。また銀行関係の経理を専門とされていて滞納問題で裁判になりそうな案件を昨年度から対応いただいている方には、引き続きオブザーバーとして残っていただきたい。

●報告事項

1. JS との管理業務・委託業務契約（総会承認済み項目；2019 年決議事項 第 3 号議案）

→ 契約期間 ; 2020/7/1～2021/6/30

→ 契約金額 ; 1,381,974 円／月

[理事長より補足と報告]

①契約金額に関して、昨年度の金額から上がっているのは消費税が 8%から 10%に上がったためという点をご了承いただきたい。

②昨日 J S との業務委託の話し合いの中で、新型コロナウイルスで緊急事態宣言があった時に窓口業務・清掃等の時間変更があったが、その差額分の金額を払い戻すという話があった。

●委員会議事内容

1. 前年度委員からの引継および役割・担当の決定など
2. 前年度委員からの財務引継

●次回委員会 2020 年 7 月 5 日（日） 16:00～

第 1 回 整備保健委員会 報告

●日時 2020 年 6 月 7 日（日） 18:00～20:00

●場所 管理組合事務所 洋室

●出欠 出席者 9 人、欠席者 0 人

●委員会活動進捗 今月は無し

●理事会承認申請事項

1. リフォーム申請 5 月 6 月承認分 7 件（内 JS タイアップ 4 件）【承認可決】

※添付資料「リフォーム申請状況 及 回収内容一覧」参照

2. 高架水槽電極ケーブル更新 JS（株） ¥429,000（税込み）【承認可決】

- 2月の受水槽清掃時にJS(株)から指摘され3月に見積もりを取得済。
- 今年度事業計画分。

[秋田整備保健委員長より補足説明]

この管理事務所のすぐ横に高い塔がありその上に高架水槽がある。高架水槽の水が減ってきたら電極ケーブルが感知して自動的に水をはってくれるという装置。そのケーブルが劣化で剥げて、感知度が悪くなってきている。16年くらい取り換えてないので、交換の時期ということ。

●事後報告事項

- 1. 7棟3階台所排水不良修理(理事長承認; 3/23) 日本水理(株) ￥22,000

●次回理事会までの予定

1. 春の不要自転車処分

- 6/21(日)に各棟掲示板用貼り紙および全戸配布用チラシを配布予定。
- 業者引き取り日程は今後調整。

2. 消火器機器点検(半年点検)の実施

- 点検期間は7/1(水)~7/10(金)の10日間。
- 6/21(日)の理事会で配布する実施要領書・機器点検シートに基づいて各棟理事が行う。
- 点検表は7/13(月)までに管理事務所へ提出。

3. 団地内見回り調査

- 整備保健委員会にて6/28(日)16時から実施の予定。
- 総会・棟・住民からの要望についても併せて確認を行う。

4. JS(株)による建物簡易点検

- 6/15(月)~6/19(金)に行われる。

5. 受水槽電極の特殊ケーブル交換」の施工依頼(理事会承認取得後)

●委員会議事内容

- 1. 前年度委員からの引継および役割・担当の決定など

2. 雑排水管取り替え工事で漏水が発見された9棟1階の配管腐食による漏水について

- 共用部が原因のため管理組合の費用負担となる。

3. 今年度報告予定の特殊建築物定期報告について

- 大規模修繕工事後の来年度に実施する。

4. 大規模修繕委員長より今後の協力と工事請負契約の説明を受ける。

●次回委員会 2020年7月5日(日) 18:00~

- 1. JS団地内巡回 整備保健委員会見回り報告
- 2. 現況リフォーム申請書内容更新検討

第1回 植栽委員会 報告

●日時 2020年6月6日(土) 11:00~12:00

●場所 管理組合事務所 洋室

●出欠 出席者 8 人（理事 7 人+協力委員 1 人）、欠席者 0 人

●植栽管理状況

1. 剪定 25 件
2. 草刈り 7 件
3. その他 花壇修理；1 件、殺虫剤散布；1 件

●みどりの会

5 月度は緊急事態宣言発令のため活動は自粛とした。

●報告事項

1. 春の植栽草取り芝かり（2019 年度第 11 回理事会での承認済み項目）
→ 5/18(月)～5/26(火)に植治造園にて実施済み。
→ 費用 768,875 円
2. 南西角のクスノキのガラスの巣の撤去（理事長承認）
→ 撤去費用 13,200 円

●理事会承認申請事項

1. 植栽協力委員として重田文弘氏(3 棟 406 号)・小菅敏氏(25 棟 403 号)の選任

【承認可決】

→ 年間植栽計画に基づき植栽の管理に関する助言を請うと共に植栽管理作業を委嘱する。

2. 団地南西角の高木伐採（クスノキ 植栽管理樹木 61 番） 【承認可決】

→ 現状のまま放置して置くと、石垣の侵食が見られ、石垣の崩壊を招き兼ねない為、防止策としての対策をする。

→ 見積もり金額 150,000 円（実施時期は別途打ち合わせ）

3. 第 1 プレーランド南側の高木の伐採（トウカエデ・アラカシ 植栽管理樹木 1PL33・1PL34 番）。【承認可決】

→ 自主防災の倉庫の設置場所として検討すると、現状の設置倉庫と並べて使い易さ・便利性を鑑み設置すると、障害となる樹木の伐採が必要となるため。

→ 見積もり金額 63,000 円（実施時期は別途打ち合わせ）

4. 棟壁に近接している樹木の剪定について（4 棟・10 棟・12 棟・16 棟）

【承認可決】

→ 大規模修繕工事の足場の組み立てに障害になるため。

→ 見積もり金額 12,000 円（実施時期は別途打ち合わせ）

[質疑応答]

Q. クスノキを伐採するのはもちろん賛成だが、その後は何かされるのか。

A. 隣に駐車場があるのであまりなぶりたくない。またコーナーになるところが今まで見通しが悪くて困ることがあった。できればその木を根っこから腐らせる方向に持って行きたい。

●委員会議事内容

1. 引継内容。

2. 植栽協力委員に関して。
3. 植栽台帳の整備および図面管理。
4. 各棟の花壇の管理について。
5. 大規模修繕工事との関係。
6. 大規模修繕委員長より今後の協力と工事請負契約の説明を受ける。

- 次回委員会 2020年7月4日(土) 11:00~12:00
 1. 第二回 夏の植栽草取り、芝かりの業者への依頼の検討。
 2. みどりの会への活動協力依頼の検討。
 3. 「専用庭の管理についてのお願い」について。

第1回 駐車場運営委員会 報告

- 日時 2020年5月31日(日) 18:30~19:45
- 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	101	287	43
空き台数	6	1	2
来客用	0	0	6
工事車両用	0	0	5

● 違法駐車

5/19に第2駐車場のNo.36に未届け車両が駐車しているとの連絡あり。
 車両ナンバーより「引き継ぎ案件」で常習のようす。
 団地居住者所有の車のもようのため、調査を継続する。

● その他活動状況

1. 川北駐車場草刈りに伴う車両移動の確認と未移動者への電話連絡(5/18)。
 - 未移動車両10台の内4台について連絡が取れず、そのまま草刈りを実施。
2. 川南駐車場草刈りに伴う車両移動の確認と未移動者への電話連絡(5/25)。
 - 未移動車両12台の内3台について連絡が取れず、そのまま草刈りを実施。
3. 駐車場ナンバープレートの剥落補修(5/25)
4. 第2駐車場オーナー様宅へ駐車場委員長交代の挨拶(5/27)

● 理事会承認申請事項 なし

● 委員会議事内容

1. 駐車場運営委員会の役割と今後の活動について説明。
2. 前年度からの引き継ぎ事項についての確認。
3. 大規模修繕委員長より今後の協力と工事請負契約の説明を受ける。

- 次回委員会 2020年6月27日(土) 18:30~19:30
 1. 第2駐車場の草刈り実施日の決定。
 2. 駐車場パトロールの実施方法の決定。
 3. 引き継ぎ事項の白線引きについて検討。

第1回 広報委員会 報告

- 日時 2020年6月6日(土) 19:00~20:30
- 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 理事会未開催のため作成・配布なし。
2. 理事会報告 理事会未開催のため作成・配布・HP更新なし。
3. 理事会ニュース 6/3付けで号外を作成・配布。IPに掲載。
4. その他掲示物 ホームページ委員会・運営委員募集の作成・掲示。

●理事会承認申請事項

1. 【事後承認】 理事会業務分担表（室番号なし/棟番号・氏名のみ記載）の掲示
【承認可決】

→ 掲示場所は集会所玄関内・衝立の内側とし、集会所前の掲示板に「理事会業務分担表は集会所玄関内・衝立の内側に掲示してあります」の「お知らせ」を掲示。

2. 【事後承認】 ホームページ委員会・運営委員の募集掲示 【承認可決】
3. ホームページ運営委員の選任と委嘱状の発行 【承認可決】

委員は以下の通り。(敬称略・棟番号順)

小川直美、吉川博美、山内英修、荒戸邦朗、佐藤孔子、大谷潤、小野田 洋、
酒井裕司、澤 英志、平 正明、山下直子、賀戸雅裕、前川恵理、高須賀真紀子、
中野敏夫 以上15名

[質疑応答]

- Q. ホームページ委員の募集をされて、リストの中に新任の人はいるか。
A. 委員長副委員長以外の新任は無かった。今回、引き続きの再任をお願いする。

●委員会議事内容

1. 役割・担当の決定と代理対応・連絡方法など
2. 広報紙発行の目的・内容・方法・スケジュールなど
3. 理事会ニュース発行について
4. 大規模修繕委員長より今後の協力と工事請負契約の説明を受ける。

- 次回委員会 2020年7月4日(土) 19:30~20:30

V その他

[質疑応答]

Q. ボランティアのみどりの会、はなみずきなどの活動は理事会承認があるまで停止状態で、今日の理事会でお話があると聞いていたが今回は無い？

A. 京都市から集まりなどの自粛願いがまだ出ている。その解除までは各ボランティア団体に活動自粛をお願いしているところ。19日には自粛が解除されるという予測の元で自治会長と話して判断したい。今後ボランティアの活動や事務所の使用なども自治会長と話合った上でお返事させていただきたい。今しばらくは自粛をお願いする。

Q. みどりの会については外だけの活動になるけれども？

A. すべてのボランティア団体について止めている状態なので、ご了承お願いしたい。自治会の方も6月末までは自粛となっている。相談のうえで解除の折にはみどりの会には植栽委員長からご連絡させていただく。万が一何かあった場合はこの理事会の責任にもなるので、その辺ご理解いただきたい。再開については21日の理事会にかける予定。

次回 第2回理事会は来週6月21日(日) 午後7時から 境谷会館にて開催。

以上

5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
5月5日	8棟北 ヤマモモ剪定 キンモクセイ剪定	25棟 小菅氏
5月6日	8棟北 ツバキ剪定	25棟 小菅氏
5月11日	24棟西側 草刈り ツバキ剪定	25棟 小菅氏
5月13日	26棟東側 草刈り 22棟東側 草刈り	25棟 小菅氏
5月14日	14棟前東側 草刈り ネズミモチ2本剪定	14棟 藤森氏 25棟 小菅氏
5月15日	23棟西側 キンモクセイ2本剪定 22棟西側 キンモクセイ2本剪定	25棟 小菅氏
5月18日	22棟西側 キンモクセイ2本剪定 24棟前公園 キンモクセイ2本剪定・トエカエデ枝抜き剪定	22棟 三好氏 25棟 小菅氏
5月19日	25棟駐輪場裏側 ツバキ7本剪定 公園内 キンモクセイ2本剪定	25棟 小菅氏
5月20日	前日の清掃 24棟 花壇修理	25棟 小菅氏
5月21日	前日の清掃 25棟前 ツツジ・ツバキ剪定	24棟 福島氏 25棟 小菅氏
5月22日	18棟前 コブシ殺虫剤散布 24棟 ツツジ剪定・キンモクセイ剪定	24棟 福島氏 25棟 小菅氏
5月23日	25棟26棟間 草刈り 24棟25棟間 草刈り 24棟前緑地 草刈り	25棟 小菅氏
5月24日	24棟東側 ツツジ剪定 25棟前 トウダンツツジ・ツツジ剪定	25棟 小菅氏
5月25日	26棟 トウダンツツジ・ツツジ剪定 23棟南側 ツツジ剪定	24棟 福島氏 25棟 小菅氏
5月26日	23棟西側 ツツジ剪定 22棟東側 ツツジ剪定 22棟北側 アベリア・ツツジ剪定	16棟 松田氏 24棟 福島氏 25棟 小菅氏
5月27日	22棟前 サザンカ剪定 19棟南側 ツツジ剪定	16棟 松田氏 24棟 福島氏 25棟 小菅氏
5月28日	19棟回り サザンカ・ツツジ・トウダンツツジ・ユキヤナギ・アベリア・ツバキ剪定 下草刈り	16棟 松田氏 19棟 澤氏 24棟 福島氏 25棟 小菅氏
5月29日	20棟前 ツツジ・トウダンツツジ・アベリア・ツツジ・ツバキ剪定	16棟 松田氏 20棟 山下氏 24棟 福島氏 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

6月理事会承認分

承認日：6月14日

受付NO	受付月日	リフォーム内容 (受付NOのKはJSタイアップリフォーム物件を示す)	工事期間	工事棟No	施工業者	承認	備考
K73	4月29日	浴槽取替 浴室床防水 既存タイルの上にFRP防水 洗い場シート貼り	5月25日 ～5月26日	26	日本総合住生活(株) 大阪支社京都支店 075-365-1010	承認	
74	4月18日	台所/天井・壁クロス貼替、床CF張替、巾木ペンキ塗装、システムキッチン設置 和室(1)・(2)/壁クロス貼替	4月20日 ～4月28日	18	(株)エルハウジング 075-432-7466	承認	
75	4月29日	便所/便器タンク取替、壁・天井漆喰塗、床CF張替、建具入替	5月18日 ～5月22日	7	(株)小野建築設計 075-335-2254	承認	
K76	5月15日	キッチン取替(従来型) タイル部分張替、蛇口取替 洗面台取替	6月1日 ～6月5日	26	日本総合住生活(株) 大阪支社京都支店 075-365-1010	承認	
K1	5月26日	洗面化粧台取替 便所更新 クローゼット新設 風呂場折り戸追加 玄関収納更新 和室ドア新設 給湯器取替	6月9日 ～6月25日	21	日本総合住生活(株) 大阪支社京都支店 075-365-1010	承認	
K2	6月10日	和室 天井:化粧PB張、壁:クロス貼り 巾木:畳寄せ、床:畳新調 襖:貼替え	6月25日 ～6月27日	22	日本総合住生活(株) 大阪支社京都支店 075-365-1010	承認	
3	6月12日	便所/便器取替、壁:クロス貼り 浴室トイレ換気扇更新	7月6日 ～7月7日	9	(株)エディオン 075-925-0232	承認	