

2021（令和3）年12月27日

2021（令和3）年度 第7回 理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 足立 卓

開催日時：2021（令和3）年12月19日（日） 午後6時30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26名（定数35名） 他に監事1名。

成立要件：過半数の出席により成立

議事進行：谷総務委員長

議題

1. 理事長 挨拶
2. 各委員会からの報告・審議
 - ① 総務委員会
 - ② 整備保健委員会
 - ③ 植栽委員会
 - ④ 駐車場運営委員会
 - ⑤ 広報委員会
3. その他

議事

1. 理事長 挨拶

※理事長より、監事1名の訃報のお知らせがあり出席理事監事全員で黙とうをした。
後任監事は1月の理事会で報告する予定。

2. 各委員会からの報告・審議

①総務委員会

委員会名	2021年度第7回総務委員会																										
開催日時	2021年12月5日(日曜日) 16:30																										
開催場所	管理組合集会所 洋室																										
出席者	6名/8名 副理事長																										
協議事項	<p>1. 棟集会 開催資料の配布 40戸の棟の今後の棟集会在り方</p> <p>2. 賀詞交歓会 新型コロナウイルス感染症は小康状態を保っているが、更に「オミクロン株」(B.1.1.529系統の変異株)が発見され収束の見通しが立たない。 継続していかないと再立上は困難という声もあるが。 総務委員会としては中止と決定</p> <p>3. 報告事項 スマイル債について 12月24日更新締切(必着) 1口50万円×20口 6回目の更新し継続する。</p> <p>4. 理事会承認案件 バリアー長期借用願1件(入浴介護するための車を乗り入れ) 先月度も1件あり、今後増加は必至であり貸与後の点検監督が必要か</p> <p>5. 新設する委員会について 別紙</p> <p>6. 第7回理事会12月19日(日)18:30 洛西境谷会館 第8回理事会2022年1月23日(日)洛西境谷会館予約済み</p>																										
財務状況	<p>2021年11月30日現在</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>滞納期間</th> <th>管理費</th> <th>修繕積立金</th> <th>駐車場使用料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1か月</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2か月</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3-12か月</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>13か月以上</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>滞納金額</td> <td>209,300</td> <td>503,970</td> <td>37,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>※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。</p>			滞納期間	管理費	修繕積立金	駐車場使用料	1か月	6	6	5	2か月	3	3	0	3-12か月	1	1	0	13か月以上	1	1	0	滞納金額	209,300	503,970	37,000
滞納期間	管理費	修繕積立金	駐車場使用料																								
1か月	6	6	5																								
2か月	3	3	0																								
3-12か月	1	1	0																								
13か月以上	1	1	0																								
滞納金額	209,300	503,970	37,000																								
理事長承認事項	なし																										
理事会承認事項	<p>1. バリアー長期借用願1件 ……【承認可決】</p> <p>2. 委員会の新設 長期計画委員会(仮称) ……【承認可決】</p>																										
次回開催予定	2022年1月9日(日曜日) 16:30～																										

(別紙)

新設する長期計画委員会(仮称)について

この間、長期修繕計画をはじめ住生活環境改善のため体制づくりを検討してきましたが、以下の内容で長期計画委員会(仮称)を境谷西第二住宅団地管理規約第6章第5節第57条(委員会等の設置)第1項及び第2項により設置します。

1. 目的

- 長期修繕諮問委員会等の諮問について責任をもって遂行していくため
- 大規模修繕工事の追加工事の実行
- 大規模修繕工事の瑕疵保障の対応

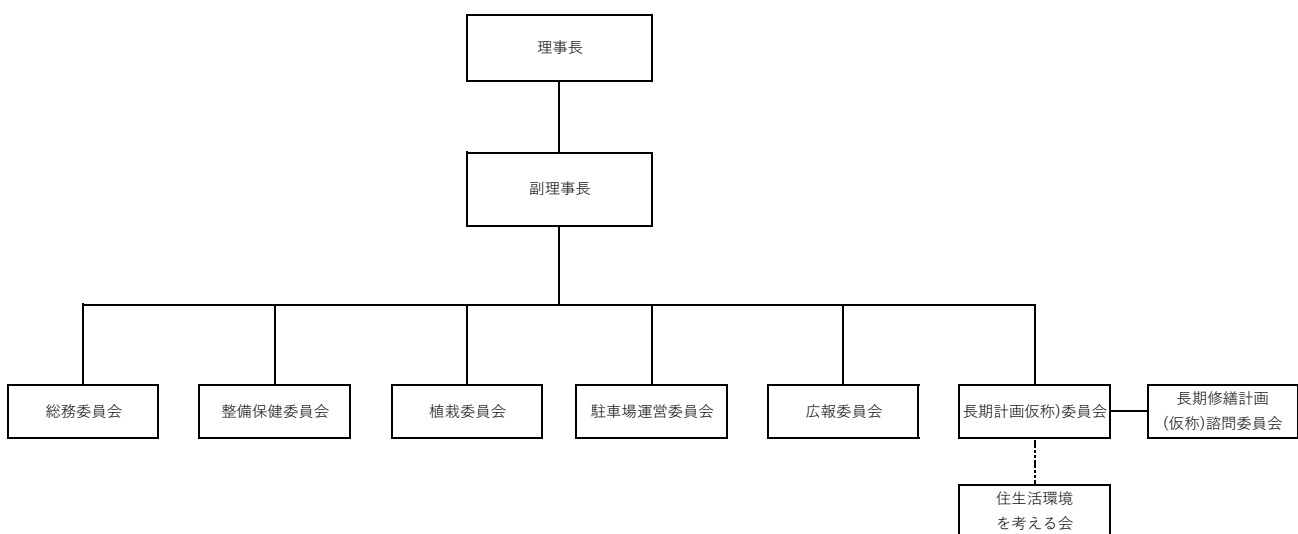
2. 構成

- 委員長は現副理事長が担当します。
- 現在ある各委員会から1名程度の兼務で立ち上げます。
- 今年度の暫定措置として実施し、次年度から適正に配置します。

3. 運用

- 新設後ただちに活動を開始し、「目的」の遂行を図ります。

4. 位置付



【補足説明】

1. 棟集会について

- ・早目に集会所使用の申し込みをして準備をお願いしたい。
- ・集会の後は報告書を提出してください。
- ・40戸住居の棟の場合、東西に分かれて開催される場合があるが、同じ棟の理事同士の調整を図り、棟として統一をして頂きたい。

《理事長より》

まだ計画されていない棟は、出来るだけ早く準備して欲しい。

各棟に於ける総会にあたるものなので、必ず実施して頂くようお願いする。

2. 賀詞交換会について

理事会だけではなく自治会とも調整をとって中止とする

3. スマイル債について

2005年に積み立てを開始し2014年に満期になっている（1億円の原資は確保されている）。その後、毎年1千万円ずつ償還されておりその1千万円を続いて2015年に契約したスマイル債に対しての支払いに回している。この低金利の時代にも利息が少しずつ溜まっているので更新していきたい。

4. バリカーの鍵は3ヶ月毎の借用願いを出し更新することになっている。

実情として自動更新になっている場合もあるが、鍵の貸し出しについては管理が必要であり、今後も貸し出し状況について点検をしていく。

5. 新設委員会（別紙参照）

理事会の中に長期計画委員会を立ち上げたい。この委員会を新設することで、「長期修繕諮問委員会」（長期修繕計画について等、理事会からの諮問に対して検討した結果を答申する委員会）の受け口にしたい。これまでの長期修繕に関する諮問委員会は、理事長または副理事長に紐付けされていたが、諮問委員会は2年で任期の交代があるため、理事会の中に新設の委員会を設置することを提案する。仮称として「長期計画委員会」とする。

【質疑応答】

Q. 長期計画委員会はなぜ専門委員ではなく各委員会から1名ずつ出すのか。

A. 諮問内容が、各委員会それぞれに関わり合いがある内容なので、今年度は暫定的に各委員会から出てもらって構成したい。次年度からについては今後三役で検討していく。

- Q. これまでは特別な委員会は委員を募集したのに、なぜ今回は各委員会から出すのか。継続性を考慮するなら諮問メンバーにお願いするしかないのではないか。
- A. 長期計画委員会は理事会の理事で構成する委員会とする。それとは別に、諮問に対して検討し、その結果を答申して頂くメンバーは理事以外から公募した方、理事会から依頼した方で構成されている。長期計画委員会と諮問委員会は別の組織となる。また、「住生活環境を考える会」の内容についても、植栽・整備保健・駐車場などの各委員会とも関連があるので、検討する項目毎に横の連携も踏まえて運営する必要がある。予算執行も諮問委員会の中では決定できないということもあり、理事会の中の委員会が必要。
- Q. 新設委員会の目的をみると、各委員会から出るのは違うような気もする。目的を追加すべきでは。
- A. 《三役より説明》
- ・これまで、諮問委員会は専門性の高い方々の意見の中で活動して頂いていたが、予算の実行などについては諮問委員会に決定権や責任は無い。
 - ・実際の計画や予算の執行、責任は理事会が持つ必要があり、諮問委員会には意見を聞いた上で、理事会が主となり活動していく必要がある。
 - ・今年、第3回大規模修繕工事が無事に終わったが、まだ瑕疵保障についても確認がある。また追加工事、小規模修繕等は各委員会とも関連があり、計画的に進めていけるよう「長期修繕諮問委員会」と理事会が連携を強く持って進めるためにはどうしたら良いか、総務委員会の方々、三役の間でも何度も話し合った結果、理事会内に責任を持てる委員会を設置する案になった。
 - ・今回新設する予定の長期計画委員会（理事会内）は、諮問委員会（理事会外）と理事会の繋がりを強く持つために設置する。今後、主旨と目的を探りながら暫定的にすすめていく必要がある、大切な委員会であると考えている。

②整備保健委員会

委員会名	2021年度 第7回整備保健委員会
開催日時	2021年12月5日(日曜日)18:00～
開催場所	管理組合集会所 洋室
出席者	7名/9名(78%)
検討事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 団地内見回り報告 (小規模修繕) 理事会にて実施承認 2. 鳩対策完了報告 3. 特殊建築物定期調査 MTK 殿にて実施承認 4. 雑排水管洗浄日程 5. 秋季不要・不明自転車回収日程 6. 貯水槽清掃作業 7. その他
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 団地内見回り(小規模修繕) <ul style="list-style-type: none"> ・JS 京都 11/12 理事会承認 6カ所実施予定 工事日程は調整中 2. 鳩対策 <ul style="list-style-type: none"> ・11/11 完了 環境維持の為来年度予算取り必要であるが、実施は来年度判断 営巣されないようバルコニー清掃等各戸へのお願い 広報へニュースへの掲載お願い 3. 特殊建築物定期調査 ⇒ 11/12 理事会にて(株)MTK 実施で承認 <ul style="list-style-type: none"> ・(株)MTK 実施 期間:12/21～12/22 掲示板へ掲示済 4. 雑排水管洗浄 12月予定 NSリノベーション(日本水理) <ul style="list-style-type: none"> ・屋外雑排水管・桝洗浄 12/22～25 掲示板へ掲示済 専用部分 令和4年1月～2月予定 詳細スケジュールは戸別配布、掲示板へも掲示 5. 秋季不要・不明自転車回収日程 <ul style="list-style-type: none"> ・11月草取り時に不明自転車エフは取付済、不用自転車回収の2月に合わせて処分予定 2月実施期間決定 2月13日～19日で実施予定 6. 貯水槽清掃作業 <ul style="list-style-type: none"> ・委託先 JS 京都 670千円にて2月に実施予定 7. その他 <ul style="list-style-type: none"> ・年未年始ごみコンテナ裏返し作業お知らせ及び作業日程 家庭ごみ収集最終日 12月30日(木) 年始は6日の為4日(火)若しくは5日(水)
報告事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 異臭問題 22棟居住者より鳩捕獲器周辺及び屋上雨水排水口の清掃・消毒依頼 NSリノベーション専用部雑排水管洗浄時に合わせて行えるか確認中 2. 団地内駐車についての意見書 管理組合全体でルール等を決め、乗り入れ業者への周知徹底を行う必要がある。
理事会承認事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. リフォーム申請5件 申請No.44、45、46、47、48 …【承認可決】
理事長承認事項	専用部排水管水漏れ2件 NSリノベーション 11/9 14棟 排水管詰まり ¥22,000- 11/22 14棟 排水管詰まり ¥22,000-合計 ¥44,000-
次回開催予定	2022年1月9日(日)18:00

【補足説明】

決定事項より

1. 工事箇所、工事期間の決定後お知らせする。

3. 個人宅への訪問はない。

コンクリートを叩く音がするかもしれないが、ご了承いただきたい。

報告事項より

2. 工事業者の方の駐車の方法、バリカーの使用（車がバリカーを通る時間だけバリカーを下げて、他の時間はバリカーを上げておく）などの詳細なルールを決めていかなくてはいけないと考えている。

【質疑応答】

Q. 排水管洗浄の予備日とはどういうことか。

A. 指定された日時に都合が悪い場合の、団地全体の代替の日となる。

Q. 9棟東北角、16棟北側の新しく道を作った場所に設置されているガーデンライトの不灯ランプの交換を行ったが、図面に記載されていなかった。

図面に記載されている他の場所のガーデンライトとはランプの種類が違ったので、管理組合に報告した。

A. 整備保健委員会で図面を確認して追記する。

2021(令和3)年度 リフォーム申請状況 及 改修内容一覧 12月理事会承認分

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
44	11月19日	給湯器取替工事	11月24日	24	エネルギーステーション 0120-760-019	承認
45	12月	内装貼替工事	1月17日～	17	Ginza 075-762-0331	承認
46	12月	手摺取付工事	承認後決定	24	博英社 090-9169-5418	承認
47	12月	給湯器取替工事	11月19日	2	JS京都支店 075-365-1010	承認
48	12月	給湯器取替工事	給湯器入手後	7	エネルギーステーション 0120-760-019	承認

③植栽委員会

委員会名	2021年度7回 植栽委員会
開催日時	2021年12月5日(日曜日)10:00～11:30
開催場所	管理組合集会所 洋室
出席予定者	植栽委員 5/6名、植栽協力員 1名、副理事長、みどりの会会長
議題	<p>1. 秋の草取りについて 11月21日(日)に実施した 開催した感想や改善案を次年度植栽委員へ申し送る</p> <p>2. 高木の剪定について (株)植治造園 により11月24日～12月1日に行われた 今回の剪定木以外の剪定について植栽要望書が出されている 高木については年度別に剪定計画がたてられている 今後、業者と必要性を検討し、今年度や来年度以降で高木剪定を実施していく</p> <p>3. 草刈り芝刈りについて (株)植治造園 が12月10日(金)～18日(土)に実施予定 11月の理事会承認済み</p> <p>4. 中低木の剪定について 植栽委員、植栽協力員、みどりの会により実施している → 別表参照</p> <p>5. みどりの会について 12月は第2・3日曜日に活動する 第2週は緑道側、第3週は7～16棟の新林通り側の垣根剪定を予定</p> <p>6. 川北のタイワンフウについて 一部住民から剪定や伐採の希望あり 現在3年毎に剪定を行っており次回は再来年度を予定している また必要に応じて根切りも行っている 現状では植栽管理基準内におさまっている 今後も引き続き住民の要望も考慮して植栽委員会で対応を検討する</p> <p>7. 剪定木の焼却作業について 今年度剪定した剪定木の焼却をR4. 1. 10(月・祝)の9:00～15:00頃予定 実施場所は管理事務所前の公園を予定している 実施にあたり理事会の承認を得たい 承認が得られれば消防署へ申請をする</p>
理事長承認事項	なし
理事会承認事項	<p>・剪定木の焼却作業 …【承認可決】</p> <p>日時:2022(R4)年1月10日(月・祝) 9:00～15:00頃 場所:管理事務所前公園</p>
次回予定	2022年1月9日(日) 午前10時～ 管理事務所洋室

【補足説明】

7. 剪定木の焼却は、例年は賀詞交換会の時に行われているが、今年度は賀詞交換会が中止のため行う。

【質疑応答】

- Q. 3棟駐輪場の屋根の上に実や落ち葉が多く落ちている。それらが発芽して成長しているものもあるので、屋根の上に落ちないように、屋根の上にかかっている木の剪定をお願いしたい。他の棟でも同様のことがないか調査する必要があるのではないか。
- A. 高木になると植栽委員や植栽協力員では切ることができない。調査、確認して業者に依頼するなど対処する。

R3年 11月度 植栽管理作業記録

(小菅植栽協力員記録 安田作成)

日付	作業内容	作業実施者
11月17日	9棟東側通路 ネズミモチ3本・サンゴジュ4本 剪定	小菅氏
11月18日	22棟 専用庭 要望書に基づき剪定、草抜き	小菅氏
11月19日	26棟前通路花壇の修理(要望書に基づき作業)、時計公園石組み修理	小菅氏
11月20日	草取り準備作業	植栽委員 小菅氏
11月21日	秋の草取り準備・片付け作業	植栽委員 小菅氏
11月24日	外部業者による高木剪定作業立合い(川北)	小菅氏
11月25日	外部業者による高木剪定作業立合い(川北・川南)13棟前公園タイワンフウなど	小菅氏
11月26日	外部業者による高木剪定作業立合い(川南)	小菅氏
11月27日	外部業者による高木剪定作業立合い(川南) 22棟26棟間楠ノ木・24棟南桜剪定	小菅氏
11月28日	みどりの会 1、2、3棟草刈り、川北生垣の剪定、川側面の草取りなど	小菅氏

④駐車場運営委員会

委員会名	2021年度 第7回 駐車場運営委員会																													
開催日時	2021年12月5日(日曜日)18:30																													
開催場所	管理組合集会所 和室																													
出席者	3名/6名																													
報告事項	<p>1. 迷惑駐車のパトロール</p> <ul style="list-style-type: none"> 川北ロータリー同時時間帯に2台の迷惑駐車、警告書を取付ける (登録NOを調べたが契約リスト外の車、団地外の人が乗り入れているのでは?) <p>2. 内部駐車場の区画線(白線)引き直し工事</p> <ul style="list-style-type: none"> Bブロック34台分は10/30(土)に終了 Cブロック34台分は11/20(土)に終了 Aブロック41台分も12月11日(土)に終了した 工事業者 (株)健巧社 工事費用 307,340円(税込) → 予算 350,000円以内(理事会承認済) <p>3. 高木剪定に伴う一部駐車場の車両移動、11/19 書面で代替え移動先を指定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 11/24 剪定分 16台 11/26 剪定分 8台 両日とも移動していただき車への影響なし <p>4. 年末年始の来客駐車場の利用、従来通り掲示する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 受付開始は12月15日(水)より 																													
利用状況	<table border="1"> <thead> <tr> <th>月末現在</th> <th>内部川北</th> <th>内部川南</th> <th>外部第2</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>契約</td> <td>100</td> <td>287</td> <td>31</td> <td>418</td> </tr> <tr> <td>来客用</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>空き</td> <td>6</td> <td>1</td> <td>7</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>106</td> <td>288</td> <td>43</td> <td>437</td> </tr> </tbody> </table>					月末現在	内部川北	内部川南	外部第2	計	契約	100	287	31	418	来客用	0	0	5	5	空き	6	1	7	14	合計	106	288	43	437
月末現在	内部川北	内部川南	外部第2	計																										
契約	100	287	31	418																										
来客用	0	0	5	5																										
空き	6	1	7	14																										
合計	106	288	43	437																										
検討事項	<p>1. 迷惑駐車場のパトロールを引き続き実施する。</p> <p>2. 駐車場の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 内部駐車場(白線以外で)気が付いた所があれば実施するが、今の所問題は無い。 外部第2駐車場 通路の荒れ(12/1 雨により大きな水たまりが出現)砕石など入れて対策する。 区画線用の虎ロープ、消耗の激しい部分を付け替える。 出入り口のカーブミラー、見積りを取った(建巧社、31,900円税込) <p>3. 内部駐車場の区画線(白線)引き直し工事</p> <ul style="list-style-type: none"> 今までに、2019年43台分、2020年24台分、2021年109台分実施済み。 来年度以降、川南地区134台分、川北地区82台分の工事が必要である。 今年度中に計画を検討進める。 																													
理事長承認事項	なし																													
理事会承認事項	なし																													
次回開催予定	2022年1月9日(日)18:30 管理組合集会所 和室																													

【補足説明】

報告事項より

1. 迷惑駐車車の番号を調べると、契約リストにはない番号の車であることが多い。
住民の友人や身内であることが考えられる。今後、棟集会を開かれるところではどうか来客には来客駐車場を利用されるように、とのお願いをして頂きたい。
4. 年末年始の来客用駐車場利用については多数の申し込みがあることが予想される。
来客用駐車場が5台しかないので、空いた場所を上手く使えるか考えてみたい。

⑤広報委員会

委員会名	2021年度第7回 広報委員会
開催日時	2021年12月5日(日曜日)10:00～
開催場所	管理組合集会所 洋室
出席者	5名/5名(100%)
報告事項	<ol style="list-style-type: none">1. 第6回理事会議事録作成:11月21日(日)開催分<ul style="list-style-type: none">・12月1日(水)理事会報告(回覧用) 管理事務所へ印刷・配布を依頼。・理事会報告(HP掲載用)をHP委員会担当者にメール送信。 ※次回、第7回理事会議事録の担当を確認。2. ホームページ(HP)委員会の活動報告<ul style="list-style-type: none">・新HPへの切り替えに向けて各グループの打ち合わせに参加・HP利用についてのアンケート実施案を検討 ⇒1月に全戸配布・LINE公式アカウントでの情報配信実験について⇒理事にご協力お願い3. その他、依頼のあった配布物・掲示物などを作成した。
検討事項	<ol style="list-style-type: none">1. 理事会ニュース第3号の内容と発行手順・時期 《発行手順》12/5(日)各委員会へ担当者が出席・取材と記事作成 12/10(金)までに記事(案) 12/11(土)19:00 三役会へ提出 修正と編集・追加などし、12/19(日)18:30 理事会に提出 ※質疑応答や指摘事項などがあれば調整する 12/21(火)午後2時頃より試し刷り 12/22(水)午前10時頃より印刷、折込作業 12/23(木)各棟理事へ配布(発行日付は12/24) 《内容の検討》<ol style="list-style-type: none">1) [主に表紙・裏表紙]掲載内容(案)<ol style="list-style-type: none">①JSサービスの件②自主防災会、災害時のトイレ使用の訓練(1月)④11月中間監査の報告⑤火災報知器の電池切れにご注意⑥管理事務所の年末年始お休み⑦不明自転車・不要自転車について⑧当団地の年末年始のゴミ収集まとめの表を作成⑩その他2) 各委員会からの記事…各委員会で担当者が取材した内容を掲載。 (※2022年3月の第4回理事会ニュースでは、自治会との合同発行を予定)
理事長承認事項	なし
理事会承認事項	報告事項 2.より

	1)ホームページ利用についてのアンケート実施(1月)・・・【承認可決】 2)LINE 公式アカウントの試行について、各棟理事にご協力をお願いします。 ※ご協力は任意、試行期間は1月～3月の3か月間・・・【承認可決】
次回開催予定	2022年1月9日(日)18:30 管理組合集会所 洋室

3. その他

《理事長（自主防災会長）より》

各戸の南側バルコニーには、隣の住居との間の薄い板塀がある。これは火災などが起こった時に打ち破って速やかに避難できるようになっているので、その板塀の周りに物を置いて塞がないようにして頂くようお願いする。

次回 第8回理事会は、2022年1月23日(日) 午後6時半から洛西境谷会館にて

※理事会は通常、第3日曜日ですが、年初三が日のため1月は第4日曜日になります。

※変更ある場合はその都度、案内でお知らせするので確認をお願いします。