

2021（令和3）年12月1日

2021（令和3）年度 第6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11月21日（日） 午後6時30分～午後7時50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29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

本日は、朝は秋の草取り夜は理事会とご協力ありがとうございます。
今日はたくさん議題がございますので、挨拶は簡単にさせて頂いて、議事の方へ入らせて頂きたいと思います。

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6回総務委員会
開催日時	2021年11月7日(日曜日) 16:30
開催場所	管理組合集会所 洋室
出席者	5名/7名 広報委員1名
協議事項	1. 新設する委員会について 11月2日現在 応募者1名 引き続き募集 2. スマイル債について 資料未着につき次月報告

	<p>3. 棟集会 11月理事会で資料配布</p> <p>4. 中間監査 11月14日(日) 9:00～実施</p> <p>5. 自主防災会 2022年1月30日(日)実施</p> <p>6. 理事会承認案件 バリカー長期借用願</p> <p>7. その他 危機管理については継続 賀詞交歓会</p> <p>8. 第6回理事会 11月21日(日)18:30 洛西境谷会館 第7回理事会 12月19日(日)18:30 洛西境谷会館</p>																								
財務状況	<p>2021年10月31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>8</td> <td>8</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>2か月</td> <td>2</td> <td>2</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>209,100</td> <td>474,330</td> <td>55,780</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	8	8	8	2か月	2	2	0	3-12か月	1	1	0	13か月以上	1	1	0	滞納金額	209,100	474,330	55,780
滞納期間	管理費	修繕積立金	駐車場使用料																						
1か月	8	8	8																						
2か月	2	2	0																						
3-12か月	1	1	0																						
13か月以上	1	1	0																						
滞納金額	209,100	474,330	55,780																						
理事長承認事項	なし																								
理事会承認事項	<p>・バリカー長期借用願 1件 ……【承認可決】</p> <p>・中間収支決算報告 ……【承認可決】</p>																								
次回開催予定	12月5日(日曜日) 16:30～																								

【補足説明】

協議事項について

1. 新設する委員会について：長期修繕諮問委員会と住環境整備について考える会の委員を募集し、住環境整備について考える会に応募者1名あった。会としてはまだ立ち上げに至っていないが、引き続き募集を継続し準備会の立ち上げを急ぐ。
2. スマイル債について：更新する場合12月24日必着になっている。次回の理事会で詳細な説明は行う。
3. 棟集会について：「棟集会開催案内案」「集会所使用願」「開催報告」「意見・要望書」を添付した。感染防止策・防寒対策を実施して頂き、自治会の班長さんと相談の上、なるべく早めに開催のこと。

《理事長より》来年度の新役員の集まりが、今年の場合は3月の第1週に開かれている。棟集会を出来るだけ2月中頃までに開催し、遅くとも2月20日までには各棟の新理事を報告頂きたい。

4. 中間監査について

監事より11月14日監査を実施し適正に処理されている旨報告があった。

5. 自主防災会：ブロック別に訓練を実施。令和4年1月30日（日）、各ブロックごとに階段室縦系5住戸（全20戸）につき、災害時の安否確認とトイレ使用に関する試験的確認訓練を実施する。

《理事長より》今年度はコロナの関係で全体として行うことは難しく人数を絞って行う。これまでは、地震の場合の自分・家族の安全確認、棟の住居者の安全を確認することになっている。プラス火災を防ぐためにガス・電気の確認を行うことは知られているが、トイレの水が流せなくなるという事例がある。外観上は大丈夫でも排水管が破裂している場合があり水漏れの被害がある。トイレの水が流せない場合にどうするか、ブロックごとに縦5軒について9月に配布のパンフレットをもとに実施する。

※財務状況について

滞納者数は添付の状況だが、入金とのずれ等があり毎月回収はされている。

②整備保健委員会

委員会名	2021年度 第6回整備保健委員会
開催日時	2021年11月7日(日曜日)18:00～19:00
開催場所	管理組合集会所 洋室
出席者	8名/9名(88%)
検討事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 団地内見回り報告（小規模修繕）見積書検討 2. 鳩対策経過報告 3. 特殊建築物定期調査 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. 中間報告 8. 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 見積書入手 ¥990,000- 価格検討依頼 予算内であり実施予定 2. 鳩対策 <ul style="list-style-type: none"> ・概ね鳩は捕獲されたとグリーンフィールド佐藤殿報告、11/10 捕獲器点検撤去。最終報告書提出要請。予算¥500,000- 支払い予定 ¥451,000- 3. 特殊建築物定期調査 ⇒ JS(株)・(株)MTK へ見積もり依頼。

	<ul style="list-style-type: none"> ・JS:652 千円、MTK:550 千円 11 月 17 日 MTK 殿打合せ 4. 雑排水管洗浄 12 月予定 見積依頼⇒NS イノベーション(日本水理) ・コロナ禍の影響もあり、個別住居排水管清掃は別途日程提示いただく。 個別住居実施スケジュールの広報は別途打合せ。来年度への持越しの可能性あり 5. 秋季不要・<u>不明</u>自転車回収日程 ・春季回収はコロナ禍の影響で 8 月実施、秋季草取り 11 月では期間が短くなり、検討来年 2 月頃の実施 <u>不明</u>自転車の判断方法⇒草取り時、棟理事不明エフ配布 6. 貯水槽清掃作業 ・見積依頼 JS 京都 見積:670 千円 作業時期:2 月 7. 中間報告 ・コロナ禍での影響もあり、前半の事業計画は計画通り実施できなかった。 詳細は中間報告書参照下さい(管理事務所にて保管)
報告事項	<ul style="list-style-type: none"> 1. リフォーム申請に於いて不適切な申請があった。 ・近隣居住者の承認が無く、FAX での申請 ⇒ 近隣承認後、再提出要請 2. 団地内駐車についての意見書 ・バリカー開錠での入場ルールの確認 業者への運用方法徹底する ・高齢化に伴う介護関連、専用部設備老朽化に伴うリフォーム増加が要因では
理事会承認事項	<ul style="list-style-type: none"> 1. 小規模修繕 予算内(見積金額 99 万円)で実施 …【承認可決】 2. 特殊建築物定期調査 予算内(見積金額 55 万円)で実施 …【承認可決】 3. リフォーム申請 7 件 申請No.37、38、39、40、41、42、43 …【承認可決】
理事長承認事項	<p>専用部排水管水漏れ 2 件 NS リノベーション</p> <p>10/16 10 棟 排水管詰まり ¥22,000-</p> <p>10/28 7 棟 排水管詰まり ¥22,000-</p> <p>10/18 5 棟 排水管詰まり ¥22,000- 合計 ¥66,000-</p>
次回開催予定	12 月 5 日(日)18:00

【補足説明】 決定要事項より

1. 団地内見回り（小規模修繕） 今年度は 6 ヲ所行いたい。
 - ① 23 棟南側 排水管に根の詰まり 雨が降るとベランダが水浸しになる。
 - ② 1 棟南西側 雨水排水管詰まり 雨で水があふれる
 - ③ 13 棟北側 2 ヲ所 散水栓の排水管の陶器が破損
 - ④ 18 棟南東側 雨が降ると相当大きな水たまりができ 通行に支障がある。
 - ⑤ 15 棟南西側 U 字型バリカー1 基ピン破損
 - ⑥ 7 棟西側 コンクリートの剥がれ 土が流れ出る。
- 現状見積額：99 万円 予算内であり承認頂きたい。⇒承認可決

2. 鳩対策 詳細内容はグリーンフィールドさんから後日報告があるが、約 60 羽捕獲。来年度も引き続き実施するか検討したい。本年度と同程度の費用を掛けても、成果は 10 羽程度と予想されるが、継続して実施しないと繁殖して増加する恐れもあるため。
3. 特殊建築物定期調査 京都市へ提出必要 MTK さんへ 55 万円で発注
12 月実施予定 予算内なので承認頂きたい。⇒承認可決

2021(令和3)年度 リフォーム申請状況 及 改修内容一覧

11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
37	10月12日	浴室改修・給湯管更新工事	11月22日 ～12月4日	5	JS京都 090-1910-6937	承認
38	10月19日	浴槽取替工事	10月21日	17	㈱ラント建設 090-8827-2413	承認
39	10月28日	システムキッチン工事	11月24日 ～11月26日	10	JS京都 090-1910-6937	承認
40	10月28日	システムキッチン工事	12月1日 ～12月3日	13	JS京都 090-1910-6937	承認
41	11月6日	設備品老朽化に伴う内装工事	12月13日	1	ハウストウ 0120-6-1210	承認
42	11月12日	居間 カーペット	11月29日	10	京都コープサービス 075-682-5760	承認
43	11月11日	押入改修	未定	1	国近 075-335-0362	承認

③植栽委員会

委員会名	2021 年度 6 回 植栽委員会
開催日時	2021 年 11 月 7 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	副理事長、植栽委員 6/6 名、植栽協力員 1 名、みどりの会会長
議題	<p>1. 秋の草取り、花の苗配布について 11 月 21 日 (日) 予備日 28 日 (日) AM10 時～11 時 30 分まで実施予定</p> <p>2. 高木の剪定について (株)植治造園 により 11 月 24 日 (水)～12 月 1 日 (水)に行われる 駐車場にかかる樹木もあり車の移動をお願いする場合があります</p> <p>3. 草刈り芝刈りについて (株)植治造園 より見積もりあり ¥800,000- 日程は 12 月の予定です</p>

	4. 中低木の剪定について 植栽協力員、みどりの会により実施しており秋の剪定はほぼ終了 → 別紙参照 5. みどりの会について 10月より活動を再開している
理事長承認事項	なし
理事会承認事項	草刈り芝刈りについて 2021年度 予算 ¥800,000-内で行う・・・【承認可決】
次回予定	12月5日(日) 午前10時～ 管理事務所洋室

【補足説明】

1. 秋の草取り：今朝の草取りのご協力ありがとうございました。現状怪我等の報告はありませんが、何かありましたら報告お願いします。草取りの方法等意見・要望があれば植栽の要望書を提出頂きたい。
2. 高木の剪定について：車の移動については、業者より対象車両に案内用紙が取り付けられるので協力頂きたい。

【質疑応答】

- Q. 今回の草取りで棟内の参加者が20名にもかかわらず 軍手の配布が10組しかなかった。理由を教えてください。
- A. 毎年京都市に申請にしているが、今年は配布できないと回答あり。予備の在庫はあったが、参加人数の見込みの甘さがあり申し訳ありません。来年度の申し送り事項に入れておきます。

R3年 9月10月度 植栽管理作業記録

(小管植栽協力員記録 安田作成)

日付	作業内容	作業実施者
9月28日	22棟前 なかよし公園回り ツツジ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
9月29日	20棟前 ツツジ・アベリア・椿 19棟東 ツツジ・アベリア 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
9月30日	19棟西側北側 ツツジ 団地入口 ツツジ・ヤマモモ 剪定	山下氏 小菅氏
10月1日	12棟16棟横カイズカイブキ・ツツジ 16棟ツツジ・プリペット 剪定	山下氏 小菅氏
10月4日	17棟北側アベリア・ツツジ・玉ツゲ 13棟南ツツジ・ムクゲ 17棟18棟間ツツジ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏 先山氏
10月5日	18棟東14棟南ツツジ 剪定 14棟回り 草刈り ムクゲ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏 藤森氏
10月6日	時計公園アベリア・ツツジ 階段下トウカエデ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
10月8日	12棟13棟ツツジ・アベリア・ユキヤナギ 剪定	山下氏 小菅氏
10月10日	みどりの会 南側 団地内 ヌズビトハギ 剪定	植栽委員 みどりの会会員
10月11日	10棟ツツジ・アベリア・ユキヤナギ・ムクゲ・アジサイ 7棟西ツツジ・アベリア・クチナシ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
10月12日	7棟8棟 ツツジ・アベリア・ユキヤナギ・ネズミモチ・生垣 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
10月13日	8棟9棟ツツジ・アベリア・ユキヤナギ 8棟北ヤマモモ・ネズミモチ・トウカエデ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
10月14日	9棟北ロータリー アベリア・ツツジ 8棟ネズミモチ・ヤマモモ 剪定分清掃	松田氏 山下氏 小菅氏
10月15日	8棟北トウカエデ 剪定及び清掃	松田氏 山下氏 小菅氏
10月18日	1棟北西アベリア 西ツツジ・生垣 北ヤマモモ 剪定	山下氏 小菅氏
10月19日	1棟回りツツジ・ユキヤナギ・アベリア 剪定 ヤマモモ剪定分清掃	松田氏 山下氏 小菅氏
10月20日	2棟前ツツジ・アベリア・ヤマモモ 剪定	山下氏 小菅氏
10月21日	2棟ツツジ・ムクゲ・ユキヤナギ・アベリア・ヤマモモ・カシ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
10月22日	3棟回りツツジ・ムクゲ・アベリア・ヤマモモ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
10月23日	1棟前ヤマモモ 2棟前ヤマモモ・カシ 殺虫剤散布	小菅氏
10月24日	みどりの会 南側 団地内 ヌズビトハギ 剪定 10棟11棟12棟13棟14棟16棟17棟18棟下草刈り	植栽委員 みどりの会会員
10月26日	4棟ツツジ・ユキヤナギ・アベリア 2棟カシ 3棟ヤマモモ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏 藤田氏
10月27日	5棟6棟ツツジ・ユキヤナギ・アベリア 3棟ヤマモモ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏 藤田氏
10月28日	集会所前階段ツツジ 18棟東ネズミモチ 26棟東ムクゲ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏

④ 駐車場運営委員会

委員会名	2021年度 第6回 駐車場運営委員会																													
開催日時	2021年11月7日(日曜日)18:30																													
開催場所	管理組合集会所 和室																													
出席者	2名/5名(40%)																													
報告事項	<p>1. 迷惑駐車のパトロール, 川北ロータリーに1台、警告書取り付ける。</p> <p>2. 内部駐車場の位置交換の実施 2件</p> <p>3. 駐車場の整備</p> <p>①第2駐車場、今回は白線引き直し工事の代替え駐車場に充てる為に注意した</p> <p>②雑草の刈取り 駐車場運営委員で実施(10/11~10/24,除草剤を使用、のべ29時間) (10/7 植治造園に検討を依頼したが、人手不足で断られる)</p> <p>・NOプレートの文字消えの修理 20件実施</p> <p>4. 内部駐車場の区画線(白線)引き直し工事 Bブロック34台分実施</p> <p>・事前準備</p> <p>1.代替え駐車場の調査(10/18~10/22) 必要18台、不要16台</p> <p>2.全棟掲示(10/20)</p> <p>3.代替え駐車場の指定18台(10/26)</p> <p>4.団地内仮設駐車場の準備、3棟東3台、26棟東2台(10/29)</p> <p>5.車へのチラシを取付け(10/28,29)</p> <p>・工事当日(10/30)</p> <p>工事業者(株)建巧社 人員数6人、トラック2台、乗用車1台</p> <p>作業 清掃、プライマー塗布、マーキング、白線塗布</p> <p>駐車場運営委員 2人</p> <p>作業 朝8:30分駐車場に残っている車が8台有り、携帯で移動を要請した。</p> <p>駐車場の残留物をチェック---今回は無かった。</p> <p>工事現場に近づく車を一時規制する、特に外部から入る車に注意した。</p> <p>作業時間 朝8:45分~10:30分に終る(仮設駐車場の後片づけ午後完了)</p>																													
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</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>契約</td> <td>100</td> <td>286</td> <td>30</td> <td>416</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>2</td> <td>8</td> <td>16</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	計	契約	100	286	30	416	来客用	0	0	5	5	空き	6	2	8	16	合計	106	288	43	437
月末現在	内部川北	内部川南	外部	計																										
契約	100	286	30	416																										
来客用	0	0	5	5																										
空き	6	2	8	16																										
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> <p>①内部駐車場、気が付いた所が有れば</p> <p>②外部駐車場、通路の荒れ、カーブミラーの劣化 (株)建巧社に価格を問い合わせ中</p>																													

	区画線用の虎ロープ 3、内部駐車場の区画線（白線）引き直し工事 ①Bブロックの追加工事 2件あり ・NO339利用者からの要望----11/20Cブロックの工事に合わせて検討 ・団地出入り口の停止線に位置を変更 西京警察交通課に問い合わせる(2m有れば良いとのこと) 三役会で検討し、今回は保留とした。 ②C、Aブロック工事の日程など
理事長承認事項	なし
理事会承認事項	なし
次回開催予定	12月5日(日)18:30 管理組合集会所

【補足説明】

年末年始の来客用駐車場利用のチラシを本年度も作成、掲示板に掲示予定。

⑤広報委員会

委員会名	2021年度第6回 広報委員会
開催日時	2021年11月7日(日曜日)10:00～11:30
開催場所	管理組合集会所 洋室
出席者	5名/4名(80%)
報告事項	1. 第5回理事会議事録作成:10月17日(日)開催分 ・10月25日(月)理事会報告(回覧用)を管理事務所にメール送信し印刷・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6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 ・各グループでの打ち合わせは ZOOM 会議(リモート)にて行った。 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	1. 理事会ニュース第3号の内容と発行手順・時期 1) ページ1[表紙] 2) ページ2、ページ3 各委員会の記事 (各委員会の担当者が12月の委員会に出席するなどして記事作成) 3) ページ4[裏表紙]お知らせなど ※12月22日(水)管理事務所で印刷・折込作業、 12月23日(木)発行の予定 ② 緊急時におけるリモート会議や中継の可能性について検討 ※緊急時の中でも、今回のコロナ禍においてのような、会場の確保が出来ない時や、感染症拡大の予防のために会議や委員会が開催できない場合に、電気も通信環境も整っている状態ならばリモートでの委員会開催が出来ないか、また配信などの可能性について意見交換を行った。
理事長承認事項	なし
理事会承認事項	なし

【補足説明】

理事会ニュース第3号の内容と発行手順・時期

12月22日に印刷・折込作業を予定。出来るだけリアルタイムな情報を頂きたいので、掲載希望の内容があれば連絡頂きたい。

3. その他

《理事長より》

・専用部サービス「JS リーフ」導入提案について

日本総合住生活(株)からの提案 本マンションに居住している方が、多種多様なサービス及び特典を利用できるもの。契約金額・年会費は無償。各種サービスの利用は各会員（居住者）の任意。管理組合一括（全住戸）で締結することに承認を頂きたいという内容。

申し込みは個別の場合と管理組合全体があるが、今回は管理組合全体での申し込みを考えている。年に1回程度利用の冊子が送られてくるが、必要のない方は破棄して頂ければよい。利用される方は各個人で利用申し込みをして頂く。

更新は1年毎の自動更新。管理組合一括での申し込みについて… **【承認可決】**

【質疑応答】

Q. 個人で10年前に入会しているが、どうなるか？

A. 今までに入会頂いている契約は無効となり、新たに入会して頂くことになる。

[JS担当者より]

・諮問委員会募集を募集したが応募者はなかった。前回の9名から現在6名になり話し合いを行った。現在、「管理会計」「組合費駐車場会計」「修繕積立金会計」があるが、修繕積立金会計の年間1億円の責任の委員会がない現状。以前あった長期修繕計画委員会を、再度作るべきであるという意見がある。現在の担当は総務の財務が担当。災害時の何にいくら使うかという使用等構想を練る委員会がない対策として 各委員会から参加してもらい、担当の責任者を置くということを12月の総務委員会で検討して頂いてはどうか。

・修繕積立金 2,000 万円について タイヤバリカーの撤去後のポール設置の検討 川北のカーブミラーの取り換え 1棟2棟前の公園の整備 ブランコ・ベンチ裏のささくれ上部の取り換え等 見積りがそろい次第 理事会で報告する。

《理事長より報告 要望・提案事項》

- ① ゴミの不法投棄・迷惑駐車対策として監視カメラの設置の要望がある。三役会で費用対効果が薄いのではないか、プライバシーの観点からも難しいのではないかという意見がある。他に何か意見があればお願いしたい。

- ② 公園の砂場にネコ除けの超音波発信機を設置しているが、古くなり交換して欲しいという要望がある。子供が超音波の影響で頭が痛いと訴えている事例もある。他に情報があれば判断材料にしたい。
- ③ 大阪ガスより、電気料金を大阪ガス経由にできないかという提案があった。年間 10 万円程安くなるが、関電の方で鳥害対策等無償で実施して頂いていることもあり、結論には至っていない。意見があればお願いしたい。

《理事からの意見》

ハト対策を実施したが、数羽の鳩を見かけた。現在の移動先からまた戻って来る可能性もあるため、油断せずに注視しておいた方が良い。

《整備保健委員長からの回答》

業者からも鳩対策は継続して行った方が良いという意見がある。他から来て巣作りを行い住み着くという事例がある。今回 3 カ月間 451,000 円という費用をかけて対策を行ったが、次年度の効果としては同金額をかけても通例 10 羽未満ぐらいになるということ。継続して行うかは次年度の委員会に申し送りをしておく。くれぐれも餌をやることのないようお願いしたい。またカラス対策として、ベランダに針金のハンガーをつるしておかないようお願いする。(巢の材料にとられるため)

次回 第 7 回理事会は、2021 年 12 月 19 日(日) 午後 6 時半から洛西境谷会館にて
※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。