

2021（令和3）年10月25日

## 2021（令和3）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 足立 卓

開催日時：2021（令和3）年10月17日（日） 午後6時30分～午後7時30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

第5回理事会に参加して頂きありがとうございます。前回9月に開催予定でした第4回理事会につきましてはコロナの緊急事態宣言延長に伴いまして開催は見送り（中止）とさせて頂きました。各委員会報告書は配布して代替えと致しました。この件につきましては、後程ご意見などございましたらお願いします。

#### 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5回総務委員会
開催日時	2021年10月3日(日曜日) 16:30～17:45
開催場所	管理組合集会所 洋室
出席者	7名/8名(87.5%)

協議事項	<p>1. 新設する委員会について 募集要項を作成し 10 月 18 日から 2 週間、回覧及び掲示により募集 長期修繕諮問委員会は 20 名程度とし準備委員会を設置する。 住環境整備について考える会については原案の 10 名では少ないのでは との意見が出たが、準備期間として 10 名程度募集する。</p> <p>2. 危機管理について 他管理組合の状況調査⇒継続 別紙提出資料について説明があったが、各自持ち帰り検討する。</p> <p>3. 管理対象物点検確認 (1) 集会所防災設備 毎年 前回 2020 年 11 月 11 日実施 (2) 避雷針 5 年 前回 2019 年 4 月 15 日実施⇒次回は 2024 年</p> <p>4. 第 5 回理事会 10 月 17 日(日)18:30 洛西境谷会館 緊急事態宣言解除 9 月 30 日されたため洛西境谷会館の使用が可能</p> <p>5. 中間監査について 10 月末を目途に財務及び理事会活動について監査あり。 総務委員会で財務及び各委員会活動を取りまとめて監査を受ける 方向で監事と調整する。 ※令和 3 年 4 月 1 日～9 月 30 日までの中間報告書を作成、資料として 内容を精査する。</p>																								
財務状況	<p>2021 年 8 月 31 日現在</p> <table border="1" data-bbox="446 1142 1348 1444"> <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>7</td> <td>7</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2 か月</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3-12 か月</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>13 か月以上</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>滞納金額</td> <td>204,000 円</td> <td>461,840 円</td> <td>48,800 円</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	7	7	7	2 か月	3	3	-	3-12 か月	1	1	-	13 か月以上	1	1	-	滞納金額	204,000 円	461,840 円	48,800 円
滞納期間	管理費	修繕積立金	駐車場使用料																						
1 か月	7	7	7																						
2 か月	3	3	-																						
3-12 か月	1	1	-																						
13 か月以上	1	1	-																						
滞納金額	204,000 円	461,840 円	48,800 円																						
理事長承認事項	<p>管理対象物点検集会所防災設備 (株)中川産業 に依頼 9,900 円(年間予算 10,000 円以内)</p>																								
理事会承認事項	<p>1. 今後、新型コロナ第 6 波の可能性も考えられるため、三役会で委員会 報告を承認し年間計画を推進していくこととする。その際、理事会には文 書で報告をし、質問等については回答をしていくことで了承を得たい。 ・・・【承認可決】</p> <p>2. 上記協議事項の 1.新設する委員会について、「長期修繕諮問委員会」 「住環境整備について考える会」の委員を募集する。・・・【承認可決】</p>																								
次回開催予定	<p>11 月 7 日(日曜日) 16:30～</p>																								

## 募集要項

名称	長期修繕諮問委員会
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画（長計）の策定</li> <li>・サッシ窓問題について検討</li> <li>・1年後の瑕疵保障について担当を依頼</li> </ul>
運営	諮問委員会とし 「諮問委員会設置に関する規則」 （平成18年5月21日施行、平成26年5月11日一部改正） 「長期修繕諮問委員会運用細則」 に準拠する
任命期間	2年
募集人員	20名程度
募集期間	2021年10月18日から11月1日まで
応募資格	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 当組合組合員及び家族</li> <li>2. 当団地居住者</li> <li>3. 18歳以上</li> </ol> 上記三項目を満たす者
選考基準	応募資格者及び理事推薦による者から選出
その他	

## 募集要項

名称	住環境整備について考える会
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自転車・バイク置場増設について</li> <li>・外部居住組合員に対する活動協力金徴収対応</li> <li>・緊急時に於ける理事会活動について</li> <li>・組合員からの提案事項</li> <li>・その他</li> </ul>
運営	自由闊達な意見交換及び聴取のため、 諮問委員会とはしない。
設置期間	2年
募集人員	定員枠なし
募集期間	2021年10月18日から11月1日まで
応募資格	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 当組合組合員及び家族</li> <li>2. 当団地居住者</li> <li>3. 18歳以上</li> </ol> 上記三項目を満たす者
選考基準	応募資格者であれば不問
その他	必要に応じ各委員会からの参加出席する。 応募は各棟理事及び管理事務所受付 募集人員に定員は設けないが当初は10名程度の想定

## ②整備保健委員会

委員会名	2021年度 第5回整備保健委員会
開催日時	2021年10月3日(日曜日)18:00～19:30
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"> <li>1. 団地内見回り報告 資料纏め</li> <li>2. 鳩対策経過報告</li> <li>3. 特殊建築物定期調査</li> <li>4. 簡易自主点検について</li> <li>5. 雑排水管洗浄日程</li> <li>6. 秋季不要・不明自転車回収日程</li> <li>7. 貯水槽清掃作業</li> <li>8. その他</li> </ol>
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 団地内見回り <ul style="list-style-type: none"> <li>・9/4 JS 殿、副理事長と共に不具合カ所巡回⇒見積依頼 現状未入手</li> <li>・委員会巡回場所とJS 殿確認場所と合わせ再度一覧表作成する</li> </ul> </li> <li>2. 鳩対策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・8/25 7羽、9/1 カラスに襲われていたため0羽。 ・9/13 第1回放鷹、</li> <li>・9/15 10羽。 8月より17羽捕獲、カラスによる捕獲も6羽推定</li> <li>・10/6 第2回放鷹 6羽捕獲。10/13 11羽捕獲 累計34羽</li> </ul> </li> </ol>

	<p>3. 特殊建築物定期調査 ⇒ JS(株)・(株)MTK へ見積依頼。  ・JS: 652 千円、MTK: 550 千円 整備保健としては安価な MTK と考えるが品質内容等不明の為、三役会に諮り、大規模修繕実行委員会の助言を得て決定する。</p> <p>4. 簡易自主点検 大規模修繕直後であり来年度とする。  ・外溝については団地内巡回時の指摘箇所と重複もあり JS 見積受領後、調整。</p> <p>5. 雑排水管洗浄 見積依頼⇒NS リノベーション(旧. 日本水理)  見積: 180 万円(共用・専用部分含む場合、予算 200 万円以内)  ・日本水理は社員減少により共用部分のみとの回答であったが、面談し専用部分も含めた見積提出を要請。  ※実施時期は年度内実施予定ではあるが、年度をまたぐ可能性がある。</p> <p>6. 不用・不明自転車回収日程 (コロナ禍で春季不用自転車回収 8 月実施)  ・秋季草取りは 11 月予定であり、前回回収との期間が短いため 2 月予定。</p> <p>7. 貯水槽清掃作業  ・見積依頼 JS 京都 見積: 67 万円(予算 70 万円)作業時期: 2 月</p>
報告事項	<p>1. 9/29 資源ゴミ以外のプラスチックゴミ(おもちゃ等)廃棄されている。  ⇒ 広報委員会対応: 各家庭に京都市分別チラシを配布、また注意喚起と分別チラシ配布の内容を掲示する。</p> <p>2. 10/1 1 棟西側電柱にカラスが巣を作っている  ⇒ 関西電力に連絡、業者派遣日程連絡待ち 10/4 関電により撤去</p> <p>3. 10/5 受水槽異常警報、副理事長と整備委員長対応、JS 緊急対応、翌日完了</p>
理事会承認事項	<p>1. 上記決定事項の 5. 雑排水管清掃について、予算 200 万円以内で依頼。実施時期は年度内の予定ではあるが、場合によっては年度をまたぐ可能性がある。・・・【承認可決】</p> <p>2. 上記決定事項の 7. 貯水槽清掃作業について、予算 70 万円以内で依頼する。・・・【承認可決】</p> <p>3. リフォーム申請 4 件 申請 NO.33、34、35、36 ……【承認可決】</p>
理事長承認事項	なし
次回開催予定	11 月 7 日(日) 18:00

### 【補足説明】

- ・リフォーム申請について、最近手摺取り付けの申請が増えている。介護保険などの補助金申請の手続書類に理事会承認が必要な為、理事会承認が間に合わず事後承認となるケースがあることをご承知おきください。
- ・報告事項 2. カラスの巣について。巣の多くに針金ハンガーが使われている。ベランダから持って行くようなので、洗濯物を取り入れる際には出来るだけ針

金ハンガーをベランダに出しておかないようにお気をつけください。

### 【質疑応答】

- Q. 報告事項 1. に関して、資源ごみの集積所の看板（分別プレート）が分かりにくく、特に夜に暗くなると見えにくい。対応を考えてほしい。  
A. 分別チラシの配布をし、また分別看板の改善、見直しを検討する。

## 2021(令和3)年度 リフォーム申請状況 及 改修内容一覧 10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	備考
24	8月10日	手すり取付け(玄関、廊下、トイレ)/ (助成金申請)	申請認可後	17	(株)歩住設	承認	9月11日
25	8月13日	内装工事(設備老朽化対応・生活様式変化)	9月20日 ～10月31日	14	(株)ハウスウ 0120-6-12120	承認	9月11日
26	9月2日	浴室タイル貼替	10月7日	2	左官 西 075-332-9756	承認	9月11日
27	9月1日	室内改修工事(居間、和室、キッチン、浴室他)	9月27日 ～12月18日	17	(株)小野建築設計 075-335-2254	承認	9月11日
28	9月3日	室内改修工事(居間、和室、キッチン、トイレ他)	10月4日 ～11月19日	13	(株)バスパ/長岡京市 080-1448-1070	承認	9月11日
29	9月6日	洗面台・トイレ交換工事	未定	17	JS京都支店 075-365-1010	承認	9月11日
30	9月9日	トイレ修理工事(便器・フローリング・クロス貼替)	10月13日	22	アイテム(株) 0120-69-7040	承認	9月11日
31	9月13日	給水管・給湯管・ガス給湯器・洗面台交換工事	10月18日 ～10月30日	5	JS京都支店 075-365-1010	承認	9月11日
32	9月16日	浴室内手摺取付工事/介護用(助成金申請)	申請認可後	8	(株)ヤカ 075-604-2280	承認	9月11日
33	9月25日	トイレ・浴室 手摺取付工事	申請認可後	10	(有)万殿建設 075-333-2630	承認	10月17日
34	10月1日	浴室改修工事(システムバス)	11月8日 ～11月11日	21	JS京都支店 075-365-1010	承認	10月17日
35	10月4日	和室改修工事	10月25日 ～11月6日	20	JS京都支店 075-365-1010	承認	10月17日
36	10月8日	手摺取付	10月30日	21	(株)歩住設 075-748-7899	承認	10月17日

### ③植栽委員会

委員会名	2021 年度第 5 回 植栽委員会
開催日時	2021 年 10 月 3 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、委員 6 名、植栽協力員 1 名、みどりの会会長

議題	<p>1. 秋の草取りについて</p> <p>11月21日(日)午前10時～11時30分まで実施予定  雨天の場合は11月28日(日)に順延する(両日雨天の場合は中止)  花の苗配布も草取り実施日に合わせて配布する  (草取りが中止の場合は花の苗は28日に配布する)</p> <p>当日の各棟理事の役割については別紙参照</p> <p>全国の感染状況などを考慮し11月7日の植栽委員会で再度実施を検討  実施が決定していても直前の感染状況によっては中止する(各棟掲示)</p> <p>花の苗購入費用 ¥60,000-を計上  苗 420株 土 26袋 バーク 25袋 を購入する</p> <p><b>草取り、花壇作りについては感染対策に十分留意して行う</b>  → マスク着用、距離を取る、飲食は特に注意(自室に戻る)など</p> <p>2. 高木の剪定について</p> <p>実施業者 (株)植治造園</p> <p>剪定予定木 3棟北ケヤキ2本、6棟東楠ノ木2本、2棟東楠ノ木1本、  26棟 22棟間楠ノ木1本、16棟 17棟間楠ノ木1本、  20棟 17棟間楠ノ木1本 4棟公園内 ネムの木  17棟北タイワンプウ2本 13棟前公園内タイワンプウ2本  駐車場タイワンプウ1本 24棟北ナンキンハゼ1本  22棟西側公園内 楠ノ木 1棟北西駐車場 カシの木1本  24棟南道路側 桜 4m位の枝抜き  1棟北側駐車場にかかる雑木林  1～3棟道路側 はみ出し枝</p> <p>高木剪定費 ¥1,100,000-を計上  実施日程は理事会承認後に業者と調整する(11月から12月に予定)</p> <p>3. みどりの会について</p> <p>10月10日(日)より活動再開 第2,4日曜日の予定  各棟下の草刈りも順次実施予定 10日は19棟から開始  各棟理事は管理事務所へゴミ袋を取りに行く  草は各棟住民でゴミ袋へつめてゴミ置き場へ置く</p> <p>4. 中低木の剪定について</p> <p>植栽協力員やみどりの会、植栽委員により適宜実施している</p>
理事長承認事項	なし
理事会承認事項	<p>・秋の草取り実施について ・花の苗購入</p> <p>・高木剪定を予算150万円以内で行う</p> <p>・・・【承認可決】</p>
次回予定	11月7日(日) 午前10時～ 管理事務所洋室

## R3年 9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
9月1日	なかよし公園 ヤマモモ2本剪定 清掃作業	山下氏 小菅氏
9月6日	なかよし公園 ヤマモモ剪定 清掃作業	山下氏 小菅氏
9月7日	なかよし公園 ヤマモモ・キンモクセイ剪定 清掃作業	山下氏 小菅氏
9月8日	なかよし公園 ヤマモモ2本剪定 清掃作業	山下氏 小菅氏
9月9日	なかよし公園 タイワンフウ剪定 清掃作業	山下氏 小菅氏
9月10日	20棟南 黒ガネモチ ヤマモモ カシ剪定 清掃作業	山下氏 小菅氏
9月13日	20棟南 ヤマモモ カシ剪定 清掃作業	山下氏 小菅氏
9月14日	20棟南 ヤマモモ 剪定	小菅氏
9月15日	20棟南 清掃作業	松田氏 山下氏 先山氏 小菅氏
9月16日	23棟西通路・23棟南・26棟東・ツツジ 24棟前 フヨウ ムクデ キョウテクトウ 剪定 24棟・24棟前公園・西側フェンス下草刈り	藤森氏 山下氏 松田氏 小菅氏
9月17日	24棟 キョウテクトウ 剪定分整理作業	松田氏 山下氏 小菅氏
9月20日	25棟前ツツジ 剪定 24棟西 物置き内 キョウテクトウ清掃	松田氏 山下氏 小菅氏
9月21日	24棟回りツツジ 剪定 24棟前公園 ツツジ ヤマモモ キンモクセイ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
9月22日	19棟南ツツジ 公園内キンモクセイ サツキ ツバキ 22棟西 ツツジ 剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
9月23日	22棟北 24棟25棟間 ヌスビトハギ 剪定 24棟専用庭 剪定	松田氏 山下氏 山崎氏 中村氏 藤森氏 小菅氏
9月24日	24棟専用庭 剪定	松田氏 山下氏 山崎氏 小菅氏
9月25日	24棟専用庭 剪定	松田氏 山下氏 山崎氏 小菅氏

## ④駐車場運営委員会

委員会名	2021年度 第5回 駐車場運営委員会
開催日時	2021年10月3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 9/19 第2駐車場来客用に他府県 NO の車が無届で駐車、警告用チラシを取り付ける。</p> <p>2. 内部駐車場の位置交換の実施 3 件</p> <p>3. 新車代替えに伴う、コンクリート製車止め位置変更 1 件</p> <p>4. 第 2 駐車場より内部駐車場への移動依頼(兼アンケート)の結果。 (ウエイティングリストの古い順に実施した)引き続き外部の方にアンケート実施予定</p> <table border="1" data-bbox="416 524 1206 770"> <tr> <td>第2のままで良い</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>条件によって移動可 条件(現在の住居と近い場所を希望)</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>無 回 答</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>6</td> </tr> </table> <p>第 2 駐車場の南ブロック塀の工事(高さを下げるオーナーの工事)オーナーの要請により NO1～NO10までの車を約1m前方へ移動、工事は 9/27～10/2 完了した。</p>	第2のままで良い	2	条件によって移動可 条件(現在の住居と近い場所を希望)	3	無 回 答	1	合 計	6																	
第2のままで良い	2																									
条件によって移動可 条件(現在の住居と近い場所を希望)	3																									
無 回 答	1																									
合 計	6																									
利用状況	<table border="1" data-bbox="472 972 1327 1227"> <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>285</td> <td>30</td> <td>415</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>3</td> <td>8</td> <td>17</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	285	30	415	来客用	0	0	5	5	空き	6	3	8	17	合計	106	288	43	437
月末現在	内部川北	内部川南	外部	計																						
契約	100	285	30	415																						
来客用	0	0	5	5																						
空き	6	3	8	17																						
合計	106	288	43	437																						
検討事項	<p>1. 迷惑駐車場のパトロール、警告書の取り付けを引き続き実施する。 多発している場所あり、住民より指摘</p> <p>2. 駐車場の整備 ①内部駐車場、植栽が成長して車にかぶっている所がある。 →植栽委員、みどりの会にて対応 ②第2駐車場、雑草(業者に見積り依頼中、ボランティアに依頼も検討する) --10月 区画線用ロープ、出入口ミラーの交換、通路の凸凹補修--12月以降</p> <p>3. 2021 年度 団地内(川南地区)駐車場白線の引き直し工事の検討 事前準備～工事当日までの作業の実施人員の確保など</p>																									
理事長承認事項	なし																									
理事会承認事項	<p>内部駐車場(川南地区)工事計画の全貌・・・【承認可決】</p> <p>① 工事の場所、範囲 A、B、C、3ブロックに分けて行う。109 台分</p> <p>② 工事の日程 Bブロック 10月30日(土) 予備日 11月6日(土) Cブロック 11月20日(土) 予備日 11月27日(土) Aブロック 12月11日(土) 予備日 12月18日(土)</p>																									



	<p>時間帯は午前9時～12時頃、降雨時は予備日に実施</p> <p>③ 工事業者 (株)建巧社</p> <p>④ 工事費用 予算35万円以内</p> <p>⑤ 代替え駐車場の確保</p> <p>空き駐車場 来客駐車場 団地内仮設駐車場 合わせて30台余りを確保</p>
次回開催予定	11月7日(日)18:30 管理組合集会所

### 【補足事項】

白線引き工事に伴う代替え駐車場の確保については、後日対象契約者の方に代替え駐車場が必要かどうかのアンケートを配布する。また工事案内と工事への協力をお願いする文を掲示する。

### ⑤ 広報委員会

委員会名	2021年度第5回 広報委員会
開催日時	2021年10月3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/5名(100%)
報告事項	<p>1. 第4回理事会議事録作成： 9月19日(日)の第4回理事会は中止のため、各棟理事に委員会報告を送付。質問など様子を見た後、「各委員会報告」を全戸に回覧した。 ホームページ委員会担当者にメール送信してHPにも掲載済。 ※次回、第5回理事会議事録の担当を確認。</p> <p>2. 理事会ニュース第2号を9月25日(金)に発行した。</p> <p>3. ホームページ(HP)委員会の活動報告 緊急事態宣言で延期されていた2グループの会議については、9月23日、24日にZOOM会議(リモート)にて打合せを行った。</p> <p>4. その他、依頼のあった掲示物などの作成</p>
検討事項	<p>1. 理事会ニュース第3号の内容と発行時期</p> <p>1) ページ1[表紙]</p> <p>2) ページ2、ページ3 各委員会の記事(担当者による取材)</p> <p>3) ページ4[裏表紙]お知らせなど</p> <p>4) その他</p> <p>※発行時期:12月の理事会終了後、1週間以内に発行予定。</p> <p>1. 緊急事態におけるリモート会議開催の可能性について検討 理事会開催について、リモート中継などの方法、可能性について提案。 また、委員会単位でリモート会議開催の可能性を実験してみた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・委員会当日、パソコン2台と各々スマートフォンを持ち寄る。</li> <li>・委員はスマートフォンにZOOMアプリをダウンロード。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当初は経験者二人で模擬会議をして他の委員に見てもらうまでを予定。</li> <li>・結果的に4名各々のスマートフォンから接続が出来、1台のパソコンからの招待で5名の委員全員が ZOOM 会議に参加することが出来た。</li> </ul> <p>※今後もリモート会議の方法や可能性、メリット・デメリットを検討していく。</p>
理事会承認事項	なし
次回開催予定	11月7日(日)10時～ 管理組合集会所 洋室

### 3. その他

理事長より：

前回第4回理事会開催中止ということで、各委員会の報告書を各理事に配布したが、また緊急事態宣言が出て、会場が借りられない事態になれば、第4回と同じ形で理事会の開催を見送っても良いかどうか。・・・【承認可決】

次回 第6回理事会は、2021年11月21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。

以上