

2021（令和3）年3月29日

2020（令和2）年度 第11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3月21日（日） 午後6時30分～午後7時40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28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：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 大規模修繕工事進捗報告
- IV 工事担当委員会ブロック会議
- V その他

議事

- I 理事長 挨拶

皆さんこんばんは。雨の中ご出席頂きありがとうございます。先々週、新理事の方にお集まり頂きまして、新体制が決まりました。5月の総会で承認された後、新発足という形になります。今年度の皆様にはあと残りわずかな任期となりますが、引き続きご協力賜りますようよろしくお願いいたします。また本日、JSさんと次年度の委託契約について話をし、今年度と同様の内容の契約になりましたのでご報告させていただきます。よろしくお願いいたします。

- II 各委員会からの報告・審議

第10回 総務委員会 報告

- 日時 2021年3月7日（日） 16:00～16:30
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者5人、欠席者2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	9	9	6
2か月	2	2	1
3-12か月	1	1	-
13か月以上	1	1	-
滞納金額 TTL	208,650 円	452,400 円	55,300 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 なし

● 報告・連絡事項

1. 令和3年度(2021年度)新任理事会

→ 3/7(日) 18:00~洛西境谷会館にて開催され、三役および各委員会への割振りが完了。

● 委員会議事・報告内容

- 2021年度新任理事会(希望委員会アンケート集計、抽選くじの準備など)
- 総会準備のため、管理事務所の次回備品棚卸を行う。

● 次回委員会 2021年4月4日(日) 15:00~

第10回 整備保健委員会 報告

● 日時 2021年3月7日(日) 17:00~18:00

● 場所 管理組合事務所 洋室

● 出欠 出席者9人、欠席者0人

● 理事会承認申請事項

1. リフォーム申請2月申請分7件(内容は添付資料参照) …【承認可決】

2. 次年度水質検査費用 京都微生物研究所 ¥266,090/年(税込) …【承認可決】

→ 次年度(4月~)水質検査費用を京都微生物研究所より取得。

→ 前回理事会にて報告したとおり、次年度より1カ所の水質検査とする。

3. 1棟北雨水枡 配管内木根詰り除去通管(通管後内視鏡撮影共)

JS(株) ¥288,200(税込) …【承認可決】

→ 現状小雨でもあふれるため、3/9(火)に緊急工事として木根除去をJS(株)に依頼した。

→ 点検の結果、特殊洗浄車と人力での除去が必要であった。

→ 完了後に内視鏡調査を行い、本管接続口木根侵入口に塩ビ管のヒビ割れが生じていたが現況雨水流れには支障がないことを確認した。

→ 配管内木根除去工事費¥221,100+木根除去後内視鏡調査費¥67,100

4. 鳩捕獲初期準備費用 グリーンフィールド(株) ¥132,000(税込) …【承認可決】

→ 20棟~26棟で空室や人の出入りの少ない北ベランダに鳩が出入りし営巢の

恐れがある。

- 付近住民より対処の要望が多々出ているため、鳩の捕獲許可を持ち UR 洛西にて施工実績のある業者から見積を取得した。
- 今回は役所への捕獲申請や捕獲計画等の初期準備費用の計上。
- 捕獲費用の¥451,000 は次年度予算として計上する（捕獲期間；3ヶ月間。この間放鷹2回を予定）。
- 今回の対策で一旦鳩は減ると思われるが、時間が経つに伴って増えることが予想されるため、鳩被害対策は今後も定期的に継続実施する必要があると考えられる。

[質疑応答]

Q. 3. について。雨水桮配管内の木根詰まり除去費用が高いが、これは植栽委員会の項目ではないのか？また根がマンホールの内部に入るまでに、もっと早くに該当樹木を伐採すれば、無駄な費用が掛からないのではないのか。整備・植栽の両委員長に説明してほしい。

A. 〈整備保健委員長より〉

長年の木の成長により配管内に根が入って詰まったもので、前もって目視での確認ができる状態ではなかった。秋には、整備保健委員会で細かい根や泥の除去を、出来る範囲でしている。

〈植栽委員長欠席のため副理事長より〉

団地内の樹木は、所によって防火林の役割をもって植えられているので、簡単に伐採することは出来ないし、また該当の根の樹木であると特定することは難しい。

団地内の埋設管に根が入り込んでいることで、雨水管についてはどの木の根が詰まっているかを調べたが、推測・確認は不可能であった。なお、消防のU字溝については、塞がらないようにみどりの会で根切りをしてもらっている。他の場所で根が伸びて詰まっている所もあるが、やはりその木を特定することは難しい。管理組合として、これまでやってきたことは、雨水桮については溢れたときにその都度検討して対処している。汚水桮については、汚水管に影響が出る可能性があるため、周辺の木を伐採させてもらっている。今後も団地内設備の維持管理をしていくのには、植栽を大切に思っている方、様々なご意見のある方がいらっしゃる中で、その都度、見回りをしどう対処するのか理事会の皆様のご意見を伺った上で対応していく。今後の課題としていきたい。

Q. 4. 鳩については5階特有の問題ではないのか。5階のベランダに網を貼ればそれで済むのではないか。費用をかけて対策をしても、また時間が経てば増えてくるのを管理組合の費用で支払っていくのはキリがないのでは。

A. 鳩問題についてはいくつかの棟、また他の階からも多くの要望が出ている為、今回予算計上をしている。今後も状況を見ながら考え対応していく。

● 事後報告事項（理事長承認にて実施）

1. 3棟北共用水栓詰り 2カ所通管 JS(株) ¥69,300(税込)

- 2/18(木)に3棟外部の共用水栓2カ所に排水詰りが有りJS(株)にて通管した。

- 2. 21 棟北公園パーゴラ丸柱貼石修理 桂テクニカルサービス ¥38,500 (税込)
 - 2/25 (木) に 18 棟住民より 21 棟北公園にハパーゴラ丸柱の貼り石剥れ (4 枚程度剥がれ) の連絡があり、現地確認のうえで 3/3(水)に桂テクニカルサービスにて修理を行った。
- 報告・連絡事項
 - 1. 10 棟東面四ツ目垣修理実施済み 桂テクニカルサービス ¥154,000 (税込)
 - 第 8 回理事会承認済み案件。
- 委員会議事・報告内容
 - 1. 今年度実施予定であった「特定建築物定期報告業務」は大規模修繕工事完成後に実施するため、次年度理事に申し送る (見積金額 ; ¥631,400)。
 - なお、法令で定められた特定建設物定期報告周期 (3 年毎) は変わらないため、次回の報告は 2023 年になる (前は 2018 年 9 月に実施→11 月に京都市へ報告)。
 - 2. 次年度整備保健事業予算確認した。(今年度と同予算)。
- 次回委員会 2021 年 4 月 4 日 (日) 18:00～

第 10 回 植栽委員会 報告

- 日時 2021 年 3 月 6 日 (土) 11:00～12:00
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者 7 人 (+協力委員 2 人)、欠席者 0 人
- 植栽管理状況
 - 1. 業者剪定立ち合い 2 件、中低木剪定・石垣等修理 3 件 (延べ日数 ; 6 日 / 延べ人数 ; 7 名)
- みどりの会
 - 1. 活動状況
 - 2/14(日) 18 棟・22 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、1PL のアベリアの伐根・川北落ち葉の清掃など (25 名の参加)
 - 2/28(日) 22 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、5 棟・6 棟・11 棟の排水溝の清掃など (23 名の参加)
 - 次回予定 3/14(日)、3/28(日)
- 理事会承認申請事項
 - 1. 植栽管理基準の改定に伴い付随する活動指針を定める…【承認可決】
 - ボランティア「みどりの会」に関して、基本活動指針の作成 (添付別紙参照)
 - ボランティア「植栽協力員」の役割について、基本活動指針の作成 (添付別紙参照)
- 事後報告事項 (理事長承認にて実施)
 - 1. 2 棟要望事項 棟南側公園のケヤキ支障木の剪定 7,920 円 (税込)

- 2. みどりの会 樹木剪定の処分費用 19,800 円 (税込)
- 3. 団地内整備の為、真砂土・セメントの購入費用 73,051 円 (税込)

※真砂土については、工事の関係で土が荒れたり地面が削れたり下がったりしているところが補完できるように購入した。先日3月14日にはみどりの会の協力で1棟の北側を整備している。ABC各ブロックそれぞれに真砂土を用意している。花壇、専用庭などに使用したいとの要望があれば、みどりの会または植栽委員会に申し出て頂きたい。今後、要望に応じて整備していきたい。

- 報告事項
 1. 1PL とちの木(管理図面 No. 24) 立ち枯れによる伐採実施済み
 2. 1PL クロガネモチ.(管理図面 No. 45) 立ち枯れによる伐採実施済み
- 委員会議事・報告内容
 1. 理事会より今年度植栽委員会に対しての要請案件の進捗経過報告について引き継ぎ書の作成(項目記述にて分かる様に)植栽委員会にて確認
 2. 住民参加による春の草取り実施可否の検討
 - コロナ禍の情勢を考慮して、植栽委員会としては中止の方向で検討する。
 - 花の苗の提供に関しても、一部の方の要望もあるが中止の方向で検討する。
- 次回委員会 2021年4月3日(土) 11:00～

第10回 駐車場運営委員会 報告

- 日時 2021年2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台増

区分	団地内		第2駐車場
	川北	川南	
契約台数	101	287	33
空き台数	1	0	0
来客用	0	0	3
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) ← 3月10日付で督促状を投函予定
 2. 1か月滞納者；6戸(41,100円)
- 駐車違反・・・なし

- 理事会承認申請事項 なし
- 委員会議事・報告内容
 1. 車庫証明の発行；4件。
 2. 駐車場ナンバープレート剥落を補修（川北；3か所、川南；11か所、第2；3か所）。
 3. 川北の南側にある高木剪定に伴う車両移動の要請。
 4. 24棟の足場解体に伴う車両移動の要請(3/1～3/6 3台)
 5. 駐車場を未使用と思われる契約者に使用状況について確認の問い合わせ中。
- 次回委員会 2021年3月27日（土） 18:30～

第10回 広報委員会 報告

- 日時 2021年3月6日（土） 19:30～20:00
- 場所 管理組合事務所 和室
- 出欠 出席者 4人、欠席者 1人
- 委員会活動進捗
 1. 理事会議事録 2/21に開催された第9回理事会の議事録を作成済み。
 2. 理事会報告 2/21に開催された第9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。
- 理事会承認申請事項 なし
- 委員会議事・報告内容
 1. 理事会ニュース第4号の内容検討
 - ① 管理費・駐車場料金の徴収額変更について
 - ② 大規模修繕工事の進捗状況
 - ③ 棟集会開催の報告
 - ④ 火災保険加入のお願い。過去の事例も参考にする。
 - ⑤ その他、みどりの会の活動、ホームページの案内など
※発行時期3月26日（金）頃（3月の理事会以降）
- 次回委員会 2021年4月3日（土） 19:30～

Ⅲ 大規模修繕工事進捗報告

2月～3月 工事担当委員会定例会議 報告

- 日時 2月第2回 2021年2月24日（水） 17:00～18:30
 3月第1回 2021年3月10日（水） 17:00～18:30
- 場所 管理組合事務所 洋室

- 出欠 (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
- 工事監理報告(MTK)
 1. 進捗状況 3/10 現在 83.2% (予定 77%に対しほぼ計画どおり進捗している)
 - 詳細はMTKから提出された「各棟出来高計算書」に記載され、工事担当委員会で確認済。
 2. 施工品質
 - 2-1 管理組合中間検査実施 6, 16, 24 号棟 ; 2/13 済
 - 2-2 管理組合完成検査実施 3, 12, 21 号棟 ; 1/30 済
 3. 実費精算工事
 - 24 棟分のトータルで約 3,000 万円の実費精算工事が発生している (予算範囲内)。
 - パーティションは合計 216 枚交換した。
- 工事状況報告(ニットクメンテ)
 1. 工事進捗・・・ 9号棟の躯体補修工事が3月で終了となる。全体として順調に推移している。
各ブロック7棟目が完成に近づく。
附属施設(給水棟)足場工事着工。
 2. 居住者からの要望対応
 - 近隣の住民より工事作業員によるごみ投棄の苦情有り。
現地を確認および清掃のうえ、作業員への朝礼・昼礼にて注意喚起を行った。
 3. その他
 - 外灯工事一式の見積書が提出された。
 - 階段水溜まり対策工事について課題を整理する。
- 報告事項
 1. 第16回 第3回大規模修繕実行委員会
 - 3/8(金) 19:30-20:30 に開催。
 - 委員 21 名中 17 名、オブザーバー5名中4名が出席。
 - 工事進行状況の報告と長期修繕計画見直しの中間報告が行われた。
長期修繕計画については前回の立案時に「12年周期」としていたが、建物の状況から「14年周期」での修繕で対応可能と判断。
これにより現段階での試算では、2018年度から行ってきた修繕積立金の段階的に値上げにより、2049年までの修繕費用は現行の修繕積立金徴収額のままで対応できる結果となった。
 - この「中間報告」の内容をもって次回総会の「長期修繕計画」の報告内容としたい。
- 理事会承認申請事項 なし
- 次回定例会議 2021年3月24日(水) 17:00～

[質疑応答]

Q. 実費精算工事について 3,000 万円とあるが内容は。

A. 当初の予算は 1,600 万円であった。事前アンケートで調査していた状態から予定していたが、実際には壁の傷みなどが想定よりも多くその修繕工事が発生した。その為、修理箇所・金額が増えているが、全体の予算内である。

【工事進捗状況について】

- ・工事全体の進捗状況としては順調に進んでいるが、完全に終わっている棟はまだ無い。それは、工事業者が悪いという問題ではなく、今回の工事では前回、前々回の工事よりも「品質管理」に最も重点を置き、各検査では検査基準をかなり厳しくして手直しをさせていることが一番にあって完成に至っていないということ。組合員の皆様には、ご迷惑ご心配をおかけして申し訳ない。
- ・棟玄関口のタイル補修やモルタルの剥がれなどの補修にどのくらい費用がかかるのか、予算内でどのように綺麗にできるか見積り中である。
- ・今後工事の予定されている給水塔の足場について現在検討中しているが、足場の組み方によっては通行止めが考えられるので、その際はご注意・ご協力をお願いしたい。

IV 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。

V その他

次回 第12回理事会は4月18日(日) 洛西境谷会館にて開催。

※開始時間はコロナの状況によるため後日連絡。

以上

2020(令和2)年度 リフォーム申請状況 及 改修内容一覧

3月理事会承認分

承認日: 3月21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
43	2月15日	洗面台水栓経年劣化漏水による取り替え	2月24日	16	ロイヤルホームセンター 物集女店 0120-00-6186	承認	事後申請
44	1月30日	給湯管漏水修繕後緊急床復旧工事 LDK床貼替(遮音床)和室畳更新	3月8日～ 3月17日	24	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
45	2月26日	室内クロス貼替居間カーペット更新 台所廊下CFシート貼 浴室システムバス設置(排水位置合致品)	3月22日～ 4月5日	21	日本総合住生活(株) 大阪支社京都支店 075-365-1010	承認	
46	3月2日	廊下廻りクロス更新	3月22日～ 3月27日(内1日)	24	(株)匠工房 077-545-2467	承認	
47	3月3日	室内クロス貼替・居間和室床既存 フローリング(L-45仕様)の上ウツタイル貼・洗面廊下台所床CFシート貼	4月12日～ 5月12日	14	三宅屋 075-748-9440	承認	
48	3月12日	便器水漏れ取替	3月10日	10	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
49	3月12日	居間食事室クロス更新 玄関北壁 調湿タイル貼	3月29日～ 3月31日	10	日本総合住生活(株) 大阪支社京都支店 075-365-1010	承認	

2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
2月4日	22棟入口花壇石垣の修理など	25棟小菅氏
12日	植治造園剪定分立ち合い、及び、時計公園ブロック修理	25棟小菅氏
13日	植治造園剪定分立ち合い(川北モミジバフウ剪定)	25棟小菅氏
14日	みどりの会 18棟・22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、1PLのアベリアの伐根・川北落ち葉の清掃など	みどりの会 大規模修繕工事ボランティア
16日	植治造園剪定分立ち合い(トウカエデ剪定)	25棟小菅氏
17日	植治造園剪定分立ち合い(トウカエデ・モミジバフウ剪定)	25棟小菅氏
19日	22棟専用庭の剪定、22棟25棟間クロガネモチの剪定など	3棟重田氏 25棟小菅氏
28日	みどりの会 22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、5棟・6棟・11棟の排水溝の清掃など	みどりの会 大規模修繕工事ボランティア