

2020（令和2）年10月26日

2020（令和2）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 山岡 信司

開催日時：2020（令和2）年10月18日（日） 午後7時00分～午後7時55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31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 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。お忙しい中ありがとうございます。今回の工事最初の3棟分につきまして、昨日、管理組合の中間検査が行われました。雨の中参加していただいた担当理事の皆様ありがとうございました。その際、若干の指摘箇所があり明日から補修に入るかと思えます。1棟、10棟、19棟は最初の棟ということもあり、管理組合とニットクさんとの連携で、いろいろと確認しながらの工程になっていますので、スケジュールよりも若干遅れが出ています。居住者様から問い合わせがありましたら、こうして慎重に工事を進めさせてもらっている旨お答えいただければと思います。宜しくお願い致します。

昨日より気温が下がってまいりましたので、コロナやインフルエンザにはくれぐれもお気をつけください。皆様ご自愛いただいて、健康に過ごしていただければと思います。

II 各委員会からの報告・審議

第5回 総務委員会 報告

- 日時 2020年10月4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

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	0
3-12 か月	0	0	-
13 か月以上	1	1	-
滞納金額 TTL	164,830 円	352,630 円	41,100 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。

※ 管理費等滞納金額の推移は添付グラフ参照。

● その他活動状況

1. 意見・要望書（ベランダにおける喫煙について）。

→ 10/14 発行の掲示用書面を各棟に配布し、注意喚起を行った。

※基本的には管理組合の規則に従うということが前提であるが、禁止事項にはなっていない。掲示書面にもあるように「注意事項」として注意喚起を行った。

[質疑応答]

Q. 入居のしおりの最新版はいつのものか。掲示書面に「4. 日常生活について」とあるが、入居した際にもらったものと番号が違う。

A. 2019 年 10 月のものが最新版で、昨年全戸配布している。そちらを確認してほしい。

● 理事会承認申請事項 なし

● 委員会議事・報告内容

1. マンション総合保険更新

→ 2021 年 3 月更新予定。

→ 2021 年 1 月 1 日から保険商品改定があり、保険料が引き上げられる見込み。

→ 「引き上げられる保険料」と「現状の保険を年内に解約した場合の解約金」を天秤にかけての検討が必要。

→ JS での試算提示が 11 月中旬となるため、試算結果をもとに検討を進める。

※内容によっては臨時総会が必要になる可能性がある。

2. 管理費等滞納状況

● 次回委員会 2020 年 11 月 1 日（日） 16:00～

第 5 回 整備保健委員会 報告

● 日時 2020 年 10 月 4 日（日） 18:00～19:00

● 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 10 月承認分 2 件（内容は添付資料参照）…【承認可決】
2. 3 棟南・14 棟南西端 側溝不具合修理 JS（株）¥183,425（税込）…【承認可決】
→ JS による見廻り点検案件
 - 3 棟南 ; 側溝 U 字溝底モルタル剥離・隆起修理
 - 14 棟南西端 ; 側溝 U 字溝破損
3. 各所バリカー不具合修理・取替（株）桂テクニカサービス ¥160,787（税込）…【承認可決】
→ 整備保健見廻り案件
 - 3 棟北通路 ; 上げ下げ不具合（凹み） → バリカー更新
 - 12 棟通路入り口 ; 劣化（腐食により抜ける） → U 型取り外しタイプに更新
 - 17 棟通路入り口 ; 劣化（腐食により抜ける） → U 型取り外しタイプに更新
4. 14 棟東・19 棟南通路擁壁コンクリートひび割れ補修 JS（株）¥146,740（税込）…【承認可決】
→ JS による見廻り点検案件
 - 14 棟東通路 ; 擁壁ヒビ割れ
 - 19 棟南 ; 擁壁ヒビ割れ
5. 災害時対応 給水施設内受水槽水栓取付 JS（株）¥141,900（税込）…【承認可決】

● 事後報告事項（理事長承認にて実施予定）

1. 川北 No390 駐車場縁石グラツキ破損修理（株）桂テクニカサービス ¥40,326（税込）

[質疑応答]

Q1. 承認事項 2 の側溝不具合の原因は何か。

A. 専用庭の植栽が原因かもしれないが、修理してみないと原因はわからない。

Q2. 承認事項 4 の擁壁コンクリートひび割れの原因は何か。木の根が原因なのか。

A. 木の根が原因ではない。コンクリートの劣化によるひび割れかと思われる。

● 委員会議事・報告内容

1. 9/23（水）に民間無料回収業者の回収不可のパソコンモニターおよび電子レンジが 3 棟ロータリーに放置されていたため、1 棟～6 棟の掲示板に注意喚起および引き取り要請の掲示を行った。
長期間残置された場合は管理組合で処分せざるを得ない。
2. 9/29（火）に 14 棟公園雨水配管詰りを JS（株）にて通管をしたが、管内に長年の堆積物が有り、バキューム車での吸引が必要なため、今回は堆積物が除去できなかった。排水の流れは確認したので、当分大雨時の経過を観察する。
3. 例年整備保健委員会主導で各棟理事に依頼して行う秋の建物簡易自主点検については 現在大規模修繕が実施されている為、今年度は中止する。
4. 毎年施行の建物外部廻りの汚水桝・汚水配管点検・高圧洗浄の見積を当月（株）日本水理に依頼する。
5. 9/10（木）22 棟 5 階の居住者より最近断続して異臭がするとの報告有（昨年より継続事案）
→ 臭気継続時に居室確認要請有り。

6. 10/1（木）6棟西階段 1階玄関タイル剥がれ修理要請有り。
→ 大規模修繕と調整する。

- 次回委員会 2020年11月1日（日） 18:00～

第5回 植栽委員会 報告

- 日時 2020年10月3日（土） 11:00～11:40
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者6人（+協力委員2人）、欠席者1人
- 植栽管理状況
 1. 大規模修繕工事関連の剪定など7件（延べ日数；5日／延べ人数；13名+みどりの会）
 2. 剪定6件、第二駐車場の草刈り、清掃作業等（延べ日数；8日／延べ人数；9名+みどりの会）
- みどりの会
 1. 活動状況
 - 9/13（日） 22棟要望事項の専用庭の整理・樹木剪定、受水槽回りの低木剪定・草刈りなど（19名の参加）
 - 9/27（日） 第二駐車場の草取り、受水槽回りの草刈り後の整理など（27名の参加）
 - 次回予定 10/11（日）、10/25（日）
- 理事会承認申請事項
 1. 第3回 秋の植栽草取り、草刈りの業者への依頼（費用；800,000円）
…【承認可決】
 - 今年度計画事業（予算計上済み）。
 - 大規模修繕工事の日程に基づき実施時期を検討するが、各棟における進行に合わせて様子を見計らって部分的に実施する。
- 事後報告事項
 1. 植栽管理基準に基づく支障を来す樹木の伐採
 - 23棟 植栽管理図面番号：6 ライラック …… 立枯れのため伐採
 - 23棟 植栽管理図面番号：29 ライラック …… 立枯れのため伐採

[質疑応答]

- Q. 承認事項1の費用は例年と同じくらいなのか。毎年変わっているのか。
- A. 草刈り場所、面積は例年と変わっていないが、大規模修繕工事の関係で物が置いてあるので、物をよけながら草刈りしてもらわないといけないため、例年より少し高い。今年度予算計上をしている範囲内で行う予定にしている。次回詳細が決まったら報告する。

- 委員会議事・報告内容
 1. 川北タイワンフウの剪定作業
 - 高木タイワンフウについて、3年毎に実施している剪定作業を計画する。
高く伸びている部分と横に張り出している枝抜き剪定を行いたい。
登録本数 19 本あり。高木剪定になるため業者へ依頼する予定。
- 次回委員会 2020年10月31日（土） 11:00～

第5回 駐車場運営委員会 報告

- 日時 2020年9月26日（土） 18:30～19:30
- 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	100	286	32
空き台数	2	1	0
来客用	0	0	4
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；0戸（0円）
 2. 1か月滞納者；6戸（41,100円）
- 駐車違反・・・4件発生
 1. 団地内パトロールにて川北エリアで9月3日・10日・24日・25日に4件の違反を発見し、通告の用紙を張り付けた。
- 理事会承認申請事項
 1. 6棟東エリア駐車場(24台)の白線引き実施 建巧社 ¥254,100…【承認可決】
 - 3列になっている中央部分の消え方が著しく駐車枠の確認が困難。また3列中央部分には車止めがなく「位置番号」の表示がない。



- 見積もりの結果、建巧社は他社より4割安く昨年も実績があることから選定。
- 2020年11月～12月の実施を予定しているが、契約者へのアンケートで調整する予定。

2. 3棟東通路の仮駐車場(3台)の廃止…【承認可決】

- 3棟東の通路に確保していた3台分の仮駐車場は正規駐車場への移動を推進して廃止することとなっていたが、この度すべての車の移動が終了したため、仮駐車場を廃止として本来の通路に戻す。

● 委員会議事・報告内容

1. 9/27 第2駐車場の草刈りを「みどりの会」の協力を得て実施。
2. 車庫証明発行7件

- 次回委員会 2020年10月31日(土) 18:30～

第5回 広報委員会 報告

- 日時 2020年10月3日(土) 19:30～20:10
- 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 9/20に開催された第5回理事会の議事録を作成済み。
2. 理事会報告 9/20に開催された第5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。
3. 理事会ニュース 9/30に第2号を発行、配布済み。

- 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3号の発行検討(12月中に発行の予定)
2. 第2回ホームページ委員会を開催(@9/19)

- 次回委員会 2020年11月7日(土) 19:30～

Ⅲ 大規模修繕工事進捗報告

工事担当委員会より工事の進捗等について報告があった。【添付資料の工程表参照】

- 現場代理人が健康上の理由で交代した。新しい現場代理人についてはMTKが経歴など審査して報告有り、定例協議会にて承認された。近日中に写真入りで書面を掲示する。
- 1棟、10棟、19棟に、新しく大きくなった掲示板が設置された。
掲示板は磁石、押しピンの使用も可能。磁石は管理組合より少し配布するが、押しピンは従来のもや市販のもの、以前配布したものを使用していただきたい。もし在庫がないということであれば、管理事務所に申し出てください。(少量置在庫)
- 緑地入口に鉄板が置いてあったが下がガタついており、住民の皆さんがけがをしてはいけないので撤去することにした。それで緑地が痛んだりした場合は、両者協議の上、原状回復してもらう約束を書類でいただいています。
- 階段照明器具が決定し、丸型 31cm の LED (20w相当) カバー付きになった。非常灯については、22cm の電池ボックスを分離型で取り付ける。
- 網戸はニットクメンテがサービスで請負することになりチラシを配布した。61件申込があり、網戸を玄関受け渡しとなっていたが、交渉し、希望があれば取り付けもしてもらえることになった。
- コロナ対策について、全員に新型コロナウイルス対策衛生管理(朝の体温・倦怠感や体調・マスク・手洗い)を行い、毎回定例会議にて定期報告書をもっている。
- 現在、階段及び玄関前のシートを高圧洗浄したがあまり綺麗にならず、薬品洗浄の提案有り㎡あたり 300 円 (高圧洗浄込みで 350 円) という見積であり承認した。
- ドレインが痛んでいたところがあったので、そこも修繕している。
- 1棟、10棟、19棟で各工程検査にて、旧屋根撤去・立管交換などによるチリや埃が塗装したところに付着している箇所が何ヶ所もあり手直しが多かったので、3社で協議し工程を見直して、各ブロックの 5 棟目から屋根の防水工事・立管取替のための足場の着工を早めることにした。
- 各ブロック 5 棟目～9 棟目は当初より工程を早めている。年内は 7 棟目まで足場が組まれる。年末年始の作業をどのような状態で止めておくのか、ニットクメンテに休暇状況の体制を確認し、次回理事会で報告する。
- 年末年始にバルコニーが使えるように工程を組んでもらうことを指示している。
- 17日に1棟目(最初の3棟分)の中間検査を行い、修正箇所を指示している。1棟目については若干工程が遅れている。2棟目は順調に進んでおり、11月初旬に中間検査を予定している。
- 理事会工務グループから3名と工事实行委員会から3名応援に来てもらい、中間検査までにどのように検査が行われ品質を確保するか打合せを重ねてきた。今後も工務グループを中心に2棟目以降スムーズに中間検査が行われるようにしていく。

[質疑応答]

- Q1. 全ブロックが掲載されている工程表の矢印が 2 種類あるが、その違いを教えてください。
- A. 上の矢印が当初予定されていた工程、下の矢印が修正後の工程となっている。管理者の検査状況などによって品質管理をきちんとしてもらえたらスムーズに工事が進むのではないかと。
- Q2. 修正後の工程が当初予定より工事期間が長くなっているのはなぜか。2 年前に屋根工事した棟も長くなっている理由を教えてください。
- A. 傾斜屋根は施工が難しいため長くなっているが、2 年前に屋根工事した棟はしないが、管理者検査の後どうしても手直し工事があるだろうということも踏まえて工期を長くしている。
- Q3. 代理人の変更はなぜか。
- A. 体調不良と聞いている。
- Q4. 作業員がコンビニに行くために南西角の柵を乗り越えて出入りしているので申し入れてほしい。
- A. すぐに申し入れる。
- Q5. バルコニーの廃材を期限後に持ってこられた人がいる。その廃材に処理できない旨の張り紙がしてあったが、残った廃材の処理はどうなっているのか。
- A. 他の棟のコンテナに移動するようにニットクメンテに依頼する。

※その後、同会場にて各ブロックに分かれての会議が行われた。

IV 工事担当委員会ブロック会議

V その他

次回 第7回理事会は11月15日(日) 午後7時から 洛西境谷会館にて開催。

以上

9 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
9月8日	11 棟専用庭の剪定など	3 棟重田氏 16 棟松田氏 25 棟小菅氏
9 日	集会場前 カシ・コブシの剪定など	25 棟小菅氏
10日	集会場前 清掃作業など	25 棟小菅氏
11日	集会場横 プリペット・山桜剪定など	25 棟小菅氏
13日	みどりの会 22 棟 要望事項の専用庭の整理・樹木剪定、及び、受水槽回りの低木剪定・草刈りなど	みどりの会
15日	集会場裏 カシ 2 本剪定など	16 棟松田氏 25 棟小菅氏
16日	集会場裏 カシ 2 本・ツバキ 3 本剪定など	16 棟松田氏 25 棟小菅氏
18日	集会場裏 カシ 2 本・ヤマモモ 1 本剪定など	25 棟小菅氏
19日	集会場裏 昨日剪定分清掃袋詰め作業・14 棟西側 アメリカハナミズキ剪定など	25 棟小菅氏
27日	みどりの会 第二駐車場の草取り・受水槽回りの草刈り後の整理など	みどりの会
28日	足場組立に伴う問題椿本の剪定、及び、後日専用庭に入る許可を得る	1 棟 若林氏 8 棟 薮島氏 16 棟松田氏 20 棟山下氏 25 棟小菅氏
29日	14 棟 専用庭 2 件・20 棟 専用庭 1 件・工事足場組立に伴う剪定など	3 棟重田氏 16 棟松田氏 20 棟山下氏 25 棟小菅氏
30日	5 棟・6 棟 専用庭 工事場組立に伴う剪定など	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

10月理事会承認分

承認日：9月20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
16	9月28日	玄関・ローカ・居間・、台所/天井と壁クロス張替、台所/CFシート張替、押入(和室1)/天井壁床合版張替、システムキッチン取替、ガス給湯器取替	11月16日～ 12月25日	11	住友不動産(株) 075-213-7812	承認	
17	10月9日	浴室 手すり取付	介護保険承認 後10月末頃	20	(株)ヤマシタ 京都南営業所 075-605-0666	承認	