

2021（令和3）年3月1日

## 2021（令和3）年度 第10回 理事会議事録

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2月21日（日） 午後6時30分～午後7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：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。今日も2月とは思えないほど暖かい天気になりましたが、また明日以降に寒くなるとのこと。寒暖差で体調を崩されませんよう、どうかお気を付けください。また様々な意見のある中、棟集会を開催して頂きましてありがとうございます。新任理事の方も大分決まってきました、3月に新任理事会を開催したいと思っています。そして5月に総会の開催を考えておりますけれども、このコロナ禍でどのような形で進められるかよく検討し、また決定次第、ご連絡させて頂きたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

#### II 各委員会からの報告・審議

### 第9回 総務委員会 報告

- 日時 2021年2月7日（日） 16:00～16:30
- 場所 管理組合事務所 洋室

- 出欠 出席者 6 人、欠席者 1 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     | 12        | 12        | 5        |
| 2 か月     | 0         | 0         | 1        |
| 3-12 か月  | 1         | 1         | -        |
| 13 か月以上  | 1         | 1         | -        |
| 滞納金額 TTL | 198,450 円 | 427,410 円 | 62,400 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

1. マンション管理委託契約の更新 JS(株)1,381,974 円/月 (税込) … **【承認可決】**

→ 委託業務

- ① 組合費、修繕積立金および駐車場使用料などの収納・支払いに関する会計業務
- ② 管理窓口業務
- ③ 清掃業務
- ④ 給水施設維持管理業務

→ 委託業務費は今年度と同額

→ 契約期間；2021/7/1～2022/6/30

- 報告・連絡事項

1. 令和 3 年度(2021 年度)新任理事会

→ 3/7(日) 18:00～20:00 洛西境谷会館にて開催

※新任理事へのご案内文書類を、各棟の現理事の方(留任理事は除く)から各棟の新理事の方に渡して頂き、説明して頂く。

※新任理事には改めて直接、開催日の 1 週間前頃に新任理事会開催の案内を配布する。

- 委員会議事・報告内容

1. 2021 年度新任理事会(希望委員会アンケート、抽選くじ準備など)

2. 総会準備(財務監査、備品棚卸、管理対象点検確認表など)

- 次回委員会 2021 年 3 月 7 日(日) 16:00～

Q. 3 月の新任理事会には現理事は出席しなくても良いのか。

A. 現理事は出席しない。現三役の方で対応する。

## 第 9 回 整備保健委員会 報告

- 日時 2021 年 2 月 7 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 2月申請分 6件 (内容は添付資料参照) …【承認可決】

● 事後報告事項 (理事長承認にて実施)

1. 26棟4階浴室排水配管不具合通管清掃 日本水理(株) ¥22,000 (税込)

→ 1/21(木)に浴室排水不良修繕要望あり。

日本水理(株)にて高圧洗浄で通管を施工し、排水管汚れ除去との報告を受ける。

今年度内部雑排水管洗浄未施工につき管理組合負担とする。

2. 19棟4階および11棟5階のガラス交換工事費 (有)タニモト ¥70,345(税込)

→ 以前の台風被害残工事 (1/15 実施済)。

→ 費用は保険で処理済み。

● 報告・連絡事項

1. 鳥害対策

→ 22棟住民からの鳩対策要望に対応するため、2/1(月)に専門業者に相談を行った。

22棟付近の待機鳩が工事に驚き、安全な居場所を模索中で、特に高所階居住者へは鳩が巣作りしないようベランダ・物置の監視(糞清掃・追い払い)が必要との説明を受ける。

今後、別の専門業者(洛西URで実績あり)にも相談の予定。

住民への周知は「鳩対策のお願い」を掲示又回覧も行う。

高所階の空き室、高齢者宅の対処は別途検討を要する。

→ 2/2(火)に22棟5階居住者より、ベランダ縦樋横引き管に鳩が止まり、床が鳩糞で汚れるので対策を求められる。

横引き樋は既に防鳥剣山が設置されている所もあるが、未設置個所への設置希望の対応をどうするか今後検討要す。

● 委員会議事・報告内容

1. 水質検査方法について

→ 当初の引き込み市水はA系統(1棟~14棟)B系統(16棟~26棟)の2ルートで高架タンクを経て2系統で送り出され各戸に給水されていたが、前回給水管改修工事時に静止水(死に水)対策として巡回配管に改修されている。整備保健委員会からの「巡回水であれば水質検査はA・Bどちらかの水質検査一方で良いのではないか」との問合せに対してJS(株)が保健所に問い合わせた結果、「2系統共市水道なら1カ所でも問題無い」との回答があった。

これに対してJS(株)としては、それぞれ別系統で受水槽から高架タンクへ送られているため、住民へのより安全・安心(メータから高架水槽までの間の水質異常など)を考えれば現行どおりA系統B系統の2カ所水質検査が望ましいとの見解であった(今年度費用; ¥373,780/2カ所)。

→ 整備保健委員会としては、保健所からの回答が問題ないということであれば、費用も安くなるため水質検査は1カ所にしたい(三役会了承済み)。

同様に現行の整備保健委員会作業の休日祭日の水質検査は、居室内(巡回水)の検査なので次年度よりA系統B系統どちらでも良いこととする(JS(株)担

当熊野氏は了解済)。

2. 12月施工の外部污水管点検清掃報告書の確認より管口の補修が多数ある為、見積を日本水理(株)に依頼した。
3. 2/2(火)～2/4(木)に今年度の受水槽高架水槽の定期清掃がJS(株)にて完了した。
4. 専用部分の給水給湯管の老化による下階への漏水事故が近年増加している。管理組合の加入の保険は水濡れ調査費のみで修理に要した費用、下階の被害補償は出ないため、個人で特約付き火災保険等に加入して頂く様理事会ニュースへの掲載を広報委員会にお願いする。
5. 2/10(水)に駐車場委員長とライン引き業者の団地内ゼブラゾーン・車止め・カーブミラーの確認に同行する。
6. 今年度整備保健計画事業の執行状況の確認をした。
7. 2021年度整備保健委員会の留任理事候補を選出した。

- 次回委員会 2021年3月7日(日) 17:00～

## 第9回 植栽委員会 報告

- 日時 2021年2月6日(土) 11:00～12:30
- 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. 大規模修繕工事前の専用庭の整理・剪定など4件(延べ日数;4日/延べ人数;20名)
- みどりの会
  1. 活動状況
    - 1/24(日) 雨天のため中止
    - 次回予定 2/14(日)、2/28(日)
- 理事会承認申請事項 なし
- 報告事項
  1. 川北のモミジバフウ(タイワンフウ)・トウカエデの枝等の剪定
    - 第6回理事会承認事項。
    - 2月12日より行う予定(植治造園と調整)。
  2. 防災倉庫設置に伴う出入口に支障を来す低木の剪定および伐根
    - 2月度にみどりの会に協力頂き実施予定
  3. 前回の理事会にて24棟から要望のあった西側階段横のクスノ木伐採について
    - 雑排水管へ支障を及ぼす可能性があり、障害木として扱う。
    - 次年度の総会にて承認を得た上で実施する。
- 委員会議事・報告内容
  1. 次年度(2021年度)年間植栽管理計画書および予算案の作成
  2. 次年度留任理事の選出

3. 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）→次回植栽委員会にて確認
  - ボランティア「みどりの会」に関して、基本活動指針の作成
    - 今回は案を提示 次回植栽委員会にて確認。
  - 植栽協力員に関して、協力員の役割についての基本活動指針の作成
    - 今回は案を提示 次回植栽委員会にて確認。
  - 植栽台帳の整備、及び、図面管理（藤田氏に支援頂き CD に記録済み）
  - 花壇の管理について、現状での団地内の花壇の調査（写真による整理）
    - 大規模修繕工事の関係で活動できず、次年度へ引き継ぐ。
4. 9棟北東前「こけ」の扱いについて（樹木を育てたい要望あり）
5. 9棟北側 通路横の共有地の扱いについて
  - 9棟の件に付いて、植栽委員会として、共有地としての全体のバランスを考え私有化を防ぐ為に、過去の経緯も踏まえ9棟住民の了承のもとに適切に管理されているのであれば静観する。
  - 棟の理事には、この旨を申し送っておく。

- 次回委員会      2021年3月6日（土） 11:00～

## 第9回 駐車場運営委員会 報告

- 日時      2021年1月30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・・・先月から増減なし

| 区分    | 団地内 |     | 第2駐車場 |
|-------|-----|-----|-------|
|       | 川北  | 川南  |       |
| 契約台数  | 101 | 286 | 33    |
| 空き台数  | 1   | 1   | 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） ← 2月13日付で督促状を投函予定
  2. 1か月滞納者；7戸（48,200円）
- 駐車違反・・・1台（24棟前；京都584ぬ706）
  - 迷惑駐車の文書を貼り付けて警告を行った。
- 理事会承認申請事項      なし
- 事後報告事項（理事長承認にて実施）

1. 第2駐車場の賃貸借契約締結（2年毎）322,500円/月（=7,500円/台・月 x43台）

- 委員会議事・報告内容

1. 留任理事の決定。
2. 川南の団地内駐車場 No92 と No42 で糞害の対策要望が2件あり。  
整備委員会の協力を得て関電に対策要請をする。  
実施時期は混んでいることから5月以降になる様子。この旨を要望者に返答する。
3. 川南の団地内駐車場での物損事故。  
駐車する際、同一者が両隣の車両に接触し損傷させる事故が複数回発生し対策の要望書が提出される。  
管理組合としては「駐車場運営に関する規則」の第13条(免責)に「駐車場内での盗難破損・車上荒らし・その他の事故等についてその責を負わない」とあり物損事故については関与しない立場であるが、事故頻度が多いことから被害者に事故証明を得るよう要請。  
当事者と警察の対応を注視する。

- 次回委員会 2021年2月27日（土） 18:30～

## 第9回 広報委員会 報告

- 日時 2021年2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 1/24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 1/24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。
3. ホームページ委員会 2/13(土) 午後8時～ZOOM 会議予定。

- 理事会承認申請事項

1. ホームページ運営委員会細則の変更 …【承認可決】

- 第4条（任期）「役員任期は、選任された日から最初に迎える通常総会の日までとする。ただし、再任を妨げない」  
→ 現状の規定では通常総会後選任日までの間に活動できない期間が生じるため、「役員任期は、選任された日から次年度の最初のホームページ運営委員会が開催される日までとする。ただし、再任を妨げない」に改定する。

- 委員会議事・報告内容

1. 理事会ニュース第4号の発行時期・内容検討  
→ 発行時期は3月下旬頃（3月の理事会以降）。  
→ 内容の詳細については次回の委員会で検討・決定する。  
① 大規模工事関連記事。

- ② 各委員会からのお知らせなど。
- ③ 総会について（開催の予定など）。
- ④ 4月からの管理組合費と駐車場使用料の金額について。
- ⑤ 棟集会について。
- ⑥ その他

- 2. 留任理事の選出
- 3. 次回理事会議事録担当の確認
- 4. 総会議案書印刷の手配について確認

- 次回委員会      2021年3月6日（土） 19:30～

### Ⅲ 大規模修繕工事進捗報告

#### 1月～2月 工事担当委員会定例会議 報告

- 日時      1月第2回      2021年1月27日（水） 17:00～18:30  
               2月第1回      2021年2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    2/10 現在 75.2% (予定 65.7%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 3, 12, 21号棟 ; 1/27 済
    - 2-2 管理組合完成検査実施 2, 11, 20号棟 ; 1/16 済
  - 3. 実費精算工事
    - 24棟分で約500万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199枚交換した。
  - 4. 追加工事
    - 階段等交換（LED化）の費用として210万円（予算範囲内）。
- 工事状況報告(ニットクメンテ)
  - 1. 工事進捗    ・ ・ ・ 現在9棟目の足場組立まで進んでいる。全体として順調に推移している。  
 8棟目の屋根防水工事は順調に進んでいる。
  - 2. 居住者からの要望対応
    - 年末に6棟5階ベランダに塗料缶落下事故についてニットクメンテより報告を受けた。
    - ニットクメンテに対して事故報告書および再発防止計画書の提出を改めて依頼した。
- 報告事項    なし

- 理事会承認申請事項 なし
- 次回定例会議 2021年2月24日(水) 17:00～

※工事新聞NO.3、NO.4の回覧をお願いします。

#### [質疑応答]

- Q. 工程表を見ると管理組合の検査後に手直しとあるが、足場解体してから補修などは出来るのか。
- A. 中間検査後、足場が必要なところの補修が終われば足場解体する。その後、足場が無くてもできる部分、廊下や廊下の天井、階段、1階の下回りなどを工事補修していく。
- Q. 足場で隠れて出来ないところがあるのではないか。そこはどうしていくのか。
- A. 1階の玄関ひさしの部分など、足場で隠れているところは把握している。足場があると補修できないところは、足場を外しながら、また足場を解体した後に順次補修していくことになっている。
- Q. 足場を固定しているアンカーの穴埋めはどうする。足場を外したら出来ないのでは。
- A. 弾性のあるモルタルを詰めて補修回復する。穴埋め作業しながら足場を解体していく。

#### 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10回理事会は3月21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

### 2月理事会承認分

承認日：2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   |
|------|-------|---------------------------|-------|-------|--|----|------|
| 37   | 1月16日 | 給湯器故障による更新                | 1月14日 | 4     | (株)エネルギーステーション<br>075-933-7600         | 承認 | 事後申請 |
| 38   | 1月30日 | 給湯器故障による更新                | 2月2日  | 10    | (株)エネルギーステーション<br>075-933-7600         | 承認 | 事後申請 |
| 39   | 1月30日 | 洗面台劣化漏水 取替                | 1月30日 | 24    | (株)サンエイ<br>090-9623-2921               | 承認 | 事後申請 |
| 40   | 2月4日  | 南北ベランダ鳩除けネット設置<br>(鳩営巣防止) | 2月8日  | 22    | 滋賀双葉ビル整備(株)<br>077-545-2467            | 承認 | 事後申請 |
| 41   | 2月6日  | 給湯器故障による更新                | 2月6日  | 5     | 日本総合住生活(株)<br>大阪支社京都支店<br>075-365-1010 | 承認 | 事後申請 |
| 42   | 2月8日  | 給湯器故障による更新                | 2月13日 | 19    | (株)エネルギーステーション<br>075-933-7600         | 承認 | 事後申請 |

### 1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  |
|------|---------------------|--|
| 1月8日 | 8棟工事前専用庭剪定作業など      | 3棟重田氏 8棟齧島氏<br>16棟松田氏 20棟山下氏<br>25棟小菅氏 元村氏 |
| 10日  | 18棟・26棟工事前専用庭剪定作業など | 1棟若林氏 3棟重田氏<br>8棟齧島氏 16棟松田氏<br>25棟小菅氏      |
| 15日  | 18棟工事前専用庭剪定作業など     | 3棟重田氏 16棟松田氏<br>20棟山下氏 25棟小菅氏              |
| 25日  | 9棟工事前専用庭剪定作業など      | 1棟若林氏 3棟重田氏<br>16棟松田氏 20棟山下氏<br>25棟小菅氏     |