

## 2020（令和2）年度 第4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8月23日（日） 午後7時00分～午後8時45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27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 工事担当委員会について
- IV 工事担当ブロック会議
- 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。バタバタと始まった大規模修繕工事も1カ月が経ちました。波に乗ってきた感じかと思えます。私の住む21棟も足場を1週間早く組むことになり、工事の実感をしております。これから順次工事が進むにつれ、各家庭にもご負担もあるかと思えますが、引き続きご協力をお願いします。

#### II 各委員会からの報告・審議

#### 第3回 総務委員会 報告

- 日時 2020年8月2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	4	4	4
2 か月	3	2	0
3-12 か月	0	1	-
13 か月以上	1	1	-
滞納金額 TTL	146,100 円	310,670 円	26,900 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。

● その他活動状況

1. 緊急連絡先改訂版作成・配布済み。
2. 意見・要望書
  - ・ 7/12 9 棟：動物のエサと思われる食品の放置防止
    - 団地内の状況確認を行ったうえで対応を検討する。
  - ・ 8/5 5 棟：1 階北側ベランダ前に捨てられた植木鉢や土の処理
    - 団地内の状況確認を行ったうえで対応を検討する。
    - 捨てられた植木鉢や土については大規模修繕工事終了時に処理するよう検討する。
    - 各棟で似たような事例があれば、各棟理事で確認をして報告していただきたい。
3. 居住者に新型コロナウイルス感染者が発生した場合の対応
  - 居住者の新型コロナウイルス感染は大規模修繕工事の進行に影響するため、各棟理事に居住者の新型コロナウイルス感染者発生連絡が来た場合は、速やかに理事長もしくは副理事長に連絡してください（理事会が新型コロナウイルス感染者に対して何らかの対応を行うものではありません）。
  - 理事長・副理事長に居住者の新型コロナウイルス感染者発生連絡が来た場合、速やかに三役会を開催して対応を検討し、決まった対応については必要に応じて臨時理事会の開催もしくは書面にて連絡します。
  - 新型コロナウイルス感染者発生連絡が来た場合、個人情報についての取り扱いは十分注意してください。
  - ※ 新型コロナウイルス感染者は厚労省や京都府・京都市の指針に基づいて自ら対応を取っていただくことが原則ですので、理事会として感染者に対する対応は行いません。

● 理事会承認申請事項

1. 集会所のカギの貸与
  - 手続き簡略化のため、会議等で使用頻度の高い大規模修繕実行委員（若林さん、吉川さん）と防災会事務局（中村さん）に集会所のカギを貸与する。 →【承認】

● 委員会議事・報告内容

1. 前回委員会からの活動状況
2. 管理費等滞納状況

- 次回委員会      2020 年 9 月 6 日（日） 16:00～

[質疑応答]

Q. 工事用の掲示板の掲示物は掲示期限が明記されていないのでいつまでも貼ってある。

工事業者にも掲示期限を明記するよう徹底していただきたい。

A. 工事業者（ニットクメンテ）の掲示板はニットクメンテに任せているが、検討させていただきます。

第3回 整備保健委員会 報告

- 日時 2020年8月2日（日） 18:00～19:00
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者7人、欠席者2人
- 委員会活動進捗
  1. 消火器機器点検（7/1～7/10に実施）
    - 消火器本体の不具合・異常は無し（防災倉庫の消火器5台も含む）。
    - 消火器点検に付随して行った確認事項にて下記の不具合が報告された。
      - ① 消火器のホースの取付台座が割れてホース固定できない：1件
      - ② 共用収納部に古い消火器が放置されている：4件
        - 持ち主不明の古い消火器については、液漏れ等の不測の事態も考えられる為、管理組合にて廃棄処分とする。
      - ③ 共用収納部が私物で満杯となっている：19件
        - 広報にて注意喚起の掲示を依頼済。
  2. 不要自転車処分
    - 不要自転車28台は喜楽堂にて処分。
    - 不要バイク1台は廃棄依頼者の了承を得たうえで当団地居住者が引き取ることとなった。
- 理事会承認申請事項
  1. リフォーム申請8月承認分 4件（内容は添付資料参照） → 【承認】
  2. 9棟1階雑排水管漏水による内装復旧工事 JS（株） ¥541,200（税込） → 【承認】
    - 6月理事会で報告した案件。
    - 雑排水管の漏水による内装復旧の費用を今年度の整備保健予算より支出する。
    - マンション総合保険により免責分（10万円）を差し引いた441,200円が入金済み。
- 事後報告事項（理事長承認にて実施済み）
  1. 10棟～12棟廻り外灯不点灯修理 JS（株） ¥56,870（税込）
    - 10棟前水銀灯不点はLED切り替え時に修理する。
  2. 集会所の網戸新設（1件）、網戸張替（3件）、男子トイレのガラス割れ修繕（1件） JS（株） ¥80,800（税込）
    - 新型コロナ対策として会議等で換気のために窓を開放する際の虫対策。
    - 男子トイレのガラス割れの原因は不明。
  3. 7棟前ゴミ置き場照明不点灯調査費 JS（株） ¥20,240（税込）
    - 7/20（月）に7棟前自転車置き場・ゴミ置き場の照明に不点灯が発生。
    - JS（株）に点検を依頼したところ漏電ブレーカーが遮断しており、復旧して原因を調査したが異常が見つからなかったため、今後の経過観察とする。

4. 集会所前掲示板照明不点灯修理 JS(株) ¥94,490 (税込)  
 → 7/20 (月) に集会所前の掲示板の蛍光灯に不点灯が発生。  
 → JS (株) に点検を依頼したところ電線が断線と隣の掲示板の照明器具の不具合も判明したため照明器具を LED に替えての修理を盆休み明けに行う予定。  
 →8/20 完了
5. 消火器機器点検時に見つかった持ち主不明の古い消火器の廃棄処分 (2 台×¥900/台) 中川産業(株) ¥1,800 (税込)

● 委員会議事・報告内容

1. 7/8(水) 14 棟西通路の雨水枡が豪雨であふれたため、JS (株) に排水管内の詰りの原因調査と修理見積を依頼した。
2. 7/13(月) 24 棟 1 階専用庭内の側溝に雨水が滞留するとの連絡があり、7/15 (水) に現場確認。→ 当委員会で雨水排水枡内の異物 (プラスチック製植木鉢) を取り除いた。
3. 7/21(月) JS (株) より今年度の建物簡易点検の説明を受けた。整備保健委員会の見廻り点検と合わせて見積施工取得案件を検討する。
4. 7/27(月) 11 棟 3 階で漏水が発生したとの連絡あり。流しの給湯銅管 (専用部) の劣化によるとの報告を受ける。
5. 8/3(月) 19 棟 1 階にて浴室の排水時にボコボコと異音が生ずるとの連絡があり、日本水理 (株) に点検修理を依頼 → 8/4(火) 高圧洗浄にて通管し異物の詰りは無かった (費用発生無し)。
6. 水質検査者交代月の為 引継ぎを行う。

- 次回委員会 2020 年 9 月 6 日 (日) 18:00～

[質疑応答]

Q. 理事会承認事項 2 に関して、なぜこんなに費用が高額なのか。毎年おこなっている雑排水管の点検でわからなかったのか？

A. ここ 1, 2 年漏れていたようだ。廊下、壁のカビなど長年にわたる被害でこの金額になった。上層階なら下の階に漏れがあり気付くのだが、1 階ということで湿気だと思い気付かなかった。

第 3 回 植栽委員会 報告

- 日時 2020 年 8 月 1 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 1 人)、欠席者 0 人
- 植栽管理状況
  1. 剪定 17 件、下草刈り 3 件 (延べ日数 ; 20 日 / 延べ人数 ; 47 名+みどりの会 73 名)
  2. 棟壁に密接している「ナンキンハゼ」等は 7/18 に植治造園にて剪定済み (11 本)  
 → 2 棟、3 棟、4 棟、10 棟、12 棟、16 棟
  3. 自主防災倉庫設置のため、第 1 PL 南側の高木を 7/18 に植治造園にて伐採済み (2 本)  
 → 自主防災委員会よりの要請 (前々回理事会承認事項)。

● みどりの会

1. 活動状況

- 7/12(日) 10棟・11棟下草狩り、19棟・20棟下草刈りなど (23名の参加)
- 7/19(日) 4棟・5棟・6棟下草狩り (26名の参加)
- 7/26(日) 7棟・8棟・9棟下草狩り、12棟・13棟・14棟下草刈りなど (24名の参加)
- 次回予定 8/9(日)、8/23(日)

2. 各棟理事へのお願い

ボランティア活動の際に各棟の周辺で発生した刈り取り済みの草や剪定済みの枝などは各棟で京都市指定の黄色のゴミ袋に入れてゴミコンテナに廃棄いただけますようお願いいたします。

処分用のゴミ袋は管理組合事務所に置いてありますので利用ください。

● 理事会承認申請事項

1. 秋季草取りの中止 → 【中止を承認】【苗の提供については植栽委員会に一任】

- 例年秋季草取りは10月の第4日曜日に300-400名の住民が参加して行われているが、昨今のコロナウイルス感染拡大を考慮して一斉の草取りは中止とし、各棟より要望を募って花の苗の提供のみとしたい。

なお、棟周辺の草取りについては、必要に応じて道具貸し出しをするので、各棟で3密を回避しマスク・手洗い・うがいなどの感染症対策を徹底したうえで実施していただきたい。

● 事後報告事項

1. 第2回 夏の植栽草取り・芝かりの業者への依頼 787,567円(税込)

- 前回理事会承認済み(承認金額内)。
- 8/17から各棟における大規模修繕工事進行に合わせて部分的に実施する予定。

● 委員会議事・報告内容

1. 南西角の「クスノ木」の伐採は8/18以降の日程にて実施予定。

● 次回委員会 2020年9月5日(土) 11:00～

[質疑応答]

Q. お願い。24棟西側階段左側にある特定の人が植えた木が3階付近まで成長している。

撤去していただきたい。

A. 植栽台帳に載っている樹木については理事会で検討する。害のある木については総会を通さなくても伐採できる。まず植栽台帳を調べてみなさんと相談したい。

Q. 散水用の水道栓の扱いは?

A. 移動した植木鉢の水やりなどもあるので、共同水道の水道栓は紐をつけるなど、無くならないような工夫をして水道栓を付けたままにしておいていただきたい。

Q. 棟周辺の秋の草取りは、各棟で相談をしてやるということか?

A. みどりの会で一応はやるが、各棟で相談をしてできるところはやっていただきたい。強制ではない。

### 第3回 駐車場運営委員会 報告

- 日時 2020年7月25日(土) 18:30~19:15
- 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

#### ● 駐車場利用料金の納付状況

1. 2か月滞納者; 0戸(0円)
2. 1か月滞納者; 4戸(26,900円)

#### ● 駐車違反・・・3件発生

1. 川北駐車場 1件 警告文書貼り付け。(7/3 「京都 ね7082」@ゼブラゾーン)
2. 川南駐車場 1件 警告文書貼り付け。
3. 第二駐車場 1件 警告文書貼り付け。(7/19 「三重502ま7837」)。

#### ● その他活動状況

1. 7/19に第二駐車場の草刈りとナンバープレートのメンテナンスを実施(剥がれ落ち;3か所、文字消え;13か所)。草刈は残り3台分あり、後日実施予定。
2. 大規模修繕工事に伴う樹木剪定のため、車両の移動要請を実施。  
→対象10戸に連絡して7/18の剪定当日に車両の移動を確認。剪定は問題なく実施された。
3. ニットクメンテより駐車場貸出の要請を受け、計13台分(第2駐車場7台、団地内駐車場6台)を工事期間中に月額8,000円/台で貸し出すこととした。  
→付帯条件1; 駐車料金は工事終了後、工事代金から清算する。  
→付帯条件2; 盆・年末年始など工事休止時は管理組合が使用する。
4. お盆期間の来客用駐車場利用について掲示を実施。
5. 車庫証明発行(団地内; 川南4件)

#### ● 理事会承認申請事項 なし。

#### ● 委員会議事・報告内容

1. 川北の車出入口ミラー設置要望については、整備保険委員会にて対応してもらうこととなった。  
併せて、停止位置の路面に「一旦停止」の白文字を入れることとなった。
2. 駐車場白線引き(前年度からの引継事項)  
→パトロールを行って確認したところ、川北6棟東エリアの白線が最も薄れてることがわかったため、今年度は6棟東エリアを実施することとした(11月実施の予定)。

3. 駐車違反警告文書誤張り付け

→ 違法駐車と誤認し警告文書を張り付けクレームを受けた。

今後、警告文書貼り付け時はその旨を委員長が取りまとめて管理組合事務所に報告し、情報共有する。

- 次回委員会 2020年8月29日(土) 18:30～

第3回 広報委員会 報告

- 日時 2020年8月1日(土) 19:30～20:30

- 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 7/12に開催された第3回理事会の議事録を作成済み。

2. 理事会報告 7/12に開催された第3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 第1号を作成・発行済み。

- 理事会承認申請事項 なし

- 委員会議事・報告内容

1. 7/11(土)第1回HP委員会開催(18時～ @管理事務所洋室)

→ 出席者;13名、欠席者2名。

→HPで、大規模修繕工事の進捗状況の紹介やせんとくもの情報などを載せているので、理事さんにはぜひ見ていただきたい。各棟の居住者にも紹介をしてほしい。

2. 理事会ニュース第2号の発行検討

→9/20(日)に予定されている第5回理事会で承認を得た後、9月下旬頃に発行する予定のため、記事作成は次回委員会で検討できるように用意する。

→掲載内容は「大規模修繕工事の進捗状況」、「自主防災会の取り組み」、「各委員会からのお知らせ」などを検討中。

→今後発行する理事会ニュースの印刷は業者に委託せず管理事務所でカラーコピーし、二つ折りにして配布する。

→第2号発行までの間に大規模修繕に関する号外を発行する可能性があるため、その際は各委員へはメールと添付ファイルで連絡を行う。

- 次回委員会 2020年9月5日(土) 19:30～

第14回 第3回大規模修繕実行委員会 報告

- 日時 2020年8月7日(金) 19:30～21:00

- 場所 洛西境谷会館

- 出欠 出席者20人(+オブザーバー2人)、欠席者2人

- 大規模修繕工事

1. 工事に伴う理事会体制の説明

工事担当委員会について各委員に説明。

理事会からの工事实行委員会への支援要請を再確認する。

## 2. 外壁色選定アンケート結果

大規模修繕工事に伴う外壁色選定のためのアンケート結果は次のとおり、「A案；現状近似色」が採用されることとなった（詳細は添付資料参照）。  
これに伴いバルコニーのウレタン防水、縦樋、軒樋等の色についても決定した。

全票数 610 票 → 回収できた票数 259 票（回収率 42.5%）

- ◎ A案；現状近似色得票数 163 票（得票率 62.9%）
- B案；現状より濃い色得票数 52 票（得票率 20.1%）
- C案；現状近似色得票数 44 票（得票率 17.0%）

## 3. 工事進捗状況

- ・8/9-8/16 は夏季休工。
- ・1棟、10棟、19棟；足場組立、屋根防水工事、シール・下地補修工事、塗装工事  
→ 屋根防水工事では騒音により5階の住民の方にはご迷惑をおかけしていると思う。樋の工事も相当な音が発生するため、住民のみなさんのご理解を賜りたい。
- ・2棟、11棟、20棟；ゴミコンテナ設置、ベランダや専用庭の荷物・植木鉢等仮置き場設置  
→8/17より足場組立が開始される予定
- ・3棟、12棟、21棟；ゴミコンテナ設置場所およびベランダや専用庭の荷物・植木鉢等仮置き場設置場所は検討中。

## ● 長期修繕計画

### 1. 計画見直し

これまでMTKと契約して行ってきた「国交省標準様式での長期修繕計画見直し」について、理事会にてMTKとの追加業務契約が承認されれば、今後当団地に見合った多棟型の長期修繕計画とするための見直しを進めたい。

### 2. 窓サッシの更新・更生

窓サッシの更新・更生については現状調査・工法調査・工事費用算出・費用負担の問題・住民合意等々の様々なステップを踏まないと進められないが、相当な額の工事費用が予想される上に現在修繕積立金予算としては組み込まれていない。理事会にてMTKとの追加業務契約が承認されれば、まず基礎データを収集して検討を進めたい。

## ● 理事会承認申請事項 → 【承認】

### 1. 長期修繕計画見直しの追加業務として監理業務の追加及びサッシ等の検討業務をMTKに依頼する（計上済み予算内）

監理業務の追加として多棟型の長期修繕計画見直し業務・・・1,716,000円(税別)  
窓サッシ等の検討業務・・・1,478,000円(税別)

## ● その他委員会議事・報告内容

1. 工事推進体制も整いつつあることから、実行委員会としては今後時間をかけて「長期修繕計画見直し業務」に取り組んでいきたいと考えている。また、長期修繕計画の追加業務として「サッシ問題」に対しても時間をかけて取り組む。そのため次回の委員会は、問題を整理して討議すべき材料が整った段階で開催したい。それまで委員会は不定期での開催とする。



## [質疑応答]

Q. 工事实行委員会と工事担当委員会の違いは何か？

A. 工事实行委員会は、大規模修繕工事を着手するための設計や仕様、業者選定、工事の検討などの業務を理事会から諮問を受けて活動を行い、諮問された内容を理事会にあげる委員会である。一方、工事担当委員会は、各理事が工事をすすめるにあたってどういう体制で臨めばいいかを考え理事会が決めた委員会で、委員はすべて理事であり、実際の工事対応を行う委員会である。工事担当委員会が主体で工事を進めていき、工事实行委員会が工事担当委員会をフォローする。ABCブロックに分けたのは、工事施工形態などブロックごとに多少違いがあるので、発生する問題点などに適切に対処するため。

Q. ブロック長への指示（命令）系統は？

A. 理事長がトップで、理事長が指示を出す。

## Ⅲ 工事担当委員会について

### [工事担当委員会から]

- ・2週間に1回、MTK、ニットクメンテ(株)、管理組合（工事担当各グループ長）との3者会議にて、情報交換及び問題点などを話し合う定例会議を行っている。
- ・今回の工事での塗装色は、ほぼ現状近似色となる。（京都市景観条例により）
- ・外壁、天井壁の見本塗装 →14棟 101号
- ・工事関係の書類（議事録など） →管理事務所で閲覧できるようにしてある。
- ・工事車→緑地にはプラスチックシートを敷かずそのまま入る。工事終了後、緑地の原状回復をする。
- ・定例会議にて検討した結果、工事仕様の変更などにより、当初の予定と変わる場合が出てくる。

## Ⅳ 工事担当ブロック会議

### V その他

理事会終了後、工事担当委員会のABC各ブロックに分かれてのミーディング。  
すでに工事の始まっている棟の様子や状況など、質問や情報交換が行われた。

次回 第5回理事会は来週9月20日(日) 午後7時から 洛西境谷会館にて開催。

以上

7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
7月1日	3棟回り ツツジ・ツバキ・キンモクセイ・ユキヤナギ・アセビ・ドウダンツツジ等剪定	16棟松田氏 20棟山下氏 24棟福島氏 25棟小菅氏
2日	3棟回り ツツジ・ツバキ・サクラ・ツゲ・アセビ・等剪定 2棟東側剪定	16棟松田氏 20棟山下氏 24棟福島氏 25棟小菅氏
3日	2棟回り ツツジ・ツバキ・アセビ・ドウダンツツジ・モチ・アベリア等剪定	16棟松田氏 20棟山下氏 24棟福島氏 25棟小菅氏
8日	2棟ロータリー ツツジ・ドウダンツツジ 1棟 ツバキ・ドウダンツツジ・キンモクセイ等剪定	1棟若林氏 16棟松田氏 25棟小菅氏
9日	1棟・4棟西側 ツツジ等剪定	16棟松田氏 25棟小菅氏
10日	4棟西側 ツツジ・ドウダンツツジ・ツバキ・キンモクセイ等剪定	16棟松田氏 25棟小菅氏
12日	みどりの会 10棟・11棟 下草刈り 19棟・20棟 下草刈り	みどりの会
15日	4棟前 ドウダンツツジ・ツバキ剪定 4棟北 キンモクセイ剪定 1棟南側 ツツジ等剪定	16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
16日	4棟前 ツツジ・ドウダンツツジ剪定 5棟前 ツツジ・ドウダンツツジ・アベリア・ツバキ・キンモクセイ等剪定	5棟藤田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
17日	6棟西側 ドウダンツツジ・キンモクセイ等剪定	25棟小菅氏
18日	業者剪定立ち合い 棟壁に密接しているナンキンハゼ・キンモクセイ・カシ等剪定	1棟若林氏 25棟小菅氏
19日	みどりの会 4棟・5棟・6棟 下草刈り	みどりの会
20日	6棟入口 ドウダンツツジ・アベリア・ツバキ・キンモクセイ・ユキヤナギ剪定 4棟西側 ツツジ・アベリア等剪定	3棟重田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 24棟福島氏 25棟小菅氏
21日	16棟102号 専用庭 要望書に基づき剪定作業 12棟103号 専用庭 要望書に基づき草刈り	16棟松田氏 20棟山下氏 24棟福島氏 25棟小菅氏
22日	12棟103号 専用庭 要望書に基づき草刈り 24棟ロータリー付近 アベリア・ツツジ等剪定	16棟松田氏 20棟山下氏 24棟福島氏 25棟小菅氏
26日	みどりの会 7棟・8棟・9棟・12棟・13棟・14棟 下草刈り	みどりの会
28日	9棟東側 ネズミモチ6本・ヤマザクラ1本剪定 トウカエデ枝抜き剪定	25棟小菅氏
29日	9棟東側 ネズミモチ3本剪定 トウカエデ枝抜き・雑木剪定	25棟小菅氏
30日	18棟東側 ネズミモチ4本剪定	25棟小菅氏
31日	3棟駐輪場横 ヤマモモ枝抜き剪定	3棟重田氏 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

### 8月理事会承認分

承認日：8月23日

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
8月6日	給水給湯管更新付帯台所廊下トイレ床CFシート貼/浴室リフォーム壁パネル直張り床磁器タイル更新 浴室扉更新	8月24日 ~9月12日	9	(株)小野建築設計 075-335-2254	承認	
8月6日	給湯器故障による更新	8月7日	11	(株)エネルギーステーション 075-933-7600	承認	事後申請
8月7日	台所/システムキッチン設置/洗面ミラーキャビネット取替	9月2日 ~9月3日	13	日本総合住生活(株) 大阪支社京都支店 075-365-1010	承認	
8月7日	便所/便器取替天井壁クロス貼り替え床CFシート貼替	8月14日	18	(株)エティオン ラクセヌ店 075-332-6633	承認	便器劣化不具合 事後申請