

2022（令和4）年3月30日

2021（令和3）年度 第10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：2022（令和4）年3月20日（日） 午後6時30分～午後7時20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24名（定数35名）

他に監事2名、次年度三役候補6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

いよいよ今年度の内容は、今回3月の理事会でだいたい終了。4月の理事会は5月に行われる総会の準備と来年度への引き継ぎの内容が中心になる。3/22に蔓延防止措置が解除になる予定。ただし、まだ1000名を超える新規感染者が出ているので、予防対策を引き続きお願いしたい。今回の理事会も事前に資料を配布し、承認内容を中心として進めていきたいので宜しくお願いします。

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10回総務委員会
開催日時	2022年3月6日(日曜日) 16:30～18:40
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. 2022年(令和4年)度理事候補者など選出会議</p> <p>① 2022年3月13日(日) 15:00～ 洛西境谷会館</p> <p>② 理事長候補者、副理事長候補者並びに所属委員会及び委員長、副委員長の選出</p> <p>③ 各理事の役割分担は配布した資料のとおり</p> <p>2. 2022年(令和4年)管理組合総会の開催に向けて</p> <p>①開催日時 5月15日(日) 10:00から開催予定 会場は未定 境谷会館は予約が入っており、午前、午後とも不可 洛西支所は一か月前予約のため可能性あり。ただし現在の状況であれば、全室(3室)開放しても上限70名とのこと。</p> <p>②総会当日分担案(別紙)、シナリオは会場が決定後具体的な内容を決定。</p> <p>③開催困難時の対応について→昨年度と同様に「委任状総会」とする。</p> <p>3. 議案書作成と工程</p> <p>①議案書素案 (3月中には財務以外は集計したい)</p> <p>②作業分担</p> <p>③備品台帳精査照合→管理事務所で実施</p> <p>④決算書、予算書の作成→4月10日に決算書が作成されるので、それまでに次年度の予算について決定する必要あり。</p> <p>⑤監査実施後4月17日理事会承認の予定</p> <p>4. 監査の実施 4月16日(土曜日)9:00～ 管理組合集会所</p> <p>5. 第10回理事会 3月20日(日)18:30～ 洛西境谷会館 第11回理事会 4月17日(日) 洛西境谷会館(予約済)</p>																								
財務状況	<p>2022年2月28日現在</p> <table border="1" data-bbox="344 1077 1147 1379"> <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>3</td> </tr> <tr> <td>2か月</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3-12か月</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>13か月以上</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>滞納金額</td> <td>265,200</td> <td>613,930</td> <td>23,100</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	3	2か月	1	1	0	3-12か月	3	3	0	13か月以上	1	1	0	滞納金額	265,200	613,930	23,100
滞納期間	管理費	修繕積立金	駐車場使用料																						
1か月	7	7	3																						
2か月	1	1	0																						
3-12か月	3	3	0																						
13か月以上	1	1	0																						
滞納金額	265,200	613,930	23,100																						
理事長承認事項	なし																								
理事会承認事項	なし																								
次回開催予定	2022年4月3日(日曜日) 16:30～																								

【補足説明】

- ・新理事(候補)の役割分担は資料として配布している。本日、新三役候補には出席してもらっている。資料は個人情報に記載されているので取り扱いにご注意ください。
- ・総会に向けて準備中。時間については再度お知らせする。また議案書作成の作業を進めている。

②整備保健委員会

委員会名	2021年度 第10回整備保健委員会
開催日時	2022年3月6日(日曜日)18:00～19:00

開催場所	管理組合集会所 洋室
出席者	8名/9名(67%)
検討事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 団地内見回り不具合箇所／小規模修繕 報告 2. 不要・不明自転車回収実施 報告 3. 消火器点検実施要項 4. 異臭問題経過報告 5. 今季予算実績及び来期予算検討 6. リフォーム申請
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 団地内見回り不具合箇所／小規模修繕 完了 <ul style="list-style-type: none"> ・6カ所＋追加工事(要望書) 2月9日(水)～2月17日(木) ・敷地内西南角石垣割れ修復、柵支柱補修も追加工事として実施完了 2. 不要・不明自転車回収 <ul style="list-style-type: none"> ・2月12日(土)回収場所3箇所のトラテープ、トラロープにて明示 ・2月13日(日)～2月19日(土) 回収場所:集会所前、川北ロータリー南芝生、19棟24棟間芝生 ・回収: 不要 21台、不明 15台、エフ無し 8台、バイク 2台、合計 46台 ・2月21日(月)喜楽堂にて回収完了 ・前回もお願いしたが、エフに棟号氏名の記載されていない不要自転車が散見される。 3. 消火器点検実施要項 <ul style="list-style-type: none"> ・実施期間3月12日(土)～3月19日(土) 調査シート回収:3月20日(日) ・3月10日(木)各棟理事へ要請及び調査シート配布 4. 異臭問題、水漏れ調査経過報告 <ul style="list-style-type: none"> ・2月23日(水)午後6時より当事者と打合せ 結論:当事者の推奨業者にて再度調査を行うことで合意 管理組合としてJS京都にて水漏れ調査実施 → 水漏れは確認できない 調査結果に納得いただけないため、再調査にあたり当事者より調査会社推奨頂く 5. 今季予算実績及び来期予算検討 <ul style="list-style-type: none"> ・現在迄の費用消化状況 → 概ね予算通りの進捗 ・来年度予算検討 → 総額として本年度同等の予算とすることで合意 来年度の消火器点検は、3年毎の業者による点検/消防署への届け出が必要 6. リフォーム申請 <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム工事業者のバリカー開閉に問題、入場後にバリカー開けっ放しが散見される 工事期間/騒音/工事車両駐車問題等あり、業者への徹底を行う
報告事項	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車置き場屋根に上って遊んでいる子供が何度か目撃されている。 事故が起きてからでは遅いので広報で注意喚起が必要。 ・入場後バリカーを解錠して、そのまま放置の状況が現状ある。 入退場毎にバリカーの開閉を徹底する必要あり。 ・18棟東側散水栓ホース接続器具破損交換(取付け向き違いによる割れ)
理事会承認事項	1. リフォーム申請3件 申請No.54, 55, 56 …【承認可決】
理事長承認事項	なし
次回開催予定	2022年4月3日(日)18:00

【補足説明】

- ・リフォーム工事業者への要望は委員会や三役会で取りまとめて業者に伝えていく。

2021(令和3)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

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
54	2月20日	各所改修工事	3月28日 ～4月18日	2	(株)小野建築設計 075-335-2254	承認
55	2月26日	洗面台取替工事	3月10日	2	(株)エディオン洛西 075-382-2536	承認
56	2月20日	浴室・洗面所改修工事	4月23日 ～4月28日	16	(株)エネルギーステーション0120-760-019	承認

③植栽委員会

委員会名	2021年度第10回 植栽委員会
開催日時	2022年3月6日(日曜日)10:00～11:00 管理事務所洋室
出席者	植栽委員 6/6名、植栽協力員 2名、副理事長、みどりの会会長
議題	<p>1. 高木の剪定について 3月7日(月)から11日(金)まで(株)植治造園にて実施済</p> <p>2. 春の草取り 5月22日(日)午前10時～11時30分 実施予定 今後の感染状況を考慮して植栽委員会で実施か中止かを検討する 花の苗の配布は草取り実施、中止に関わらず行う 3月中に各棟理事より棟毎の苗、土、パークについてアンケート提出 花の苗購入費用 ¥100,000- (理事会承認済)</p> <p>3. 春の草刈り芝刈りについて 5月1週頃に業者により実施予定 予算¥800,000- (理事会承認済)</p> <p>4. 今年度植栽委員会理事会報告、来年度活動予定、来年度予算について 現在作成中である。来年度活動予定や予算について植栽委員会で検討し作成する</p> <p>5. 植栽協力員より 現在閑散期であり活動休止中 今月より活動再開予定</p> <p>6. みどりの会より まん防延長に伴い3月2週は活動中止 3月4週より活動再開予定</p>
理事会承認事項	高木剪定の追加工事について理事会でも承認
理事長承認事項	なし
次回開催予定	4月3日(日) 午前10時～ 管理事務所洋室

【補足説明】

- ・高木の剪定は事故も無く、滞りなく終了した。住民要望で追加作業があった。理事長と確認して10万円以下であることから理事長決裁として20,060円の追加作業を行った。追加作業内容は、19棟北西の緑木剪定、3棟駐輪場の屋根周りの伐採及び処分。
- ・みどりの会は蔓延防止措置の解除後に活動を開始する予定。具体的な内容は掲示板に掲示するので、皆様ぜひご参加ご協力ください。
- ・植栽委員は1～2名で、先週から活動を開始している。今は管理事務所の裏側の剪定をしている。またお声をかけていただければありがたいのでよろしくお願いします。

※上記、高木剪定の追加工事について理事会でも承認頂きたい・・・【承認可決】

- ・花の苗の希望について棟の住民の意見をまとめ、アンケートに記入して3月25日までに管理事務所に提出を。アンケート用紙は「メールでも結構です」との一文を削除したのもあるので、そちらを希望の方はお渡しする。

④駐車場運営委員会

委員会名	2021年度第10回 駐車場運営委員会																													
開催日時	2022年3月6日(日曜日)18:30																													
開催場所	管理組合集会所 和室																													
出席者	3名/6名																													
報告事項	<p>1. 迷惑駐車なし</p> <p>2. 内、外駐車場の整備</p> <p>2/18日 ①内部駐車場(川北)Noプレートのはがれ、文字消え補修約25件 ②外部駐車場(第2)Noプレートのはがれ、散乱ゴミ、吸い殻の清掃</p> <p>3/4日 ①内部駐車場(川北)NOプレートのはがれ補修3件</p> <p>3. 白線引き、来年度予定分の見積り依頼 2/18日、受け取り 2/25日(来年度予算検討用)</p> <p>4. 駐車場使用契約者の使用実態把握と対応、2/14日 5名の方に対応を書面で依頼する</p> <p>① 長期間駐車場未使用、契約解除依頼1人---回答有り、結論は5月連休過ぎ</p> <p>② 契約車両変更手続き未実施4人---1人は完了、3人は引き続き依頼</p> <p>5. 第42回総会議案書 2021年(令和3)度事業報告「駐車場運営委員会」</p>																													
利用状況	<table border="1"> <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>286</td> <td>31</td> <td>417</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>2</td> <td>7</td> <td>15</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	286	31	417	来客用	0	0	5	5	空き	6	2	7	15	合計	106	288	43	437
月末現在	内部川北	内部川南	外部	計																										
契約	100	286	31	417																										
来客用	0	0	5	5																										
空き	6	2	7	15																										
合計	106	288	43	437																										
検討事項	<p>1. 駐車場整備</p> <p>外部第2駐車場の整備</p>																													

	<p>4 月中に除草剤を散布し雑草の茂りを抑えて次年度委員に引き継ぐ</p> <p>2. 2022 年(令和4)度事業計画「駐車場運営委員会」の検討</p> <p>① 駐車場使用契約者の使用実態把握と対応</p> <p>② 駐車場使用料金滞納者への対応</p> <p>③ 来客用駐車場の台数管理</p> <p>④ 内部駐車場の白線引き直し(川南の残り 134 台分)</p> <p>⑤ 外部第2から内部へ、また内部駐車位置交換の管理と対応</p> <p>⑥ 内、外駐車場の保全、補修</p> <p>⑦ 迷惑駐車車両への対応</p> <p>⑧ 外部第2駐車場の賃貸契約書の更新(必要台数の検討、理事会の承認)</p> <p>3. 2022年(令和4)度の予算(必要経費)「駐車場運営委員会」の検討</p> <p>① 外部駐車場賃借料 3, 870, 000 円</p> <p>② 駐車場電気料 100, 000 円</p> <p>③ 収納業務委託費 522, 720 円</p> <p>④ 駐車場整備費 800, 000 円</p> <p>⑤ 雑費 50, 000 円 全体として前年並みと見えています</p>
理事長承認事項	なし
理事会承認事項	なし
次回開催予定	2022 年 4 月 3 日(日)18:30 管理組合集会所 和室

【補足説明】

- ・来年度予算案については、人件費やガソリン代の値上げなどわからないところがたくさんあるが、今年度に 10%くらいあげた金額で見積もりを取っている。実際に工事の前に再度見積もりを取る必要がある案件もある。利用状況から考慮して、来年度の予算組をしたいと考えている。

⑤広報委員会

委員会名	2021 年度第 10 回 広報委員会
開催日時	2022 年 3 月 6 日(日曜日)10:00～
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 9 回理事会議事録作成:2 月 20 日(日)開催分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2 月 28 日(月) 理事会報告(回覧用)を管理事務所にメール送信し印刷・配布を依頼。 ・理事会報告(HP 掲載用)を HP 委員会担当者にメール送信。 <p>※次回、第 10 回理事会議事録の担当を確認。</p> <p>2. ホームページ(HP)委員会の活動報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホームページに関するアンケート集計(別紙) ・公式LINE配信実験(～3 月) ・3月5日(土)第2回ホームページ委員会開催(ZOOM 会議)

	<p>HP 委員9名出席(広報委員長・副委員長含む)</p> <p>3. ゴミ集積所の資源ごみ回収日表示板の更新 西京まち美化センター「プラスチック容器ゴミ金曜日」張替え済 その他、注意書きなどの掲示は今年度中に順次更新予定</p> <p>4. 留任理事1名を確認</p>
検討事項	<p>1. 理事会ニュース第4号について(別紙参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発行時期:3月 25 日予定 ・内容:各委員会には担当者が取材、記事作成、その他 ・自治会との合同発行 <p>2. ホームページリニューアルの内容紹介 →4月以降</p> <p>3. 2021(令和2)年度広報委員会実施事業概要及び理事会活動報告(案)</p>
理事会承認事項	なし
理事長承認事項	なし
次回開催予定	2022年4月3日(日)10時～ 管理組合集会所 洋室

【補足説明】

- ・理事会ニュース第4号、自主防災の記事は2年続きで防災訓練が中止になったが、多くの方々の準備・ご協力があったため、また皆様に中止になった内容を知って頂きたいと掲載した。
- ・自転車置き場の屋根に乗らない旨の注意勧告の掲示は、子供でも目につきやすいように、イラストを入れて作成した。

3. その他

※今年度の議案書に載っている事業計画は、3月末までなので後 10 日しかない。現金の出金に3日くらいかかるので、各委員会で購入したものがあれば、1週間以内に申請をお願いします。

※自主防災会、みどりの会の購入についての承認 …【承認可決】

以下の購入について、一つ一つは自主防災会での決議、また理事長承認で購入できる金額であるが、念のために理事会の皆様の承認をお願いしたい。

1. 自主防災会での購入予定

- ・防災訓練時配布用のアルファ米 87,000 円(@348 円×250 食分)
- ・備蓄用のトイレの凝固剤 69,600 円(2,800 回分)

2. みどりの会活動用

- ・ブローヤ予算(落ち葉を風で飛ばす機械)40,000 円

※5/15 開催予定の総会に関して、現在準備をすすめている。理事の皆様には今後準備と当日のご協力をよろしく申し上げます。

次回 第 11 回理事会は、2022 年 4 月 17 日(日) 午後 6 時半から洛西境谷会館の予定

※会場や日程については感染拡大への対応等によって変わる可能性があります。

その都度、案内でお知らせするので確認をお願いします。