

2021（令和3）年2月1日

2020（令和2）年度 第9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1月24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30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、雨の中お越しいただきありがとうございます。各棟において棟集会を開催されているかと思えます。棟集会で事務所に入られる際は、手指の消毒、そして検温、部屋は出来る限り窓を開けて換気をしながら、密にならないような形でコロナ対策を徹底した上で開催していただきますようお願い致します。

- II 各委員会からの報告・審議

第8回 総務委員会 報告

- 日時 2021年1月10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	5	5	6
2 か月	1	1	0
3-12 か月	1	1	-
13 か月以上	1	1	-
滞納金額 TTL	162,750 円	350,260 円	37,360 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
 - 開催予定；3/7(日) 19:00～ @洛西境谷会館
 ※コロナの状況で会館の使用時間の制限などあれば開始時間を変更する可能性あり。
 - 招集方法；①2月中旬頃；今年度理事→次年度理事への案内、
 ②2月末頃；次年度理事への案内
 - 対応；三役、総務委員会
 2. 留任理事選出（各委員会から1名+ α ）次回の各委員会で選出
 3. 総会準備（暫定スケジュール）
 - 5/16(日)；総会 @洛西総合庁舎？ 洛西境谷会館？
 ※昨年度同様、コロナの状況次第で対応していく。
 - 4/18(日)；理事会にて議案書承認→印刷発注
 - 3/21(日)；理事会にて次年度計画および予算承認
 ～2月末頃；各委員会で次年度計画および予算立案
 ※予定通り進まない場合は、臨時の理事会を開催する可能性がある。
 4. 管理事務所の文書管理（添付別紙参照）
- 委員会議事・報告内容
 1. 2021年度新任理事会（開催日程、招集方法、希望委員会アンケートなど）
 2. 総会準備（開催日程、会場予約、次年度事業計画・予算立案、議案書準備など）
 3. 管理事務所前照明の夜間消灯
- 次回委員会 2021年2月7日（日） 16:00～

[質疑応答]

- Q. 今年度理事から次年度理事への案内とあるが、案内方法は何か。案内時期はいつか。
- A. 書面での案内。2月中旬に今年度理事へ配布する予定。
- Q. 総会の日時、場所はいつ確定するのか。総会を実施しないということもあるのか。
- A. 予約は1ヶ月前から始まるが、コロナの状況で総合庁舎を借りることができるかどうか分からない。1ヶ月前でも決まらない可能性もある。総会は前年度同様の形で開催することになるかもしれない。
- Q. 管理事務所の文書管理は有志の方だけで作業が間に合っているのか。ほかに一般の方

を募ってもいいのではないか。

A. 検討する。

第8回 整備保健委員会 報告

- 日時 2021年1月10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1月申請分5件(内容は添付資料参照) …【承認可決】
 2. 10棟東面四ツ目垣修理(南面折れ竹取替共) (株)桂テクニカサービス ¥154,000(税込) …【承認可決】
 - 棟からの要望事項(台風で破損後に仮補修していたもの)。第8回理事会報告分。
 3. 19棟5階北居室漏水調査復旧 JS(株) ¥150,700(税込) …【承認可決】
 - 居住者より北居室床フローリングに漏水染み有りとの連絡あり。
 - JS(株)での点検の結果、外壁設備用スリーブからの漏水と判明。
 - JS(株)にて復旧済(費用は保険対応で入金済み)。
 - 費用は保険対応で入金済み。
- 事後報告事項(理事長承認にて実施)
 1. 24棟3階階段非常照明修理 JS(株) ¥12,650(税込)
 - 12/19(土)に階段非常照明の不点灯の連絡が有り。
 - JS(株)での調査の結果で器具不良と判明したため、在庫器具にて取り替えた。
 2. 2棟玄関灯不点検修理 JS(株) ¥8,855(税込)
 - 12/19(土)に玄関灯の不点灯の連絡が有り。
 - JS(株)での調査の結果でLED球の接触不良と判明したため、補修を行った。
- 報告・連絡事項
 1. 過去の理事会承認事項の実施
 - ✓ 21棟東公園木柵腐り修理 (株)小野建築設計 ¥98,000(税込)
 - ✓ 14棟北公園 21棟東公園ブランコ座板取替 (株)桂テクニカサービス ¥385,000(税込)
 - ✓ 外部廻り雑排水管・汚水桝の点検清掃の工事 日本水理(株) ¥717,200(税込)
 - ✓ 22棟1階玄関扉ポスト取替 JS(株) ¥14,740(税込)
 - ✓ 7棟西ゴミコンテナ前バリケードポール取替 (株)桂テクニカサービス ¥27,368(税込)
 2. 年末年始のゴミ収集中止期間にあたり、12/28(月)にコンテナの裏返し、1/3(日)にコンテナの戻し作業を各棟理事の協力を得て無事終えることができた。参加各棟理事のご協力に感謝します。
- 委員会議事・報告内容

1. 12/17(木) 9棟5階居住者よりの台所・洗面廻り異臭調査依頼あり。
→ 日本水理(株)での調査の結果で依頼排水管接続部隙間の可能性有りとの報告を受ける。
→ 隙間テープ止め応急修理済。
2. 2/2(火)～2/4(木)にJS(株)にて貯水槽の定期清掃を実施の連絡有(第8回理事会承認分)。
3. 12/22(火) 24棟5階の居住者より和室床下での給湯銅管の腐食による漏水の連絡あり。
→ 居住者にて修理手配。
→ 近年、専用部分での漏水事故が増えていることから、各戸で火災保険(個人賠償責任特約)か個人賠償責任保険に加入してもらえるようアナウンスを検討する。
4. 3棟1階居住者より南U字溝底モルタル剥がれの連絡あり。
5. 22棟から鳥害についての相談あり。他の棟の状況も確認したうえで対応を検討する。
※22・26棟から相談があるので、他の棟からも対処の要望があれば管理事務所に要望書を出して下さい。合わせて業者に相談したいと思っている。

● 次回委員会 2021年2月7日(日) 18:00～

[質疑応答]

- Q. 承認事項3について、外壁設備用スリーブからの漏水とあるがどういうことか。
- A. 外壁設備用スリーブとはクーラーの配管用の穴。1年前にJSが工事したところで、マンション保険でJSに調査してもらい原状復帰した費用が150,700円となっている。原因はわからず、しばらく様子を見ることになっている。
- Q. 委員会議事・報告内容3について、26棟も同じ事象があったので、そのことについて対応等報告してほしい。
- A. 26棟での漏水については、現在居住されておらず、本人の了解のもと原因調査をしたところ、給水管のパッキンが破裂していたが、そこから室内に漏水することは考えにくく、室内で調査をしなければならぬため、本人と連絡・調整している。元栓は止めているため、今のところ漏水はしていない。修理手配は本人がリフォーム業者に依頼し、業者が階下の居住者とやり取りをしている。今後については、様子を見て対応したい。
- Q. 委員会議事・報告内容5の鳥害について、一刻も早く対応してほしいという要望があり、次回の委員会・理事会を待たずに対応してほしい。
- A. 鳥害問題については、この40年間管理組合も努力してきた。管理組合としてできることは、理事会でも検討してきたが、住民の皆さんにもご協力をお願いしたいこととして、再度北側の物置を確認していただき、扉の上と下の隙間を埋めてほしい。そこに巣を作る場合がある。22棟・26棟の方には特に確認していただきたい。樹木に鳩の巣が無いかのチェックはしているが今のところは無い様子。もし巣を発見したら管理事務所に報告していただきたい。ベランダ南側・北側に網をかけてあるのも個人負担で

あり、このことも含め今後理事会としてどうしていくか住民の皆さんと相談しながら検討していきたい。鳩は勝手に駆除することができないため、まず整備委員会で検討して進めていくが、なるべく早く対応する。

Q. 委員会議事・報告内容3にある個人賠償責任保険の範囲を教えてください。

A. 階下の居住者に対してのみ補償する保険である。

第8回 植栽委員会 報告

- 日時 2021年1月9日(土) 11:00~12:00
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者5人(+協力委員2人)、欠席者2人
- 植栽管理状況(みどりの会活動状況)
 - 12/6(日) 市制協力として新林本通り・緑道等の落ち葉拾い清掃など(25名の参加)
 - 12/13(日) 大規模修繕工事に関する2棟要望事項の支援整理、および北川周辺の落ち葉拾い清掃など(20名の参加)
 - 次回予定 1/24(日)
- 理事会承認申請事項
 1. トウカエデの剪定の業者への依頼 費用;583,440円(税込)…【承認可決】
 - 今年度計画事業(予算計上済み)。
 - 美観を考慮して枝木剪定と落ち葉払い等の作業を行う(対象;42本)。
 - 実施時期は1月後半を予定。
 2. 「植栽管理基準」の見直し…【承認可決】
 - 序文 「・・・この基準は5年ごとに見直すものとします」
 - これまで必要に応じて継続的に見直しが見直されてきたため、「必要に応じて見直すものとします」に改定する。
 - 4項 1)「高木①=タイワンフウ、クスノキ、ケヤキ」
 - 「タイワンフウ」の正式名称である「モミジバフウ」を追記する。
 - 植物管理・環境整備計画の実現について 3項(ボランティアの活動)の「1)植栽研究チーム「みどりの会」(仮称)の新規発足」
 - 発足して10年以上経過しているため、「1)植栽研究チーム「みどりの会」を設ける」に改定する。
 - 植物管理・環境整備計画の実現について 3項 1)「場当たりの管理を改め、長期的視点に基づく継続的植栽環境を支える永続的なシステムを構築し、中期(5年)植栽計画を立案し実施する」
 - 実際の活動内容に則した内容とするため、「場当たりの管理を改め、長期的視点に基づく継続的植栽環境を支える為、植栽に関する管理、及び、関連作業等の取り組みを委嘱する」に改定する。
 - 植物管理・環境整備計画の実現について 3項 2)の追加
 - 現在、理事以外で植栽管理作業を委嘱している「植栽協力員」について植栽管理基準への記載を追加する。

- 植物管理・環境整備計画の実現について 3項 2) の番号変更
→ 上記「2)」の追加に伴い、従来の「2)」を「3)」に変更する。
- 植物管理・環境整備計画の実現について 3項「荒れ緑地の整備（廃支柱材を利用した花壇）」
→ 廃支柱材を使った花壇が少なくなっているため「荒れ緑地の整備（支柱材等を利用した花壇）」に変更する。

3. 「植栽管理に関する運用細則」の見直し…【承認可決】

- 第2条2項 「植栽問題について、「意見交換会」を年に1回以上開催するものとする」
→ 中間監査指摘事項。
→ これまで必要に応じた都度の話し合いで関係者の意見は交換されており、意見交換会の開催実績も無いため、同項目を削除する。

(※2. 3については添付別紙参照)

● 委員会議事・報告内容

1. 防災倉庫設置に伴う出入口に支障を来す低木の移植、及び、伐根を行うことの検討
2. 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）
→ 年間実施計画の作成（時期・概算費用も含め）
→ 植栽協力員に関して協力員の役割についての運営細則の作成
→ 植栽台帳の整備および図面管理
→ 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）
3. 次年度(2021年度)植栽年間管理計画書および予算案の作成について

● 次回委員会 2021年2月6日（土） 11:00～

[質疑応答]

- Q. 24棟のクスノキの伐採について、第4回理事会で伐採にあたっては24棟の居住者の同意が必要であると言われていた。棟集会で居住者の意見を聞いたところ、日当たりも悪くなり配水管に影響を及ぼす恐れがあるのではないかとということで、伐採を要望することに居住者から多数の同意を得ている。早急に伐採をお願いしたい。
- A. 棟から伐採の要望があった場合、植栽委員会で検討している。伐採する場合の費用、伐採しない場合はどういう理由で伐採しないのかを理事会で承認事項として報告する。該当の樹木が配水管等にどのように影響を及ぼすのか調査し、委員会で検討する。

12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
12月6日	みどりの会 市制協力として新林本通り・緑道等の落ち葉拾い清掃など	みどりの会
13日	みどりの会 大規模修繕工事に関する2棟要望事項の支援整理、及び、北川周辺の落ち葉拾い清掃など	みどりの会 大規模修繕工事ボランティア

第8回 駐車場運営委員会 報告

- 日時 2020年12月28日(土) 14:00~14:45
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者3人、欠席者2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	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;0戸
 2. 1か月滞納者;6戸(37,360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. 車庫証明発行3件
 2. 駐車場保全のため、ゼブラゾーン・バリカーの増設・白線引き直しなどのエリアを調査することとする。※来期の事業計画に向けての調査
- 次回委員会 2021年1月30日(土) 18:30~

[質疑応答]

- Q. 工事用車両のための駐車場はいつになったら来客用に転用されるのか。
- A. 工事が終われば来客用駐車場となる。またそれ以前でも各所それぞれの作業が終了して工事利用の必要が無くなれば、随時早急に返してもらうようにニットクメンテに伝えている。

第8回 広報委員会 報告

- 日時 2021年1月9日(土) 19:30~20:15
- 場所 管理組合事務所 和室
- 出欠 出席者5人、欠席者0人
- 委員会活動進捗

1. 理事会議事録 12/20 に開催された第 8 回理事会の議事録を作成済み。
 2. 理事会報告 12/20 に開催された第 8 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 12/24 に第 3 号を発行、配布済み。
 4. 依頼のあった掲示物などを作成。
- 理事会承認申請事項 なし
 - 委員会議事・報告内容
 1. 留任理事について → 次回検討
 2. ホームページについて → 次回の委員会までに細則の変更案をまとめる。
 3. 大規模修繕実行委員会の内容など報告
 4. 理事会ニュースの第 4 号の検討 (3 月発行予定)
 - 次回委員会 2021 年 2 月 6 日 (土) 19:30～

Ⅲ 大規模修繕工事進捗報告

12 月～1 月 工事担当委員会定例会議 報告

- 日時 12 月第 2 回 2020 年 12 月 23 日 (水) 17:00～18:30
1 月第 1 回 2021 年 1 月 13 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 63.9% (予定 53.5% 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 4 号棟 ; 12/19 済
 - 2-2 管理組合完成検査実施 1, 19 号棟 ; 12/19 済
 3. 実費精算工事
→ コンクリートモルタル欠損処理は棟当たり 120 万円～130 万円で推移している。
→ パーティションは合計 141 枚交換した。
 4. 追加工事
→ 躯体補修工事(外壁等)や縦樋などで数量が計画より増加している。
- 工事状況報告(ニットクメンテ)
 1. 工事進捗・・・現在 7 棟目まで進んでいる。全体として順調に推移している。

8棟目で足場工事前に下地シール工事を先行実施している。

2. 居住者からの要望対応

- 26棟で鳩除けネット取り外し依頼・・・ニットクメンテにて対応(取り付けは不可)。
- 年末に6棟5階バルコニーに塗料缶落下事故発生・・・ニットクメンテに事故報告書を依頼した。

3. その他

- レッカーで2棟・3棟間マンホール破損・・・ニットクメンテにて責任修理。
- 階段水溜まり箇所への対応の件はニットクメンテにて対応中。
- 1棟がまだ完全完了していないため、1棟ごとに確実に済ませてほしい旨をニットクメンテに強く要望した。
- 新型コロナ関連で緊急事態宣言が発出される見通しの中、更なる対策を求めた(作業員の休憩や昼食時など)。

● 報告事項

1. 第14回 第3回大規模修繕実行委員会

- 1/8(金) 19:30-21:00 に開催。
- 委員21名中18名、オブザーバー5名中2名が出席。
- 工事進行状況の報告と長期修繕計画見直しについて報告が行われた(決定事項・承認事項なし)。

※長期修繕計画見直しは30年後までを見据えて修繕計画を立てている。3月の理事会で中間報告として報告できるように進めている。

※中間検査・完了検査は土曜日を予定しているが、天候の状況により日程に変更がある場合がある。検査後、速やかに補修等施工し、管理組合に引き渡すようにニットクメンテに申し入れている。

● 理事会承認申請事項 なし

● 次回定例会議 2021年1月27日(水) 17:00～

[質疑応答]

Q. 「工事監理報告1. 進捗状況」はいつのものか。

A. 1/13現在の進捗状況となっている。

Q. 「工事状況報告2. 居住者からの要望対応」の鳩除けネット取り外し依頼とあるが、これは鳩がいなくなったということか。

A. 工事のためにニットクメンテが取り外す。工事後の取り付けについては、ニットクメンテは対応しないということになっている。工事後の取り付け費用は個人負担となる。

Q. 「工事状況報告3. その他」階段水溜まり箇所というのはどこか。4棟の棟集会で、西側階段の水溜まりの苦情が出た。これは工事によるものなのか。

A. 現状、水溜まり箇所は非常に多い。棟理事の皆さんで、各棟でどういうところで水が溜まって苦情があるか管理組合に報告してほしい。今回要望があった箇所については、まず1ヶ所施工してみて、効果があるか、どのくらいの手間がかかるのか、費用の見積もりを取る予定にしている。金額的に妥当であると判断できたら、要望があるとこ

ろを対応していきたい。要望がある場合は要望書を提出してほしい。

Q. 外構工事とは何か。

A. 自転車置き場、ごみ置き場、鉄柵、遊具を予定している。

IV 工事担当委員会ブロック会議

※各棟理事がA B C三ブロックに分かれて、各ブロックでの工事進捗状況報告や、各棟住民からの要望、意見、今後の予定などについて話し合った。

次回 第10回理事会は2月21日(日) 洛西境谷会館にて開催予定。

※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

1月理事会承認分

承認日：1月24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
32	12月25日	給湯器故障による更新	12月23日	24	日本総合住設(株)大阪 支社京都支店 075-365-1010	承認	事後申請
33	1月6日	給湯器故障による更新	1月7日	19	(株)エネルギーステーション 0120-760-019	承認	事後申請
34	1月7日	介護に供する 浴室・玄関・トイレ手すり設置	12月4日	12	アサヒクリーン株式会社 075-533-8777	承認	事後申請
35	1月9日	浴室システムバス設置 洗面 洗面台取替(付帯床CFシート天井 壁 クロス張替)トイレ便器更新(付帯床CFシート天井壁クロス張替)	1月30日～ 2月4日	13	(株)エディオン洛西店 075-382-2536	承認	
36	1月12日	浴槽取替(高齢者用低エプロンタイプ)	1月20日	23	(株)正木工務店 075-862-7517	承認	事後申請