

2019年3月22日

## 2018（平成30）年度 第11回 理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合  
理事長 長原 賢至

開催日時：2019年3月17日（日） 午後7時00分～午後8時35分

開催場所：管理組合集会所・洋室

出席者：理事長、各棟理事 計26名（定数35名） 他に監事2名

次年度三役候補（理事長、副理事長、総務、植栽、整備保健、駐車場運営委員会の各委員長）

緊急対応プロジェクトAチーム・サブリーダー齋島様

成立要件：過半数の出席により成立

議事進行：椋橋総務委員長

### 議題

1. 理事長挨拶
2. 副理事長 報告
3. 各委員会からの報告・審議事項
4. その他

### 議事

#### 1. 理事長挨拶

1) 理事会に先立ち、緊急対応プロジェクトAチーム・サブリーダー齋島様から、「台風21号被害修繕工事の総括」として口頭により以下の報告があった。

- ① 各棟別の工事内容、工事費、受け取り保険料の説明。
- ② 工事費の総額及び受け取り保険料の総額。
- ③ 管理組合が支払う費用は、保険の免責分及び自己負担分も含めて約800,000円程度になると考えている。
- ④ 勾配屋根については劣化も進んでおり強い台風が来れば心配な面もあるが、12, 19, 24棟の屋根については、しっかりした仕様の工事をしたので相当な強い風でない限り大丈夫だと思う。
- ⑤ 雨水がしみ込んで黒水が発生した屋根についても、雨水がしみ込まないように出来るだけの処置をしたと考えている。

[質疑応答]

Q: 工事は全て年度内に終了するのか。

A: 竹垣の一部工事が年度内に終わらない。次年度、ボランティア「みどりの会」で資

材を購入し補修する。資材費（10万円未満）が次年度の支出になる。

2) 理事長挨拶

皆様、日頃の活動有難うございます。今回台風の被害を受けて、齧島様には理事ではないのにプロジェクトチームとして責任をもって対応していただき有難うございました。拍手でお送りください。

議事進行を棕橋様にお願いします。

3) 次年度三役候補（理事長、副理事長、総務、植栽、整備保健、駐車場運営委員会の各委員長）の自己紹介があった。

2. 副理事長 報告：所要で欠席のため報告なし。

3. 各委員会からの報告・審議事項

## 大規模修繕委員会WKG 報告 追記 3/16

日時：2019年 2月 21日(木) 午後7時30分～9時40分

場所：管理組合事務所 洋室

[出席者]

委員会側

長原委員長、荒戸副委員長、平事務局、若林氏、藤田氏、桑村様、三矢様中村氏、齧島氏、松原氏、坂元氏、市毛氏（計12名）

・MTK側

上田統括マネージャー、松崎監理統括マネージャー、加藤アシスタント（計3名）

[報告事項]

1. 排水設備調査報告書の訂正について

- ・排水設備調査報告書の改訂版が発行され、MTK側より説明があった。
- ・排水系統調査判定結果について継手部分がメカニカル継手ではなくネジ継手と判明したため耐用予測年の10年以上が1.1年～5.1年となり、想定修繕時期としてはC:早急な改善が必要のレベルと考えるとの見解が示され委員会側も了承することとした。

2. 建物劣化診断調査業務の完了について

- ・今回の会議により建物劣化診断調査業務は完了したので3月の理事会の承認を経て検収をあげる。

3. 雑排水管改修工事について

- ・雑排水管からの漏水事故が過去4件も発生し、その被害が甚大であるため大規模修繕工事に先立って改修工事を行うこともあり得ることから、早急に現場調査も含めた工事見積書等の作成を依頼した。

4. 大規模修繕工事の概算金額表、工事範囲表について

(1)委員会側からの要望

- ・概算金額表の詳細明細が必要で、最終的には各棟別に振り分けた金額表が必要。
- ・各工事項目についてはグレードを明示して、選択できるように作成してほしい。

(2) MTK側からの回答

- ・今回の概算金額表の詳細版はそのままでは提出できないので、客先用を編集し発行します。

この作業のため1ヶ月程時間をいただきたい。

【承認事項】

- ・建物劣化診断調査委託業務費（コンサルへの支払い）1,824,768円（税込み） 【承認可決】

[次回開催日]

日時：2019年3月26日（火）19時30分より

場所：管理組合事務所 洋室

議題：1. 工事範囲（案）・概算金額（案）の協議

2. 今後のスケジュールについて

3. その他

以上

第11回 総務委員会 報告

日時：2019年3月2日（土）19時～20時30分 \*3月3日 選出会議の準備対応含む

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. マナー改善有志の会 2/16(土)10時、5名出席

① 取り組み事項の結果確認

1～2月の巡回結果、タバコ吸殻のポイ捨て3件を確認、処理した  
(Cブロック1件、Dブロック2件)

② 歩道内10km/h制限の広報案を再考

団地内道路の舗装材料による通行対象(理事会に舗装材料による通行対象 見解を確認。)

①アスファルト：自動車、バイク、自転車、人

②コンクリート：自転車、人（バイクは通行禁止だが、現状は通行）

③平板(棟集会、公園周辺のみ舗装されている化粧板)：人のみ想定(現状は自転車も通行)

③「マナー改善有志の会」活動内容の広報について

多くの住民の方々に活動を理解してもらうため理事会ニュースに掲載可能な広報案を検討

④ その他の苦情または提案

⑤ 今後の活動

- ・集会 3/16(土)10～11am 3/16(土)10～11am

- ・団地内巡回 : 3月 第1回 3/3 (日) 8 am 第2回 3/16 (集会後)  
: 4月 第1回 4/7 (日) 8 am 第2回 4/20 (集会後)

2. ペット問題検討委員会(椎原理事)

2月開催はなし

3. 大規模修繕委員会(山崎理事)

- ・2/26 開催中止 (排水管について対策検討中)
- ・次回、開催 3/26

4. 管理費等未納に対する報告

2月末管理費未納 11件、未納額 414,240円 (引き続き要経過観察)

(1月末管理費未納 13件、未納額 412,170円)

長期滞納 2件 (約1年滞納者: 弁護士による督促状を送付 3月一部納付、4月残額納付  
予定

約半年滞納者: 面談予定)

5. その他

「2019年度理事候補者等選出会議」

日時: 2019年3月3日(日) 午後7時～

場所: 管理組合集会所 洋室

議案: ①理事長候補者、副理事長候補者の選出

②所属委員会ならびに委員長、副委員長の選出

[検討事項]

- ・コピー機リース契約満了に伴う措置
- ・来年度管理組合費執行額約200万円の赤字予定、支出削減の検討必要

【承認事項】

- ・駐輪場補修費 (台風被害): 100万円 . . . . . 【承認可決】
- ・樋等、屋根補修工事費 (12、19、24棟以外の台風による被害): 189万円 【承認可決】

次回総務委員会 4/6(日) 19時 ～

以上

## 第11回 広報委員会 報告

日時: 2019年3月7日(木) 19:00～ 19:35

場所: 管理組合集会所・洋室

1. 報告事項

- 1) 第10回理事会報告 (2月17日開催) 配布: 2月20日

- 2) ホームページ (Wix 版) 開設 2月12日 (次頁の参考資料参照)  
アドレス: 境谷西第2住宅.jp
- 3) 10棟に「軒樋取付工事のお知らせ」を掲示及び戸別配布 (1号室系統階段5戸)  
3月2日
- 4) 3, 4, 7, 16棟に「樋修繕工事のお知らせ」を掲示 ( (周辺の5, 6, 10棟にも掲示)  
3月6日
- 5) 12棟に「駐輪場屋根修復工事実施、自転車、バイク移動のお願い」を掲示  
3月11日
- 6) 10棟、13棟に「12棟駐輪場屋根修復工事時の注意」を掲示 3月15日

## 2. 検討事項

### 1) 理事会ニュース第6号:

① 発行時期: 3月末 (4月より管理費、修繕積立金が値上げになるため)

#### ② 掲載事項

- ・ 3月26日 (火) 開催予定の大規模修繕委員会 (工事範囲、概算金額案) の内容
- ・ 水漏れ事故発生 の件
- ・ 管理費、修繕積立金値上げの周知
- ・ 棟集会要望事項の実施項目

③ A4判2頁なので、用紙を購入し管理事務所複合機で印刷する。

## 3. その他

① 広報委員会活動報告・総会議案書掲載案の確認

### 【承認事項】

① 理事会ニュース第6号、3月末に理事会三役の承認で発行する件・・・【承認可決】

次回委員会開催日: 4月11日 19:00～

以上

[参考資料]

アドレス: 境谷西第2住宅.jp

↓ ①入力



②クリック



図-1

\* 図-1 「住民の方はコチラ」をクリック、図-2 が開く。

\* 図-2 「理事会又は自治会」をクリック、「ログイン画面」 図-3 が開く。



図-2

ログイン画面(図-3)で下の通り  
入力、図-4 が開く

ユーザー名	dai2Jyutaku.jp
パスワード	570701

ログイン画面

図-3



図-4

[ENTER] クリック、  
「図-5」が開く。



図-5

\* 図-1 で、「入居をお考えの方」をクリックすると  
「図-6」の画面になる。

◎ この画面の各項目は、ユーザー名、パスワードの  
入力なしで閲覧できる。



図-6

## 第11回 植栽委員会 報告

### [報告事項]

#### 1. ボランティア「みどりの会」の活動

- ①2月10/24日 4棟南消防用通路の根切り
- ②3月10日・24日 消防用通路の根切り等予定

#### 2. 植栽管理

2018年度 植栽委員会 作業記録 (2/25-2/27)

月	日	場所・作業	作業者
2	25	12棟北・アジサイ移植(管理事務所前より)	小菅・松田・重田
2	26	7棟南消防通路・カンツバキ移植(18棟北より)/8棟南ヤマモモ1本剪定	小菅・松田・重田
2	27	8棟南ヤマモモ2本剪定	小菅・松田・重田

#### 3. 年間植栽管理計画に基づいて

- ①3月1日次年度高木剪定見積依頼 植治造園
- ②2019年度第1回植栽工事(業者による草刈)見積を受領、春の草取りまでに実施予定  
緑地A(消防用通路など)・緑地C(他)水道施設を除く・緑地E(外周) 合計14,041.4㎡

### 【承認事項】

- ①2019年度の第1回植栽工事 見積金額 ¥744,069(植治造園)・・・・・・・・【承認可決】
- ②2019年度春の草取り 5月26日(日) 予備日6月2日(日)・・・・・・・・【承認可決】

次回、植栽委員会の開催予定 4月6日(土) 午後7時00分より

以上

## 第11回 整備保健委員会 報告 改訂 3/13

日時：2019年3月3日(日) 午後5時～午後6時

場所：管理組合集会所 洋室

### [報告事項]

1. バリカー不具合調査を行い、鍵のない12カ所に南京錠を取り付けた。
2. 23棟南の境界線上のトタン塀撤去費の見積もりをJS(株)に依頼した。
3. 受水槽・高架水槽の清掃はJS(株)により2/12～2/14に実施し終了した。
4. 雑排水管洗浄工事の諸問題について日本水理(株)と三役同席で意見交換を行った。

【承認事項】

(理事会承認)

1. リフォーム申請 5 件 (No.51～55 別紙申請一覧の通り) . . . . .

【承認可決】

(理事長承認)

- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| 2. バリカー用南京錠購入代金            | 9,192 円  |
| 3. 16 棟北縁石他修繕代金            | 7,281 円  |
| 4. 蛍光灯の交換 (駐輪場・掲示板用) 計 5 本 | 12,403 円 |
| 5. ゴミ袋 450 用 20 袋 (団地内清掃用) | 9,000 円  |

次回 整備保健委員会の開催予定日 4 月 7 日 (日) 午後 6 時～

[質疑応答]

Q: 報告事項第 2 項の「23 棟南の境界線上のトタン塀撤去費の見積もりを JS(株)に依頼した。」件、あの場所には工事前には鉄柵があり工事するために取り除いた。新しく入られた方が、飛び降り防止用の金網を設置することになっていたはずで、その話はどうなっているのか。

A: その話、書類も議事録もないし引継ぎでも聞いていない。誰が責任をもって相手方と交渉したのか、教えてもらえば対応するが、今の段階では一切聞いていないし分からない。

工事会社と理事長に会った時にもその話は出ていない。

危険ということになれば、新たに柵を設置するなどの検討が必要になる。

以上

## 第 11 回 駐車場運営委員会 報告

日時：2019 年 3 月 7 日 (木) 午後 7 時 00 分～7 時 20 分

場所：管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. 外部駐車場の有償契約車両台数について  
第 2 駐車場：3 月 1 日現在 33 台である。
2. 駐車場パトロールの実施  
長時間の迷惑駐車はなし。
3. 駐車場位置交換について  
3/1 1 台位置交換した。
4. 川北駐車場について  
川北駐車場契約者 2 名より鳥の糞被害の報告を受けた。調査を行い、各委員長へ相談



した結果、電柱や植栽が無い場所であったため対策案はなし。契約者へ駐車場移動を提案するが変更希望はなかった。

5. 2018年度事業計画について

管理計画の引継ぎ項目の確認をした。

内部駐車場白線の引き直し計画案の作成を引き続き行う。

次回駐車場運営委員会開催は、2019年4月4日(木)午後7時00分より

[質疑応答]

Q: 鳥のフン被害とはどんな苦情か。

A: フロントガラスや車体に糞がつくということ。

Q: 川北の駐車場に「空」があるということだが、何台分あるのか。

A: 川北だけで、4台分ある。情報を共有していただき内部駐車場の有効利用をお願いしたい。

以上

4. その他

1) [理事会全般に関する質疑応答]

Q: ホームページで、「規則・規約」に関する項目がリンクされているが、最新の規約は掲載されているのか。

A: 現在、最新版は掲載していない。

Q: ホームページ委員会は今後ホームページをどんな形にしようとしているのかよく見えない。

理事会ニュース、金額の入ったものをホームページに掲載するのは問題がある。オープンにするものとクローズにするものと区別する必要がある。検討をしていただきたい。

A: 理事会ニュースは、ユーザー名、パスワードを入れないと見えないようになっている。

Q: 個人設定をする等、セキュリティ対策を厳しくする必要がある。

A: 6月か7月にはホームページ委員会を開催するので検討する。

2) 次回理事会開催日：4月21日(日) 19:00～

但し、途中で総会議案審議のため臨時理事会を開催する。

以上

次回理事会 開催予定日は2019年4月21日(日)午後7時～