

2019（令和元）年12月25日

2019（令和元）年度 第8回 理事会報告（HP）

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 須川 康子

開催日時：2019（令和元）年12月22日（日） 午後7時03分～午後8時03分
開催場所：管理組合集会所・洋室
出席者：理事長、副理事長、各棟理事 計29名（定数36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：足立総務委員長

議題：

- I 理事長挨拶
- II 各委員会からの報告・審議事項
- III その他

議事：

- I 理事長挨拶
こんばんは。本年最後の理事会になりました。議事進行をなるべく早くして遅くならないようにお願いします。
- II 各委員会からの報告・審議事項

第8回 総務委員会 報告

日時：2019（令和元）年12月4日（水）午後7時30分～午後9時
場所：管理組合集会所 和室
[報告事項]

1. マナー改善有志の会
 - ・騒音他住民クレームの今後の処理、並びに対応方法について検討
2. 12月6日（金） 第3回大規模修繕実行委員会
 - ・足立総務委員長、荒戸留任理事、山崎留任理事出席
3. 管理費等未納に対する報告

- ①11月末 管理費等未納 29件 未納額計 ¥428,650-
 (10月末 管理費等未納 23件 未納額計 ¥367,430-)
- ②長期未納 11件

4. 外部居住組合員に対する活動協力金について

- ・ 12月11日(水) アンケート送付

5. その他

①新年住民交歓会

- ・ 総務委員会内の役割分担について打合せ
- ・ 12月16日 検便回収並びに保健所へ提出
 (12月25日に保健所より結果通知予定)
- ・ チケット作成用備品購入： 名刺電動カッター ¥19,650-
- ・ 新年住民交歓会実行委員会開催： 12月14日(土)
 各委員会、協力団体との役割分担について打合せ

②自治会より協賛金支給申請 ¥120,000-

6. 新年住民交歓会当日のスケジュール及び役割について、資料に従い説明と要請があった。(担当=荒戸理事)

【承認事項】

(1) 理事会承認

- ①自治会協賛金支給 ¥120,000- 【承認可決】
- ②新年住民交歓会開催費 ¥200,000- 【承認可決】

(2) 理事長承認

- ①名刺電動カッター購入 ¥19,650-
- 次回総務委員会 1月5日(水) 午後1時30分～

以上

第8回 整備保健委員会 報告

日時：2019年12月11日(水) 午後7時～午後8時20分

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 小修繕工事について

- ①11/6(水)に㈱中川産業に依頼した消火器点検作業が完了し、11/13(水)に点検報告書を消防署に提出した。また付随して高架水槽棟内の不要消火器1台の処分及び消火器のホース固定部分の修理を実施した。(修理費用の発生あり)
- ②11/15(金)に管理事務所の雨水縦管破損の連絡があり、11/17(日)に当委員会にて応急修理した。
- ③11/18(月)に保健所による給水施設立ち入り検査があり JS(株)立会いのもと完了した。

- ④11/20(水)に 14 棟東植込みの庭園灯が球切れしたので当委員会にて交換した。
- ⑤11/25(月)に 25 棟 1 階居住者より給湯管からの漏水事故発生の報告があった。
- ⑥12/2(月)～12/4(水)に日本水理㈱によって、排水管・汚水枡の点検清掃を実施した。
- ⑦2020 年 2 月に定期の受水槽清掃工事を JS㈱に依頼し実施する。

2. 簡易自主点検の集計結果について

- ①不具合個所の合計は 407 件でした。特に多かったのは、階段部壁面、外部塗装部分、
 堅管塗装・庇排水不良、換気口廻り不具合でした。
- ②写真を添付していただいた報告は 15 棟分で 55.6% (15/27) でした。
- ③集計結果は次年度の当委員会に引継ぎ、大規模修繕工事後の点検に活用します。

3. 例年施行 JS㈱による建物等共用部分の簡易点検について

JS㈱にて 10 月に実施された簡易点検報告書の説明を受け、当委員会で検討を行った結果、緊急を要する雨水側溝の破損等による排水障害については見積りを依頼し対策する。

4. 雑排水管の詰まり事故対応について

日本水理㈱の保証期間が 12 月で終了となるので、2020 年 1 月から次回の雑排水管清掃が実施されるまでは個々の対応となるが、又その間、明かな専用部分の詰まりについては個人負担になる。

5. JS㈱によるタイアップリフォーム申請の対応について

今回の雑排水管更新工事と同時に実施される JS㈱によるリフォーム工事については、平成 26 年実施の洗面所雑排水管工事時のタイアップリフォーム申請と、同様に大規模修繕実行委員会内に専任の部会を設け、整備保健委員会と分担して対応することとした。

6. 年末年始のゴミ収集中止期間について

- ①年末年始のゴミ出しについては、収集日を守っていただき、収集中止期間中は絶対にゴミを出さないよう、収集開始前日まで各戸でゴミの保管を徹底お願いします。
- ②年末ゴミ収集最終日は 12/30(月)で、年始ゴミ収集開始日は 1/6(月)です。
- ③ゴミ収集中止期間中は収集後のゴミコンテナの裏返しと収集前に復旧を行いますので、各棟理事の作業協力をお願いします。(別途チラシを配付)

【承認事項】

(1) 理事会承認

- ①リフォーム申請 8 件 (No. 35～42 別紙申請一覧の通り) **【承認可決】**
- ②受水槽清掃工事 JS㈱ ¥671, 000- **【承認可決】**
- ③JS タイアップリフォーム申請承認を、大規模修繕実行委員会の専任部会と
 分担して対応する件 **【承認可決】**

(2) 理事長承認

①消火器固定部品不良修理 18 個分	(株)中川産業	¥19,800-
②不要消火器処分 1 台	(株)中川産業	¥800-

次回整備保健委員会 1月5日(日) 午後6時～

以上

第8回 広報委員会 報告

日時：2019(令和元)年12月5日(木) 午後7時03分～午後7時18分

場所：管理組合集会所・洋室

1. [報告事項]

- ①11/18(月) 第7回理事会議事録(照査用)を理事会三役、第3回大規模修繕実行委員会委員長及び荒戸総務委員に送信
- ②11/20(水) 掲示物作成(駐車場・白線引き直し作業のお知らせ)
- ③11/22(金) 第7回理事会議事録作成、同報告(回覧、HP用)を各棟理事及びHP委員会に配付
- ④11/25(水) ゴミコンテナの「注意喚起表示板」の貼替え(A3-11枚、A4-21枚)
- ⑤12/1(金) 雑排水管更新工事・対象棟理事への説明会出席(藤田) 午後7時～
- ⑥12/6(金) 大規模修繕実行委員会出席(藤田) 午後7時30分～
- ⑦12/16(月) 掲示物作成(無料廃品回収の利用について)

2. [検討事項]

1) 理事会ニュース第5号の掲載事項

- ①新年住民交歓会の報告
- ②流し系統雑排水管更新工事(第3回大規模修繕実行委員会) 関連
 - ・工事対象棟理事との対策会議開催・12/1(日)
 - ・住民説明会関連{12月7日～12月9日}
- ③流し系統雑排水管工事期間中のごみ処分について
- ④駐車場白線引き直し作業報告{12/1(日)・No.1～40、No.331～333)、7～10棟西側歩車道分離線及び16棟前歩道の}
- ⑤来客用駐車場の一時変更(雑排水管工事終了まで)
- ⑥管理組合からのお願い

2) 発行時期：1月下旬(1月理事会で承認後)

3. その他

- 1) 新年住民交歓会スタッフの割り当てを行った。

【承認事項】

- (1) 理事長承認

- ①理事会ニュース第4号印刷用紙代(1000枚) ¥6,039-(税込み)
(残り400枚は理事会ニュース第5号に使用)
- ②ゴミコンテナの「注意喚起表示板」貼替え用両面テープ(10m*3個)代 ¥3,564-(税込み)

次回広報委員会開催日：1月9日(木) 午後7時～

以上

第8回 植栽委員会 報告

日時 2019(令和元)年11月30日(土) 午後7時00分～午後8時00分

場所 管理組合集会所

[報告事項]

1. 植栽に関する意見・要望書

- ①12棟専用庭の草刈り依頼(11/6(水)受理・11/19(火)実施済み)
- ②7棟西駐車場使用者より木の伐採依頼(11/25(月)受理・11/26(火)実施済み)

2. ボランティア「みどりの会」の活動

- ①11/24(日) 新林本通沿い生垣の剪定
- ②12/8(日) 境谷学区清掃参加・緑道・境谷本通清掃
- ③12/15(日) 北川両岸・7-14棟消防用通路の落ち葉清掃
- ④1/12(日) 新年交歓会(おでん・ウインナー・焼き芋・ビール等担当予定)

3. 植栽管理

- ①別紙「植栽管理作業記録(11/1～11/29)」の通り

4. 年間植栽管理計画に基づいて

- ①第3回植栽工事(芝刈・草刈)と高木の枯枝剪定
11/18(月)～11/27(水) 植治造園にて実施、作業完了を確認

【承認事項】

(1)理事会承認

- ①7棟西駐車場 7-64 ネズミモチ伐採 【承認可決】
鳥の糞害により障害樹木として7棟西駐車場使用者要望

次回の委員会開催は 12月28日(土)午後7時00分～

以上

第8回 駐車場運営委員会 報告

日時：2019（令和元）年12月5日（木）午後7時00分～8時00分

場所：管理事務所・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：12月1日現在34台である。

2. 駐車場パトロールの実施

迷惑駐車は確認できなかった。

3. 会議出席

12/6（金）第3回大規模修繕実行委員会：委員長出席

4. お客様駐車場について

大規模修繕実行委員会より第2駐車場5台、内部駐車場2台を工事車両に貸出しの依頼があった。来客用駐車場No.39～No.43、内部駐車場No.342（契約者の方に第2駐車場に移動してもらう了承を得た。）及び川北の空き駐車場1台を貸出しする。それに伴い、来客用駐車場をNo.32、No.34、No.36及びNo.38とする。わかりやすいようにプレートをつけた。（添付資料「第2駐車場概略図」参照）

5. 年末年始の来客用駐車場について

管理事務所で12/18（水）より12/25（水）～1/7（火）の申し込みを開始。

12/30（月）～1/5（日）までは工事車両用のNo.39～No.43も来客用駐車場として使用。

6. 白線引き直しについて

①11/20（水）アンケート集計、移動先駐車場の決定、案内作成。（空き駐車場と組合員4名の協力で賄えた）

雨天時は前日15時までにお知らせする旨を案内に加えた。

②11/27（水）横断歩道、歩車分離線を踏まないと外出できない方へのお知らせを配付。

③11/30（土）川北の軽専用駐車場バリカー移動（みどりの会にご協力いただいた。）

④12/1（日）9時から実施。

7. ご意見について

内部駐車場の枠がせまく、3ナンバー車と軽自動車の枠が同じで、両隣に大きい車が駐車することになるとドアの開閉が非常に困難になるので、車の大きさに合った枠スペースと、配置をバランスよくしてほしいとご意見をいただいた。

8. 新年住民交歓会について

検便者2名決定

次回駐車場運営委員会 1月9日（木）19時～

以上

第6回 第3回大規模修繕実行委員会 報告

日時：2019（令和元）年12月6日（金）午後7時30分～午後8時40分

場所：管理組合集会所・洋室

出欠状況：委員20名中19名、オブザーバー4名中4名出席

〔配布資料〕

- ① レジюме
- ② 流し系統雑排水管工事見積書(抜粋)
- ③ 流し系統雑排水管更新工事説明会日程
- ④ ABC棟理事流し系統雑排水管更新工事対策会議進行書
- ⑤ 大規模修繕工事計画説明会 質問・要望の記録
- ⑥ 大規模修繕工事の見積りの為の現地調査、日程表
- ⑦ 大規模修繕工事見積開封立会い・見積金額一覧表
- ⑧ 大規模修繕工事&陸屋根流し系統雑排水管更新工事フロー

◦委員長の挨拶（若林委員長）

会議の冒頭、委員長より挨拶を頂いた。

【検討項目：雑排水管更新工事】

1. 理事会議事の報告(若林委員長)

11月17日開催の理事会議事について若林委員長から報告があった。①流し系統雑排水管更新工事説明会を12/7(土)～12/9(月)の3日間開催する件②流し系統雑排水管更新工事のJSの見積金額について、すでに提示されていた8250万円(税込み)の見積に対し再度交渉の結果、8140万円(税込み)という最終見積が提出されたこと、またこの金額をもって契約したい旨を理事会で口頭にて報告した。——これら2点について理事会に報告し承認を得た。

2. JSとの契約の報告と経緯説明(若林委員長)

11/11(月)にJSから提示された8250万円の見積について、再度ヒヤリングを行った。特にシステムキッチン脱着費について再度価格の見直しを要請した。ヒヤリングの中身はかなりシビアなやり取りとなったが、JSの前向きな姿勢を待つこととした。その結果11/14(木)に8140万円の最終の見積り(資料1)を受け取った。JSとしても色々なリスクを見なければならぬ事情を考慮し、WGとして上記金額を承諾した経緯の説明があった。その後11/17(日)の理事会での承認を経て11/19(火)にJSと管理組合との間で工事請負契約が締結された。

ただ本来上記の最終金額について実行委員会で承認を得なければならないところ、結果の報告となったことについては誠に申し訳ないとの謝罪の言葉委員長からあった。

3. 住民説明会開催の件(事務局)

事務局より資料2に基づき、流し系統雑排水管更新工事説明会開催の日程について報

告があった。JSによる説明会ではあるが、大規模修繕WGメンバーが分担して進行する。

4. 住戸調査及び空室対応について(中村推進リーダー)

中村推進リーダーより上記表題について報告があった。まず11/29にJSとWGとの間で上記表題について検討会議を行い、さらに12/1に陸屋根対象棟の理事に集まっていた対策会議を開催した(13棟、15人の理事全員が参加された)。本工事の為の事前調査(住戸内調査)の実施と本工事に向けての空室対応策について理事及びWGとの間で問題点を確認した。JSに任せるのではなく、理事に積極的に参画して頂き、WGメンバーがしっかりフォローする体制を構築することが絶対必要であるとの説明があった。

【報告事項及び承認事項：大規模修繕工事】

1. 住民向け工事計画説明会の報告(山内副委員長)

山内副委員長より11/10(日)に開催された工事計画説明会について資料(資料⑤)に基づき報告があった。計3回行われたが、1回目は入りきれないほど大勢の方が来られた。大規模修繕に対する関心が高いことが伺われた。今後とも細かく説明会を実施する必要があると感じた。

質問・要望としては、「工事費用について事前に説明が欲しかった」、「説明会の回数を増やしてほしい」、「アルミサッシの隙間から風が入る。自分の費用で何とかしたいがどうすればいいか説明してほしい」などがあった。今後とも丁寧に説明していきたい。

※WG委員より説明会資料の中に誤った記述があるとの指摘があった。(第1回目の説明会での質問②の回答―「陸屋根には断熱材が敷いてあり・・・」→「陸屋根には断熱材は敷いていない、今回も被せ工法で防水材を貼り、太陽光を反射するシルバー塗装する。」に修正)

《質疑内容》

(委員)上記修正箇所での住民の質問は「どうして陸屋根には断熱材が無いのか」が理解されていないのではないかと?

(WG)工法として断熱材を敷いて防水はできないとのコンサル会社の説明だ。

(委員)改善してほしいとの思いから質問されていると思うが、施工当初のレベルを維持することが大規模修繕の目的だ。改良ではない。現状を維持できるのであれば問題無い。

2. 見積り参加会社による現地調査実施の報告(事務局)

事務局より資料(資料⑥)により10/29～11/5の間で見積り参加会社(9社)により実施された現地調査の報告があった。団地内の施設の立ち入り、鍵の受け渡し等もあるため、大規模修繕WGのメンバーも立ち会った。

3. 見積開封の件(齋島副委員長)

齋島副委員長より資料(資料⑦)に基づき 11/29(金)19 時より行われた「大規模修繕工事見積開封立会い」についての報告があった。9 社の見積金額が開示された。

※松原副委員長より「過去の大規模修繕工事と比較してみると、第 1 回目の設計価格に対する工事価格の比率は 88%、第 2 回目は 81% だった。今回の見積金額を見ると、95%~79%の間で展開している」との補足説明があった。

4. 施工会社選定の為のヒヤリング実施について(齋島副委員長)

「共通仮設工事」・「直接仮設工事」・「屋根防水工事」など 14 個の工種について見積りを細分化して 9 社を比較検討した上で 3~5 社に絞りたい。その後それらの会社に対してヒヤリングを実施し再見積りを出してもらおうこととなる。

(若林委員長)次回の実行委員会までに素案を示したいが、日程がタイトとなる。については MTK と WG メンバーでヒヤリングを実施することについて委員会の承認を頂きたい。

5. その他

○今後のスケジュールについて(松原副委員長)

松原副委員長より資料(資料⑧)に基づき今後のスケジュールについて説明があった。特に当面の陸屋根流し系統雑排水管工事の工程について、JS と WG との間で定期的に(第 2、第 4 水曜日)打ち合わせ会議を行い、在宅確認等の連絡を密にすることなどの説明があった。

※雑排水管工事の期間が来年 6 月までとなっている。現理事は来年 5 月で交代するわけだが、工事終了までは現理事が責任をもって引き続き在宅確認などの作業を行う方が良いのでは、との指摘があった。

——委員より「総務委員会の中でも、理事交代の件は議題となった。新理事に丸投げはできないので、現理事が工事終了まではフォローしよう」との報告があった。

※また委員より明日(12/7)から始まる説明会にも総務委員会から計 8 回の説明会ごとに 1 名ずつ受付のお手伝いをすると報告があった。

【定例会議以降の報告事項及び承認事項：雑排水管更新工事】

1. 流し系統雑排水管更新工事と同時に進行する JS タイアップリフォームと整備保健委員会のリフォーム申請との流れについて両者で検討した。

実行委員会としてもリフォーム申請がスムーズに進められるよう審査部会を立ち上げ整備保健委員会の業務を支援する活動を行う。

添付資料

- ①タイアップリフォーム申請処理について(案)

【委員会承認答申事項】

1. 大規模修繕工事の見積参加会社 9 社に対して MTK と WG により 3 社~5 社に選定した上で、WG によってヒヤリングを実施したい。

2.WG 内に「リフォーム審査部会」を設ける。部会長は山内副委員長とする。

【承認事項】

(1) 理事会承認

①大規模修繕工事業者選定ヒヤリングを WG が行うこと。 【承認可決】

②WG 内に「リフォーム審査部会」を設けること。 【承認可決】

◦次回 実行委員会開催予定 〈備考(担当):実行委員会〉

日時:1月10日(金)午後7時30分～

場所:管理組合集会所・洋室

以上

Ⅲ その他

次回理事会開催日:1月19日(日)午後7時～

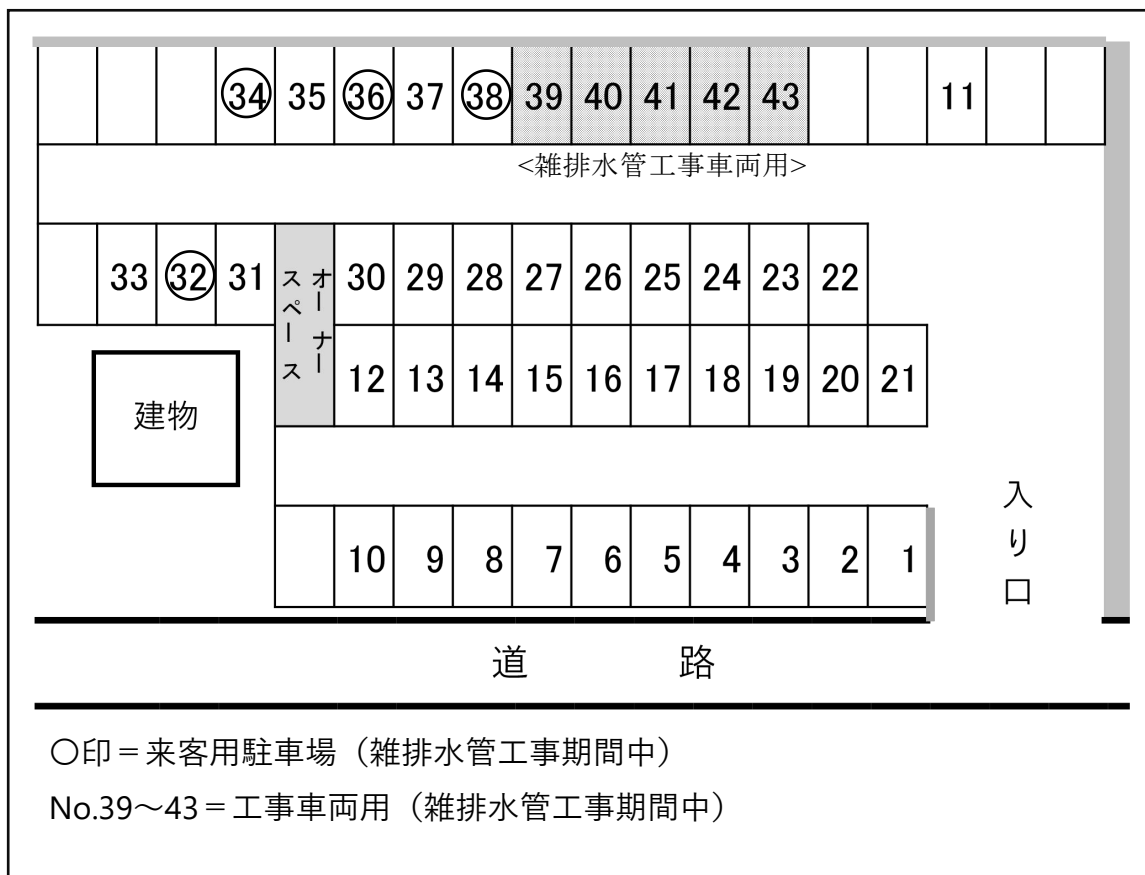
以上

2019年度 植栽管理 作業記録 (11/1-11/29)

年度	月	日	場所・作業	作業者
2019	11	1	9棟北・カシの木2本剪定	小菅・重田・松田
2019	11	2	集会場前・カシの木3本剪定	小菅
2019	11	4	集会場前・清掃	小菅・松田
2019	11	5	9棟北駐車場横・ネズミモチ生垣剪定/ロータリー・アベリア剪定・スズメバチの巣の駆除	小菅・重田
2019	11	6	1棟前・ツツジ剪定・トチの枯枝剪定	小菅・重田・松田
2019	11	7	3棟前・ムクゲ剪定・枯枝剪定	小菅・重田
2019	11	8	2棟前駐車場横・ツツジ剪定・枯枝剪定	小菅・重田・松田
2019	11	9	集会場裏・カシの木2本剪定	小菅
2019	11	11	6棟横駐車場・ムクゲ・アベリア剪定/6棟前・リョウブ剪定	小菅・重田・松田
2019	11	12	5棟前・ムクゲ・リョウブ・ハナミズキ剪定・枯枝剪定	小菅・重田・松田
2019	11	13	集会場裏・カシの木2本剪定	小菅
2019	11	15	集会場裏・ヤマモモ2本・カシ2本剪定	小菅・松田
2019	11	18	集会場裏・ヤマモモ1本剪定	小菅・松田・福島
2019	11	19	(要望書)12棟専用庭の草刈/給水場回りプリペット強剪定	小菅・重田・松田・福島
2019	11	20	18棟北・トウカエデ・コブシ剪定	小菅・重田・松田
2019	11	21	3棟南・ヤマモモ1本・カシ2本剪定	小菅・重田・松田
2019	11	22	なかよし公園・ヤマモモ3本剪定	小菅・重田
2019	11	24	新林本通り生垣の剪定	みどりの会
2019	11	25	なかよし公園・ヤマモモ1本剪定	小菅・松田
2019	11	26	(要望書)7棟西駐車場のネズミモチ剪定/集会場東プリペット強剪定	小菅・重田・松田・若林・福島
2019	11	27	給水場回り草刈	小菅・松田
2019	11	28	22棟専用庭の剪定	小菅・重田・松田
2019	11	29	時計公園・カシ・ヤマモモ2本剪定	小菅・重田・松田

第2駐車場概略図 (43台)

12月1日現在



番号プレート

