

(令和2)年2月19日

2019 (令和元) 年度 第10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：2020 (令和2) 年2月16 (日) 午後7時～午後7時50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26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
雨の中 お出かけくださいますと有難うございます。よろしくお願ひいたします。

- II 各委員会からの報告・審議事項

第10回 総務委員会 報告

日時：2020 (令和2) 年2月1日 (日) 午後7時～午後8時半
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
・ペットの散歩禁止看板に『この団地はペットの飼育禁止です。』の文言を追加したい
との要望を受け許可。
2. 2/7 (金) 第3回大規模修繕委員会
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
 - ①1月末 管理費等未納 35件 未納額計 ¥559,590-
(12月末 管理費等未納 25件 未納額計 ¥391,950-)
 - ②長期未納 12件

[質疑応答]

Q:未納金が増えているように思うが、どんな対応をしているか。金額は増えているが

対応策が見えない。未納の状況が解るように説明してほしい。

A:長期未納者は増えていないが、先月分の未納が増えている。

Q:滞納期間別の人数は把握しているか。

A:している。

4. 外部居住組合員に対する活動協力金について

①団地居住者へ住民説明会の案内を送付

②活動協力金についての住民説明会開催

日程： 2月16日（日） 午前10時～／午後1時～

[補足説明=荒戸理事]

今日、午前と午後2回説明会を開催した。昨年の議案書に掲載されているが、財政諮問委員会の最終答申に、「いかに管理組合費の収入を上げていくか」の観点から、組合員でありながら理事会に参加できない外部居住者に対しては『活動協力金』の形で月2,000円を徴収してはどうかという提案があった。検討するに当たって、外部居住者にアンケートを行い、それをもとに説明会を開催した。

現在、所有権を持ちながら外部（団地外）に居住している方は、空き家の状態が24軒、賃貸が7軒で活動協力金の対象になるのは31軒になる。

アンケートの回答があったのは13軒、内9軒は「金額はともかく支払は仕方がない」との雰囲気であった。

アンケートをまとめ、報告する内容を検討する中で住戸の状況を見ると「どう判断すればいいのかわからない」という項目が多くある。今日いただいた意見、アンケートの結果を参考にしながら、さらに細かくまとめていく必要が出てきたので次年度に引き継いでいきたい。

5. その他

(1)2020年（令和2）度理事候補者等選出会議

日時：2020年3月1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

[各人数]

- | | | | |
|-----------|---------|--------|---------|
| ・理事長 | (定数1名) | ・副理事長 | (1名を予定) |
| ・総務委員会 | (5名を予定) | ・広報委員会 | (4名を予定) |
| ・駐車場運営委員会 | (4名を予定) | ・植栽委員会 | (5名を予定) |
| ・整備保健委員会 | (7名を予定) | | |

[事前準備]

- ・各棟理事候補の確認（2月末締め切り）
- ・新理事候補者の名簿作成
- ・選出会議の開催案内およびアンケートの配布
- ・会議に使用する備品の準備（抽選用の箱等）

- ・会議運営は三役会が行うが、総務委員会より数名の補助を予定

(2)総務委員会留任理事の選出

- ・足立総務委員長、椋橋留任理事 2名

[補足説明]

理事候補選出会議には、各委員長、出来れば留任理事にも参加いただきたい。この会議に先立ち、来週の土曜日又は日曜日に留任理事に集まって頂き相談したこいがあるので宜しくお願いしたい。

(3)2019年度(令和元年)管理組合総会の総会予定

開催予定日：2020年5月17日(日) または5月24日(日)

会場予定：洛西総合庁舎 会議室

- ①総会の式次第等の作成の依頼(荒戸留任理事)
- ②各担当と必要な人数の確認
- ③関係各位に議案書原稿の作成依頼
- ④理事各位に協力を依頼

【承認事項】

なし

次回総務委員会 2月29日(土) 午後7時～

以上

第10回 整備保健委員会 報告

日時：2020年2月2日(日) 午後6時～午後7時

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 1/20(月)～1/24(金)に関西電力㈱とNTTにより、16棟西電柱の取替工事が完了した。工事期間中の車両移動については駐車場運営委員会にご尽力頂きました。
2. 1/18(土)に26棟5階入居予定の方より、サッシ網戸関連窓枠の不具合の連絡があり、JS(株)に原因調査を依頼した。
3. 1/23(木)に14棟3階で台所からの排水障害があり日本水理により修理を完了した。昨年12月で保証期間が終わっており、明らかな専用部分での詰りであれば個人の負担となるが、清掃範囲が共用部縦管部分も含むため組合費負担とした。
4. 1/24(金)に管理事務所前のPL滑り台(2箇所)、パーゴラ柱(3箇所)、給水施設の看板(1箇所)の計6箇所に子供のいたずらと思われる赤スプレーでの落書きが見つかり、関係理事により清掃を実施した。
5. 2020年度水質検査費用見積りを例年通り京都微生物研究所より入手した。

本年3月に次年度分を契約するため理事会の承認を得る案件とする。

6. 2020年度留任理事候補に秋田委員および田部委員を選出した。
7. 駐輪場・掲示板の蛍光灯の在庫が無くなり20W蛍光灯5本を購入した。

【承認事項】

(1) 理事会承認

- ①2020年度水質検査費用 (社)京都微生物研究所 ¥373,780- ・ ・ 【承認可決】
- ②リフォーム申請 8件 (No. K49~K56: タイアップリフォームは7件) 【承認可決】

(2) 理事長承認

- ①駐輪場・掲示板用 20W 蛍光灯 5本購入 (株)マツヤデンキ ¥9,900-
- ②雑排水管排水障害修理費 日本水理(株) ¥22,000-

次回整備保健委員会 3月4日(水) 午後7時

以上

第10回 広報委員会 報告

日時: 2020(令和2)年2月6日(木) 午後7時00分~午後7時15分

場所: 管理組合集会所・洋室

[報告事項]

1. 1/20(月) ①第9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。
②理事会ニュース第5号を各棟理事に配付
2. 1/22(水) ①第9回理事会議事録作成
②第9回理事会報告(回覧用)を各棟理事に配付
③同上(HP用)をホームページ委員会に送信
3. 第8回大規模修繕実行委員会出席(藤田): 2/7(金) 午後8時~
4. 棟集会の要望を受け、以下の内容で「お知らせ」を掲示(2/8~2/22)した。
①大掛かりな団地内工事が始まると、JSと似たような作業服、名札をつけた業者が訪問してくるので注意してほしい。
②雑排水管工事の事前調査や工事日以外に訪問し、屋内調査や追加工事の案内をすることはありません。

[検討事項]

1. 理事会ニュース第6号の発行
(1) 掲載事項
①管理費等の徴収額変更

- ②大規模修繕実行委員会関連（掲載可能な範囲で、工事施工業者等）
 - ③流し系統雑排水管更新工事の進捗状況
 - ④棟集会報告抜粋（必要な場合）
 - ⑤活動協力金に関する住民説明会情報（必要な場合）
- (2)発行時期（掲載内容により、3月理事会又は、4月臨時理事会終了後）

【承認事項】

(1)理事長承認

理事会ニュース第5号印刷用紙代の支払い（A3版250枚） ￥1,628-

次回広報委員会開催日：3月5日（木）午後7時～

以上

第10回 植栽委員会 報告

日時 2020（令和2）年2月1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

①1棟北植栽視界・カーブミラー・6棟駐車場植栽要望(2/1(土)受理、2/3(月)植栽分済み)。1棟「カーブミラーの向きが悪い」は駐車場運営委員会へ依頼

2. ボランティア「みどりの会」の活動

①1/26(日) 北川沿いの落ち葉清掃

②2/9(日) 管理事務所前公園の溝掃除、9棟北側土留杭打ち土補充

③2/23(日) 団地内の草刈・剪定の予定

3. 植栽管理

①別紙「植栽管理作業記録(1/20～1/31)」の通り

②次年度留任理事候補の選出 福島、若林

4. 年間植栽管理計画に基づいて

①2020年度第1回植栽工事見積り依頼中（春の草取り前に実施予定）

②2020年度春の草取り実施日の確認

・5月24日予定

・花苗等の要望書は3/15(日)現棟理事へ配布（4/15期限予定）、掲示・作業メニュー等は4月末に現棟理事へ配布するので新棟理事へ引継ぎ願います

・次年度植栽委員候補へ3/1(日)スケジュール説明の予定

【承認事項】

(1)理事会承認

- ①2020年度春の草取り 5月24日(日) 予備日5月31日(日) 【承認可決】
但し、総会と重なる場合は、5月31日(日) 予備日6月7日(日)

次回の委員会開催は 2月29日(土)午後7時00分～

以上

第10回 駐車場運営委員会 報告

日時：2020（令和2）年2月6日（木）午後7時00分～7時40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：2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
2/7（金）第3回大規模修繕実行委員会：委員長出席

4. 1棟北西カーブミラーについて
車の運転席からカーブミラーを見ると駐輪場の壁がうつって歩行者が見えない、ミラーが汚れているとご意見をいただいた。
ミラーの高さ、角度を検討していきたい。ミラーの汚れは委員会だけでは困難なので、みどりの会へ清掃の申し入れをおこなう。

5. 留任理事候補に斎藤理事を選出。
次回駐車場運営委員会 3月5日(木) 19時～

以上

第8回 第3回大規模修繕実行委員会 報告

日時：2020（令和2）年2月7日(金)午後8時00分～午後9時10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 レジユメ
- ② 資料-1 住戸内調査及び工事進捗表
- ③ 資料-2 タイアップリフォーム申請リスト
- ④ 資料-3 見積業者比較表(MTK作成)
- ⑤ 資料-4 大規模修繕工事&陸屋根棟流し系統雑排水管工事フロー
。委員長の挨拶及び理事会報告（若林委員長）

会議の冒頭、委員長より挨拶を頂いた。続いて第9回理事会(1/19)の報告があった。大規模修繕については施工業者選定作業が大詰めを迎えている。皆様の活発なご意見を頂戴したい。

【流し系統雑排水管更新工事関連】

1. 工事進捗状況の報告(中村推進リーダー)

資料-1に基づき中村推進リーダーより2/6時点でのJSによる流し系統雑排水管更新工事の住戸内調査及び工事の進捗状況の報告があった。工事対象戸(360戸)に対し352戸が調査完了し(97.8%)、残りは8軒となった。1/20から始まった本工事は25棟、26棟がほぼ予定通り完了している。今後は工事1週間前の在宅確認のフォローを対象棟理事に確実に実行して頂くために理事会開催時に抑えて頂くことも必要ではないかと考えている。今月は2/12、2/26にJSと打ち合わせ会議を持つ予定だ。

2. タイアップリフォーム進捗状況の報告(山内副委員長)

資料-2に基づき山内副委員長より流し系統雑排水管更新工事に伴うJSによるリフォーム工事(タイアップリフォーム)の申請状況について報告があった。現時点で7件の申請があったが、各申請についてはマニュアルに従い適正に処理した。

(7件の内訳：中規模リフォーム2件、小規模リフォーム5件)

【大規模修繕工事関連】

1. 1/22 ヒアリング及び1/29 三次選考実施の件(齋島副委員長)

資料-3に基づき齋島副委員長より1/22に実施された5社に対するヒアリング及びヒアリング結果に基づく三次選定(1/29)の内容について報告があった。1/22は5社に対し各社1時間ずつプレゼンとヒアリングが実施された。進行については各社のプレゼンのあとMTK(コンサル会社)主導のもとヒアリングを行い、次いでWGメンバーから順次質疑を行った。それらのプレゼン内容と質疑結果を踏まえ1/29に三次選定会議を開催した。評価についてはMTKによる評価点とWGメンバーによる評価点を合わせて討議した。討議の結果、評価方法として技術点による順位と価格点による順位を分けて評価することとした。資料-3(見積り業者比較表)は三次選定会議の結果を「技術評価点」、「価格評価点」として一覧表で整理したものだ。については技術点で最も数値の高かった1社(ニットクメンテ)及び価格で最も安かった1社(日本総合住生活)の2社に絞って2/19に四次選考を実施したいとの方針を示し討議した。

《質疑内容》

(委員)JSは技術点が低い、それは実際の技術力が低いという意味か？

→(WG)あくまでプレゼンの中身の評価と言うことで、実際の技術力イコールではない。

(委員)これから再ヒアリングをされるわけだが、住民にとってどれだけ納得できる内容になるかが大事だ。

《決議》

下記の2社に対して2/19に再ヒアリングを実施する件について委員全員より承認を得

た。

【再ヒアリング対象2社】①日本総合住生活(株)②ニットクメンテ(株)

2. 今後のスケジュールについて(松原副委員長)

資料-4に基づき松原副委員長より今後のスケジュールについて説明があった。大規模修繕工事の施工業者選定については2/19に上記2社に対してヒアリングを行い2月中には最終1社を内定候補施工会社として選定する予定だ。その後は内定候補会社と工事詳細及び最終請負金額を協議の上、3月の理事会での承認を経て通常総会での議決承認を待つこととなる。なお流し系統雑排水管更新工事のフローについては現時点では順調に推移している。

【委員会承認答申事項】

日本総合住生活(株)とニットクメンテ(株)の2社に対し、MTK及びWGメンバーにより2/19に再ヒアリングを実施し四次選定を行うことが承認された。

【理事会承認事項】

日本総合住生活(株)とニットクメンテ(株)の2社に対し、MTK及びWGメンバーにより2/19に再ヒアリングを実施し四次選定を行う件。 【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:3月6日(金) 19時30分～

場所:管理組合集会所・洋室

以上

Ⅲ その他:なし

以上

次回理事会 開催予定日は2020(令和2)年3月15日(日)午後7時～

2019年度 植栽管理 作業記録 (1/20-1/31)

年度	月	日	場所・作業	作業者
2020	1	20	20棟南・カシノキ1本・ヤマモモ1本剪定	小菅・重田・山下
2020	1	21	1棟北・ヤマモモ2本剪定	小菅・重田
2020	1	22	2棟北・ヤマモモ1本・クロガネモチ1本・キンモクセイ1本剪定	小菅・松田
2020	1	26	北川沿いの落ち葉清掃	みどりの会
2020	1	28	2棟北・カシノキ2本・クロガネモチ1本剪定	小菅・重田・松田
2020	1	29	2棟北・紅スモモ1本・ヤマモモ1本・モチノキ1本・カシノキ1本剪定	小菅・重田・松田
2020	1	30	3棟北・カシノキ3本剪定/2棟・クロガネモチ1本剪定	小菅・重田・松田
2020	1	31	3棟北・ヤマモモ2本剪定	小菅・重田・松田