

2020（令和2）年1月22日

2019（令和元）年度 第9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1月19日（日） 午後7時～午後7時55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28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

先日の新年会、20年ぶりに風邪をひきまして大変ご迷惑をおかけしました。第9回理事会を始めたいと思います。よろしくお願いいたします。

II 各委員会からの報告・審議事項

第9回 総務委員会 報告

日時：2020（令和2）年1月5日（日）午後1時30分～午後3時

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：青木副委員長

①出入口前の『ペットの散歩厳禁』看板 5カ所の補修・更新

2. 1/10（金） 第3回大規模修繕委員会：荒戸留任理事・山崎留任理事

3. 管理費等未納に対する報告

①12月末 管理費等未納 25件 未納額計 ¥391,950-

(11月末 管理費等未納 29件 未納額計 ¥428,650-)

②長期未納 13件

4. 外部居住組合員に対する活動協力金について

①外部居住組合員 25 人へアンケートを送付、返信 13 人

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～

5. その他

(1) 新年住民交歓会

①1/11（土）準備、1/12（日）9時 準備・本番、1/13（月）10時 片付

②チケット売り上げ＝87,100円、おみくじ抽選会参加＝213世帯、提供した食品数＝1400食超、昨年とほぼ同程度の内容で実施できた。

新年交歓会で交流を深め今後の雑排水管工事、大規模修繕工事に向けて、何らかの形で生かしていければと考えている。

(2) 2020年度理事候補者の選出の確認と提出のお願い

①2月中に理事候補選出のうえ、管理事務所まで提出

②3/1（日）午後7時：2020年度、理事長候補等選出会議

(3) 留任理事の選出

各委員長、副委員長は留任をお願い致します。

(4) 2019（平成31/令和元）年度管理組合総会の予定

開催予定日：2020年5月17日（日）

会場予定：洛西総合庁舎 会議室

【承認事項】

1. 理事会承認

外部居住組合員の活動協力金についての住民説明会 【承認可決】

日程： 2/16（日） 午前10時～／午後1時～

2. 理事長承認

検便費用： ¥5,000-

[質疑応答]

Q. アンケート集計結果の住民説明会は何を目的に開催するのか。

A. アンケートで色々な意見があった。住民の皆様はその意見を説明し且つ、意見を聞いたうえで今後の対応を決めていきたい。また、現在居住している方も、今後団地外居住者になる可能性もあるので理解を得るために開催したい。

次回総務委員会 2月1日（土）午後7時～

以上

第9回 整備保健委員会 報告

日時：2020年1月5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. 12/16(月)に、民間の金属無料回収業者による未回収大型ゴミの持ち帰り又は大型ゴミへの申し込みを、各棟掲示板に、注意喚起を行ったにもかかわらず、残置された石油ストーブ・電気ストーブ各1台を12/21(土)に当委員会にて処分した。
2. 年末年始のゴミコンテナ裏返し作業について
 - ①12/30(月)にコンテナの裏返し、1/5(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わることができた。参加各棟理事に、ご協力をご感謝します。
 - ②年末年始ゴミ収集中止期間にもかかわらず1棟北、7棟西ゴミ集積場所でゴミを出された居住者がおられカラスによるゴミの散乱があった。
3. JS(株)建物等共用部分の定期簡易点検結果による修理について
雨水側溝については老朽化が進み、団地内各所で要修繕や排水障害が見受けられる。また、側溝整備は本年度事業計画に取上げた経緯もありJS(株)に下記見積りを取り修繕する事にした。

・ 1棟～6棟 エリア修繕(7件)	¥466,000-
・ 7棟～14棟 エリア修繕(6件)	¥580,000-
・ 16棟～26棟 エリア修繕(4件)	¥426,000-
合計	¥1,472,000-
4. 鳩よけネット設置要望について
26棟5階入居予定の方より北側バルコニーに自費で鳩よけネットを設置する際の工事方法について問合せがあった。バルコニーは住民の専用使用権が認められているが共用部分でもあるので、リフォーム申請書類(取り付け方法記載図面・ネットカタログ等添付)を提出してもらい審査することにした。
5. 16棟西電柱の取替工事の件
電柱が傾斜して安全性に問題があるため、1/20(月)より1/25(土)の予定でNTTと関西電力により電柱の取替工事が実施される。当工事では取替工事範囲の駐車場の契約車両の移動が必要となるため、駐車場運営委員会に工事期間中の車両移動の指示をお願いした。
6. JS(株)のタイアップリフォームの申請案件の承認について
大規模修繕実行委員会内のタイアップリフォーム専任部会より「申請物件が多数予想される為大規模なリフォーム以外は、専任部会の審査で認可された案件は工事着工可とする」旨の申し入れがあり了承した。
7. 2/5(水)～2/7(金)にJS(株)にて貯水槽の定期清掃を実施する。

【承認事項】

1. 理事会承認
 - ①リフォーム申請6件(別紙申請一覧の通り) 【承認可決】
 - ②JS建物等共用部分の簡易点検結果による雨水側溝修繕費用 【承認可決】

1 棟 ～6 棟 エリア (7 件)	JS(株)	¥466,000-	(税込)
7 棟 ～14 棟エリア (6 件)	JS(株)	¥580,000-	(税込)
16 棟～26 棟エリア (4 件)	JS(株)	¥426,000-	(税込)
合計		¥1,472,000-	(税込)

次回整備保健委員会 2月2日(日) 午後6時～

以上

第9回 広報委員会 報告

日時：2020(令和2)年1月9日(木) 午後7時00分～午後7時25分

場所：管理組合集会所・洋室

[報告事項]

- 12/23(月) 第8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。
- 12/25(水) 第8回理事会議事録作成
第8回理事会報告(回覧用)を各棟理事に配付
同上(HP用)をホームページ委員会に送信
- 1/10(金) 24号棟用掲示物作成(雑排水管工事に伴うバイク移動のお願い)
- 1/10(金) 大規模修繕実行委員会出席(藤田) 午後7時30分～
- 1/14(火) 掲示物作成(7号棟～26号棟、電話・電気工事のお知らせ)
- 次年度留任理事(1名)の選出

【承認事項】

1. 理事会承認

(1) 理事会ニュース第5号の発行 【承認可決】

- ① 新年住民交歓会(1/12<日>)の報告
- ② 雑排水管(流し系統)更新工事関連報告
 - ・ 工事対象棟理事との対策会議(12/1<日>)
 - ・ 住民説明会開催(12/7<土>)～12/9<月>)
- ③ 雑排水管(流し系統)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(No. 1～40, NO. 331～333)、7～10棟西側歩車道分離線、16号棟前横断歩道・12/1(日)
- ⑤ 来客用駐車場一時変更のお知らせ
- ⑥ 管理組合からのお願い
- ⑦ 発行日：1月20日(月)

次回広報委員会開催日：2月6日(木) 午後7時～

以上

第9回 植栽委員会 報告

日時 2019(令和元)年12月28日(土) 午後7時00分～午後7時50分

場所 管理組合集会所

【報告事項】

1. ボランティア「みどりの会」の活動
 - ①1/12(日) 新年交歓会
 - ②1/26(日) 団地内の草刈・剪定の予定
2. 植栽管理
 - ①別紙「植栽管理作業記録(12/3～12/20)」の通り
 - ②新年交歓会での植栽委員の役割分担の確認
 - ③次年度留任理事候補 (2月決定予定)
3. 年間植栽管理計画に基づいて
 - ①高木剪定 次年度対象樹木の選定作業予定の確認

【承認事項】

なし

次回の委員会開催は 2月1日(土)午後7時00分～

以上

第9回 駐車場運営委員会 報告

日時：2020（令和 2）年1月9日（木）午後7時00分～8時10分

場所：管理事務所 洋室

【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：1月1日現在34台である。
2. 駐車場パトロールの実施
年末に1棟ごみ箱付近に迷惑駐車を確認した。
駐車禁止の張り紙対応をした。
3. 会議出席
1/10（金）第3回大規模修繕実行委員会：委員長出席
4. 内部駐車場の工事車両貸し出しについて
川北駐車場1台貸出をNo325に決定した。
5. 16棟前電柱取り替え工事に伴う車両移動について
 - ①1/20(月)～1/25(土)、9時から17時までNo45, 46、47、48の車両の移動が必要。
対象の方には移動先駐車場(川北)を用意し、移動のお願いの案内を1/14(火)に配

布した。

- ②1/23(木)9時～17時まで電柱取り替え工事に伴う電線の盛替え工事があり、それに伴いNo. 67, 68, 102, 103の車両の移動が必要。対象の方には移動先駐車場(川北)を用意し、移動の案内を1/14(火)に配布した。

6. 新年交歓会について 役割分担の決定

次回駐車場運営委員会 2月6日(木) 19時～

以上

第7回 第3回大規模修繕実行委員会 報告

日時：2020（令和2）年1月10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18名、オブザーバー4名中2名出席

[配布資料]

- ① レジюме
- ② 資料-1 住戸内調査進捗表
- ③ 資料-2 タイアップリフォーム申請処理について
- ④ 資料-3 見積業者比較表(MTK作成)
- ⑤ 資料-4 1/22ヒアリング実施要領
- ⑥ 資料-5 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8回理事会(12/22)の報告があった。理事会では①大規模修繕工事施工業者選定に関して見積参加9社に対してMTKとWGとの間で3社～5社に選定しヒアリングを行う件②流し系統雑排水管更新工事に伴うリフォーム工事(タイアップリフォーム工事)の申請処理をスムーズに行うため、WG内に「タイアップリフォーム部会」を置く件、の2点について承認を得たとの報告があった。

【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1/8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の進捗状況の報告があった。工事対象戸(360戸)に対し296戸が調査完了した(81.9%)。予定に対して順調に推移している。ただ1/20からは本工事が始まるのでJSと連携しつつ工事の円滑な進捗を図りたい。次回は1/22にJSと打ち合わせ会議を持つ。

2. タイアップリフォームの件(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)の申請処理について説明があった。居住者の利便性、整備保健委員会の負担軽減が狙いであること、また小中規模のリフォーム工事につい

ては承認の期間も相当短縮されること、等の説明があった。

【大規模修繕工事関連】

1. 施工業者選定の件(薮島副委員長)

資料-3に基づき薮島副委員長より12/11にMTKとWGとの間で行われた見積参加9社に対する第2次審査の結果について報告があった。第2次審査においては見積金額だけでなく、それぞれの業者の実績、信頼性あるいは取り組み姿勢等も考慮した。その結果下記の5社を選定した。

【選定5社】①日本総合住生活(株)②(株)カシワバラコーポレーション③ニットクメンテ(株)④旭技建(株)⑤(株)小野工建

2. 施工会社ヒアリングの件(薮島副委員長)

第2次審の結果を踏まえ、上記の5社に対し1/22にヒアリングを実施する、との報告があった(資料-4)。またヒアリングはWGメンバーにより行うが、オブザーバーとしての委員の参加も求めた。

《質疑内容》

(委員)第1次の見積は出た訳だが、今後工事内容の追加は可能か?例えばベランダのパネルの交換とか。

(WG)現時点でWGとしてそのような議論はしていない。しかし最終の契約に至るにはまだまだ詰めるべき内容が残っている。それまでにいろいろなご意見は参考にしたいと思っている。また工種別の打ち合わせ内容などもご希望があれば示していきたい。

(委員)現時点では見積金額がかけ離れている点についての分析が大事だろう。

(WG)その通りだ。その点については我々として中身を抑えている。金額の差について分析してみると①業者による考え方の違いによる屋根防水工事の金額の差、②その他補修改良工事の金額の差、③会社の経費の差、の3点にほぼ絞られる。本体工事については工種別に内容を吟味している。

(委員)ヒアリング時にそれぞれの業者は各々のスタイルで資料を出してくるのか?その場合は比較しづらいのではないか?

(WG)それは承知している。それぞれの出したものに対して質問するつもりだ。各社がどのような姿勢でやろうとするのかを見たい。

3. 今後のスケジュールについて(松原副委員長)

資料-5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1/22のヒアリングのあと1/29にMTKとWGとの間で第3次選定の打ち合わせを実施する予定だ。3次選定により2社~3社に絞り再見積り・再ヒアリングの予定だが、理事会での承認を経て最終選定までのフローを考えると相当タイトになってきている。については今後は臨時実行委員会の開催も必要となるかと考えている。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】

委員会承認事項は無し。

【理事会承認事項】

理事会承認事項は無し。

次回 実行委員会開催予定 〈備考（担当）：実行委員会〉

日時：2月7日（金） 20時00分～

場所：管理組合集会所・洋室

以上

Ⅲ その他

荒戸留任理事発言：

- ①5月の総会に向けて次年度への引継ぎ、議案書の作成を含め総会の準備等各員会忙しくなるので対応をしっかりとお願いしたい。
- ②会計年度は3月31日までなので、工事その他の事業は3月31日までに全て終了するよう（支払いは4月になってもいい）計画してほしい。
- ③総務委員会から、「各委員長、副委員長は留任をお願いします」と要請があったが、今年度は前年度の委員長、副委員長の殆んどが留任理事になっている。理事会活動を次年度に引き継ぐ過程で、委員長、副委員長で活動された方が残って引き継いでもらわないと、いきなり新任の理事に書類だけ渡す方法では十分な引継ぎが出来ない。
今年の活動をよくご存じの方が来年度も是非残って留任していただきたいと考えている。

以上

次回理事会 開催予定日は2020（令和2）年2月16日（日）午後7時～