

2019（令和元）年 11 月 22 日

2019（令和元）年度 第 7 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 11 月 17 日（日） 午後 7 時 10 分～午後 9 時 10 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 30 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 JSより雑排水管更新工事の説明
- III 各委員会からの報告・審議事項
- IV その他

議事：

- I 理事長挨拶
- II 日本総合住生活（株）大阪支社・田村様、井上様及び松村様より、雑排水管更新工事に関する説明があった（19：10～19：55）。

III 各委員会からの報告・審議事項

第 7 回 総務委員会 報告

日時：2019（令和元）年 11 月 2 日（土）午後 7 時～午後 9 時

場所：管理組合集会所 洋室

出欠（○：出席、×：欠席）

委員長	副委員長	副委員長	理事	理事	留任理事	留任理事	留任理事
足立	山農	青木	猪股	奥野	荒戸	棕橋	山崎
4-101	9-503	23-101	1-502	11-202	6-402	11-201	24-103
○	○	○	○	○	○	×	×

[報告事項]

1. マナー改善有志の会 : 青木副委員長

(1)団地出入口 5カ所の『ペットの散歩禁止』看板面板シートのやり替え

(2)階段掲示の許可 (11月16日から2週間)

バルコニーでの喫煙並びに夜間の窓サッシ・網戸を強く開閉しない、布団叩きの注意喚起 (別紙資料添付)

2. 11月1日(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

(1)10月末 管理費等未納 23件 未納額計 ¥367,430-

(9月末 管理費等未納 31件 未納額計 ¥457,770-)

(2)長期未納 9件

(3)前回の理事会で承認頂いた管理費長期滞納者への弁護士委任の保留

ここ数ヶ月は1年遅れではあるが、納付がある為

4. マンション火災保険

・水漏れ調査費については、今後、水漏れが増加する可能性がある為、保険使用にて対応する。

5. 中間監査の実施: 11月17日 午後6:00~午後6時55分

業務及び会計監査の結果、「適正に処理されている」旨報告された。

6. その他

(1)新年交歓会 開催日程: 2020年1月12日(日)

新年交換会実行委員会: 11月15日(金) 午後7:30~

(2)棟集会開催について (別紙資料添付)

・棟集会時のお茶菓子代について

購入されたレシートを管理事務所ポストへ提出 (領収書は受付不可)

支払いは処理の都合上、後日になります。

現金の受取りの際は『認め印』をお願い致します。

【承認事項】

(1) 理事会承認

『マンションすまい・る債』買入れ 【承認可決】

1,000万円が満期償還となるので 同額を新規買入れ

[マンションすまい・る債の補足説明]

国の関連機関 (住宅金融支援機構) が発行する10年満期の債券で毎年利息がつき、年1回1,000万円ずつ積み立てている。

2,3年前から満期が来ており、償還される1,000万円で新たに買入れして常に1億円の債券を保有している。

大規模修繕で資金が必要になった場合、これを保証金にして借入することが出来る。

次回総務委員会 12月4日(水) 午後7時30分～

以上

第7回 駐車場運営委員会 報告

日時：2019（令和元）年10月31日（木）午後7時00分～8時00分

場所：管理事務所 和室

出欠（○：出席、×：欠席）

委員長	副委員長	理事	理事	留任理事
村山	田中	斎藤	森田	大島
8-402	25-304	2-103	10-402	18-106
○	○	○	○	○

[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：11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。

ナンバープレート1か所補修。

3. 会議出席

11/1（金）第3回大規模修繕実行委員会：委員長出席

4. 第二駐車場の番号が見えにくいという意見について

①草取りを10/23, 27, 30, 11/1, 9実施

②その他プレートを大きいのに換える、お客様駐車場の5台分反射シールをつける。カラーコーンの設置など対策案がでた。来客は地図を見て停めに來るので気を付けてもらうだけで特に対策は必要ないのではという意見もあるので引き続き検討していきたい。

5. 白線引き直しについて

①12/1(日)午前9時より実施 雨天時は12/15(日)、前日に判断しお知らせする。

②時間は2～3時間程度だが、対象契約者の方には余裕を見て8時50分～13時までの車

の移動をお願いする。

③12/1(日)はお客様駐車場を移動先駐車場として使うので使えなくなる。ご迷惑をおかけしますがご協力をお願いします。

④11/12(火) 作業日程のお知らせとアンケート(17ヶ切)を配布
11/18(月)～22(金) 移動先駐車場の決定と案内を配布

次回駐車場運営委員会 12月5日(木) 19時から

以上

第7回 整備保健委員会 報告

日時：2019年11月3日(日) 午後6時～午後7時30分

場所：管理組合集会所 洋室

出欠(○：出席、×：欠席)

委員長	副委員長	副委員長	理事	理事	理事	理事	留任理事	留任理事
秋田	功刀	田部	吉田	上浦	西	磯田	桑村	平
8-105	22-502	6-202	12-303	19-301	3-302	16-302	10-301	19-202
○	○	○	○	○	○	○	○	○

[報告事項]

1. 緊急対応の小修繕工事について

- ①10/26(土)に22棟東植込み・24棟前公園内のガーデンライトが不灯のため、当委員会で蛍光灯を交換した。蛍光灯の在庫が空となったので10個購入する。
- ②管理事務所西の水銀灯が不点灯となったのでJS(株)に点検修理を依頼した。水銀電球の不良と判明したので交換する。
- ③10/24(木)に柵きんでん、により2棟前電柱の変圧器の更新工事が完了した。
- ④10/28に19棟階段非常照明灯が故障したので、昨年同様マツヤデンキにLED型の非常照明灯を手配した。

2. 不明・不要自転車の処分について

①今回実施の不明・不要車両の集計表

	不明自転車	不要自転車	不明バイク	不要バイク
3棟西の芝生	2	2		
管理事務所	1	9		1
24棟北の芝生	0	6		
合計	3	17		1

②11/6(水) 洛西交番にて不明自転車、盗難車輛調査を実施し、盗難車無し確認

③11/9(土)回収業者にて車両引取り処分は自転車：20台、バイク：1台

3. 簡易自主点検シート集計について

11/11(月)現在、2棟分の点検シートが未提出である。全棟分回収後に当委員会にて集計を実施し報告予定。

4. リフォーム申請No.33について

床仕様が、ウッドタイル（塩ビ製 2.5mm）を既存カーペットの上に貼る工法になっているため、業者に床材のカタログと床断面図を要求した。結果既存カーペットの上にL-45対応のシートを全面下貼り施工の確認をした。

5. 3棟1階の浴室・洗面所の排水不良の原因について

㈱日本水理より外部汚水桝に、砂の様な物が固まって雑排水不良の原因となっている旨の報告を受けた。担当理事に当雑排水不良の件について、関係居住者へ注意喚起をお願いした。

6. 雑排水管・汚水桝の点検と清掃について

汚水桝に異物の堆積や木の根の侵入等で不具合が予想されるため、12/2(月)～12/4(水)の3日間にて㈱日本水理による外部共用雑排水管・汚水桝の点検清掃を実施する。

7. 5棟北公園砂場木枠取替工事費の値引きについて

小野建築設計事務所と価格交渉の結果、見積額40万円より36万円となった。

【承認事項】

(1) 理事会承認

① リフォーム申請6件（No.29～34 別紙申請一覧の通り）・・・・・・【承認可決】

② 雑排水管・汚水桝点検清掃工事 ㈱日本水理 ¥717,200-・・・・【承認可決】

(2) 理事長承認

① 5棟北砂場木枠工事見積額変更小野建築設計事務所¥400,000-より¥360,000-

②19棟階段非常灯取替工事（LED型） ㈱マツヤデンキ ¥67,540-

③ガーデンライト蛍光灯 在庫補充10個 ㈱マツヤデンキ ¥17,116-

④集会所南屋外灯（水銀電球交換） JS(株) ¥12,100-

次回整備保健委員会 12月11日（水）午後7時

以上

第7回 広報委員会 報告

日時：2019（令和元）年11月7日（木）午後7時05～午後7時30分

場所：管理組合集会所・和室

出欠（○：出席、×：欠席）

委員長/留任	副委員長	理事	理事	理事
藤田	川村	小野	寺田	須摩谷
5-402	13-403	21-301	22-506	26-301
○	×	×	○	○

1. [報告事項]

①第6回理事会議事録（照査用）：

10/24（木）記載事項照査のため、理事会三役、第3回大規模修繕実行委員会委員長、
荒戸総務委員に送信

10/26（土）議事録作成完了

②第6回理事会報告（回覧、HP）：

10/26（土）理事会報告（回覧用）を各棟理事に配付

10/26（土）理事会報告（HP掲載用）をHP委員会担当に送信

③大規模修繕実行委員会出席（藤田）：11月1日午後7時30分～

④11/5（火）「入居のしおり」2019（令和元）年10月改訂版を各棟理事に配付

2. [検討事項]

(1)理事会ニュース第4号掲載内容

①雑排水管更新工事

②秋の草取り・不要/不明自転車整理

③専用庭の使用について（整備保健委員会要請事項）

④第3回大規模修繕工事日程

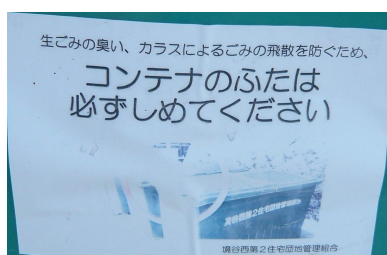
⑤新年交歓会

⑥棟集会の時期がきました

⑦管理組合からのお願い

(2)発行時期：11月下旬（11月理事会で承認後）

(3)ゴミコンテナ前面に貼り付けてある「ごみ捨て時の注意」喚起プレートが劣化、汚損等により見にくくなっているため新替える。{A4=21枚、A3=10枚}（写真参照）}



3. 【承認事項】

(1) 理事会承認

理事会ニュース第4号の発行 【承認可決】

(2) 理事長承認 「入居のしおり」 印刷代 ¥16,540-

次回広報委員会開催日：12月5日（木） 午後7時～

以上

第7回 植栽委員会 報告

日時 2019（令和元）年11月2日（土） 午後7時00分～午後7時40分

場所 管理組合集会所 出欠（○：出席、×：欠席）

委員長	副委員長	理事	理事	理事	留任理事	留任理事	協力員
福島	松尾	弓削	岡崎	山下	重田	若林	小菅
24-202	7-502	5-103	18-303	20-103	3-406	1-504	25-403
○	○	○	○	○	○	○	○

[報告事項]

1. 秋の草取り

①10/27(日)午前10時～11時30分実施 382名参加し無事終了

②草取り後の要望

- ・23棟北側ライラックが枯れている、切ったほうがいいのか？（春に枯木か確認）
- ・23棟南東のカシの木にカラスが来るので枝を切ってほしい（剪定済）

2. 植栽に関する意見・要望書

①4棟専用庭の竹の地下茎の対処相談(10/28(月)受理、11/1(金)枯らす方法の説明済)

②12棟専用庭の草刈り依頼(11/6(水)受理)

3. ボランティア「みどりの会」の活動

①11/24(日) 団地内の草刈り・剪定予定

- ・植栽委員は可能な限り参加
- ・各棟の理事は草刈り時のゴミ処理に協力をお願いします

4. 植栽管理

①別紙「植栽管理作業記録(10/1～10/31)」の通り

②11/5 9棟前のスズメバチの巣を駆除

5. 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）

・ 11/18(月)～11/27(水) 植治造園にて実施予定（9月理事会承認分）

②高木の枯枝剪定

・ 11/18(月)～11/27(水) 植治造園にて実施予定

剪定：22棟東・シダレザクラ1本、23棟北公園・ソメイヨシノ6本・ケヤキ4本、23棟東・ソメイヨシノ5本、24棟北公園・ケヤキ2本・クスノキ1本、管理事務所北・シダレザクラ1本

強剪定：23棟北公園・カシ1本、26棟東・トチノキ1本

【承認事項】

(1)理事会承認

高木の枯枝剪定工事 ￥226,380- 【承認可決】

次回の委員会開催は 11月30日(土)午後7時00分～

以上

第5回 第3回大規模修繕実行委員会 報告

日時：2019（令和元）年11月1日(金)午後7時30分～午後9時00分

場所：管理組合集会所・洋室

出欠状況：委員20名中17名、オブザーバー4名中2名出席

[配布資料]

① レジューメ

② 流し系統雑排水管工事 工事説明会資料(案)・・・JS作成

③ 全 補足資料(流し台横PS壁の復旧概要)

④ 全 実施工程表(案)・・・JS作成

⑤ 全 個別棟用工程表・・・JS作成

⑥ 全 工事見積書(抜粋)・・・JS作成

⑦ 工事範囲・概算工事費検討と施工業者選定フロー

◦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)

10月20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大規模修繕工事

の施工会社選定の為の見積り依頼先として12社に見積り依頼すること②大規模修繕工事のための住民向け説明会を11月10日に開催すること③流し系統雑排水管更新工事に伴う流し台脱着工事の費用負担について修繕積立金にて費用を負担すること——これら3点について理事会に報告し承認を得た。

また理事会報告と別に下記の通りの報告があった。

——10月28日から見積り参加会社(9社)による団地内現地調査が始まっているが、第2住宅団地の私有地内調査のためWGメンバーで分担して立ち会うこととした。この調査は11月5日で完了する。なお前回の実行委員会で報告した通り、当初12社に対し見積参加を依頼したが、その内3社から参加辞退の申し出があった。したがって実際は9社による見積参加となった。

2. 住民説明会資料の件(山内副委員長)

資料<流し系統雑排水管更新工事 工事説明会資料(案)>に基づき山内副委員長より説明があった。説明会の日程については12月7日と12月8日はそれぞれ3回、12月9日(予備日)は2回開催する。予備日を付加し対象戸の住民にできるだけ多く参加して頂けるよう配慮した。

資料を一通り説明した後質疑に入った。

(質疑内容)

。(委員)本工事は立管のみとのことだが、枝管は変えないのか?また変える場合は対応できるのか?

——枝管は専有部分であるため本工事では対象とならず、再利用となる。ただし個人負担で変える場合は別途対応する。

。(委員)そう言った内容を説明資料に明記してほしい。

——検討する。

(委員)流し台脱着時に個人負担となる付帯工事が発生した場合の金額は?

——その場合の費用については現場でJSに聞いて頂ければ良い。

(委員)システムキッチン脱着の際、ガスが使えないが、ガス器具の貸与は無いのか?

——ガスコンロの貸し出しについては検討する。

以上の質疑をもとに説明会資料(案)の一部の修正をJSに依頼することとした。

なお修正後の説明会資料は11月17日の理事会で承認を取った上で対象戸全戸(360戸)に配布することになった。

《承認》

流し系統雑排水管更新工事の工事説明会の日程について上記の通り12月7日～12月9日の3日間(合計8回)開催することで承認された。

3. 工事実施工程表の件(山内副委員長)

資料<流し系統雑排水管更新工事 実施工程表(案)>に基づき山内副委員長より説明があった。工事期間については住民説明会の後、全戸対象の住戸内調査を経て令和2

年1月より本工事を着工する。同年6月末をもって工事完了引渡しとする。

※工事着工の前の全戸対象の住戸内調査は重要な工程であり、住民の協力が必要だ。また本工事については1階～5階までの住民が複数日(タイプによって異なるが2日間～4日間)、尚且つ一斉に在宅することが必須となるため、理事会の協力なしには工事推進が困難であることが改めて確認された。

4. 工事見積書の件(齧島副委員長)

資料<流し系統雑排水管更新工事 工事見積書(案)>に基づき齧島副委員長より説明があった。10月3日付でJSより出された見積り(8,580万円)に対し、WGで内容を精査しJSに検討を依頼した結果、この度8,250万円という見積が出た(10月31日付)。システムキッチン脱着費をはじめとして細部に亘り検討した結果の金額と思われる。ただし清算工事(システムキッチン脱着費の増減が見込まれる故)であるが、予算内で工事は執行できることが確認された。

《承認》

流し系統雑排水管更新工事金額について、JSによる工事見積額8250万円(10月31日付)が承認された。(ただし予算1億円の範囲内での清算工事とする)

5. その他

・委員より今回の流し系統雑排水管更新工事のタイミングでリフォームを考えている住民への対応についての質問があった。

——H27年の洗濯系統雑排水管工事の際にも、住民から100件ほどリフォーム工事を引き受けた。今回も同様に考えているのでJSに対応を申し入れる。リフォームの承認方法についても検討課題としたい。

・(委員長)当該工事をスケジュール通りに進めるためには各棟理事の協力が不可欠である。11月の理事会でJSから工事内容を説明させたい旨を須川理事長に申し入れた。対象棟理事への工事説明会を開催したい。

※対象棟理事向け工事説明会日時：令和元年12月1日(日)19:00～

[報告事項：大規模修繕工事関連]

1. 住民向け説明会の件(若林委員長)

11月10日開催予定のMTK主催の第3回大規模修繕工事計画に関する説明会について改めて報告があった。当日はMTKが主催するが、我々実行委員会WGメンバーも会場設営、進行等を手伝う。WGメンバーを中心に協力をお願いしたい。

2. 第3回大規模修繕工事のスケジュールについて(松原副委員長)

資料(工事範囲・概算工事費検討と施工業者選定フロー)に基づき松原副委員長より説明があった。現在応募会社9社に対し見積り参加依頼中である。11月29日に見積書を開封する(WGメンバー立ち合いの元)。その後施工会社選定過程を経て来年2月には施工業者を内定する予定だ。最終的に来年度の通常総会で施工業者と工事請負金額が承

認される運びとなる。

以上全体のフローの中での現在の進捗状況を確認した。

3. 大規模修繕工事に伴うコンサルティング会社への支払い(修繕設計作成業務完了後の支払分)

支払先：株式会社MTK一級建築士事務所

支払金額：¥1,627,560-

【承認事項】

- (1) 流し系統雑排水管更新工事のための住民説明会日程について、12月7日～12月9日の3日間(合計8回)とする。 【承認可決】
- (2) 流し系統雑排水管更新工事の工事金額について8,140万円で契約する(ただし予算額の範囲内での清算工事とする)。 【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:12月6日(金) 19時30分～

場所:管理組合集会所・洋室

以上

IV その他

1. 新年住民交歓会について

- ①企画、準備日程、スタッフの割り当てについて報告と要請があった。(荒戸総務委員)

以上

次回理事会 開催予定日は2019(令和元)年12月22日(日)午後7時～

マナーについてのお願い

住民の方から当会へ、掲示による注意喚起のお願いが複数届いています。皆様のご配慮をお願いします。

【喫煙】

バルコニーでの喫煙は上下階、隣へ煙・臭いを撒き散らすこととなります。ご配慮ください。



【騒音】

窓・網戸を強く開け閉めすること（特に夜間）や布団を叩くことは、上下階や隣だけでなく、前後の棟にも響く迷惑行為です。ご注意ください。



掲示許可

1X月XX日迄

境谷西第2住宅
管理組合

2019年度 植栽管理 作業記録 (10/1-10/31)

年度	月	日	場所・作業	作業者
2019	10	1	9・10・11棟・アベリア・サザンカ・ツツジ・クチナシ等低木剪定	小菅・重田・松田
2019	10	2	14棟・アベリア・ネズミモチ・ドウダンツツジ・ヤスデ剪定/13棟低木剪定	小菅・松田
2019	10	3	13棟・クロガネモチの木3本剪定・ツツジ・アベリア等低木剪定	小菅・重田・松田
2019	10	4	12棟・ツツジ・クチナシ等低木/14棟東・ナンキンハゼ・ツツジ剪定	小菅・松田・先山
2019	10	5	14棟東・ナンキンハゼ剪定清掃/13棟南・ムクゲ等低木剪定	小菅・重田・松田・先山
2019	10	6	7-18棟・ヌスビトハギ等の草刈り	みどりの会
2019	10	7	給水場周り低木剪定/枯れ木剪定対象の選定印付け作業	小菅・重田・松田・福島・山下
2019	10	8	13棟・ムクゲ剪定/12棟・カイズカイブキ・ツツジ剪定/16棟・カイズカイブキ剪定	小菅・重田・松田・若林・先山
2019	10	9	16棟・ムクゲ・フヨウ等低木剪定/17・18棟・ツゲ・ツツジ・ムクゲ剪定	小菅・重田・松田・先山
2019	10	10	(要望書)21・26棟専用庭の剪定	小菅・重田・松田・若林・先山
2019	10	11	18棟東・ネズミモチ4本剪定/21棟・クチナシ・ツツジ・ドウダンツツジ剪定	小菅・松田・先山
2019	10	16	18棟・クロガネモチ1本・トウカエデ剪定	小菅
2019	10	17	なかよし公園・ツツジ・タイワンフウ剪定/19・20棟・クチナシ・ドウダンツツジ・アジサイ剪定	小菅・重田・松田
2019	10	20	19-26棟・ヌスビトハギ等の草刈り	みどりの会
2019	10	21	26棟・ムクゲ剪定/22棟・ムクゲ・クチナシ・ツツジ剪定	小菅・松田
2019	10	22	23・24・25・26棟・クチナシ・ツツジ・ムクゲ・フヨウ・ヒイラギナンテン剪定	小菅・重田・松田・若林
2019	10	23	9棟北・カシの木3本・ネズミモチ1本剪定	小菅・重田・松田
2019	10	26	秋の草取り準備	植栽委員
2019	10	27	秋の草取り	植栽委員
2019	10	28	23棟南東・柿の木剪定・カシの木1本剪定	小菅・重田・松田
2019	10	30	23棟南東・カシの木2本剪定/23棟南・カシの木1本剪定	小菅・松田
2019	10	31	23棟南・カシの木剪定後清掃	小菅・重田・松田