

平成27年3月27日

平成26年度 第11回理事会議事録

境谷西第2住宅団地管理組合

理事長 谷奥 敏一

開催日時 : 平成27年3月21日(土) 午後7時00分～午後8時20分
開催場所 : 管理組合事務所 会議室
出席者 : 理事長、副理事長、理事 計29名(定数39名)
他に監事2名
成立要件 : 半数以上の出席により成立

開会および議事進行 (谷奥理事長)

1. 理事長あいさつ
2. 次年度三役候補の紹介
3. 各委員会からの報告・審議事項
4. その他

第11回 総務委員会 [2月27日(金)実施] 報告

[報告事項]

1. 新年住民交歓会会計報告 : 当日売上金 68,200円 支出総額 230,353円
自治会負担金 30,000円
管理組合支出 132,153円 (承認額 180,000円)
2. 予算編成について : 各委員会からの支出予想額が出そろったが、大幅な支出超過なるので、過去の実績との比較など資料を揃えて、次回理事会で審議をする。
3. 備品台帳のチェック : 総務委員で3月16日(月)午前10時から12時に実施
4. 2月末現在管理費等滞納者 : 11名 187,500円(参考 26年3月末 17名 369,500円)
5. 今後のスケジュールの確認

【承認事項】

1. みどりの会のボランティア保険の更新(期限3月31日)
保険料支払い(1人当たり年500円、60名分) 30,000円 【採決の結果 承認】
2. スチールリヤカー購入(現在使用中のリヤカーの車体が折れて修理が困難なため)
49,930円 【採決の結果 承認】

次回開催予定日は、3月27日(金)午後8時～

以上

第11回 駐車場運営委員会 [3月1日(日)実施] 報告

[報告事項]

GW期間中の来客用駐車場運営について

- (1) 「GW期間中：4月29日（水）～5月6日（水）」
- (2) 前年より空き駐車場が50台から30台に減った為、最長使用日数は昨年4日間を3日間以内と変更する。
- (3) 利用申し込み開始日：4月1日（水）午前9時から

次回開催予定日は、3月28日（土）午後7時～

以 上

第11回 植栽委員会 [2月28日（土）実施] 報告

[報告事項]

1. H27年度春季草取り行事の「花の苗配布」の実施について
各棟で行われた棟集会報告により委員会で検討した結果、継続と決定。
実施日は5月24日（日）
今年度発注業者に対し、昨年秋季実施した花の苗等同数量の見積りを取り、発注する。
2. H27年度「第1回植栽工事」について
工事期間は、5月11日～20日を予定。
工事内容は、H26年度の第1回植栽工事範囲に、新林道路側の垣根他数カ所の剪定を追加し業者見積もりを行う。
3. H26年度「補植」について
今年度まで継続して実施した障害樹木の伐採等により、当委員会と棟住民からの要望を踏まえて補植が必要であると認めた19棟、21棟に加え18棟の補植を、今年度内工事で委託業者に発注を行う。 補植見積総額 1,084,462円
4. みどりの会の活動予定
3月8日（日）、22日（日）
1棟～6棟の杭抜き、実生木の剪定及び落ち葉拾い清掃など。

【承認事項】

18, 19, 21棟の補植 1,084,462円

【採決の結果 承認】

次回開催予定日は、3月28日（土）午後7時～

以 上

第11回 整備保健委員会 [2月28日(土)実施] 報告

[報告事項]

1. 「リフォーム申請 提出書類チェックシート」改訂の件
今年度初めに新規設定した現行の「リフォームチェックシート」を2枚一組に改訂した。具体的には、文字を大きく見やすくし、より記入し易くした。一枚目には「リフォーム工事の申請をするにあたり」を設け、リフォーム工事の要領を明記、二枚目には、チェック項目をより分かり易く記入出来るようにした。
2. 消火器の外観点検実施の件
腐食・損傷・ホースの劣化・消火薬剤の漏れ・蓄圧の低下・取付け状態を点検し、結果は異常なしであった。1棟から26棟のPS(メーターボックス)に現在、431本が設置されている。次年度委員会へ、半年毎の外観点検を引継ぎ事項とする。
3. 屋外棟前雨水側溝清掃工事の件
3月11日(水)作業予定。雨天予備日は12日(木)。
3・6・18・21・22・25・26棟の各掲示板に告知し、3・6・21棟の各戸に棟前雨水側溝付近に駐輪のバイクの移動依頼のチラシ配布を予定している。
4. 4棟の最上階リビング天井のシミの件
4棟にお住いの方から2月20日、「7年前からリビングの天井にシミがあり、今回JSの工事に伴うリフォーム工事にて、クロスの貼り替えをしたが、1週間が経過しても、曾てのシミの部分からクロスが浮き上がって来ている」。JS現場事務所の確認によると、「屋根からの水漏れの可能性があるかも」。JS現場事務所から管理事務所に連絡があった。JS、写真撮影済み。改めて、JSに原因調査を依頼した。

[承認事項]

1. リフォーム申請 ; 24件 (内、Kナンバーは21件)。3月20日現在。
【採決の結果 承認】
2. リフォーム申請 提出書類チェックシートの改訂
【採決の結果 承認】

次回開催予定日は、4月1日(水)午後7時～

以 上

第11回 広報委員会 [2月28日(土)実施] 報告

[報告事項]

1. 26年度事業報告について検討
2. 27年度事業計画について検討
3. 27年度広報委員会予算について
4. 26年度の棟集会の集約について
5. 理事会ニュース第4号の作成状況について
発行日は3月中旬頃の予定

6. 今後の日程等について確認

次回開催予定日は、3月28日（土）午後7時～

以上

第13回 工事実行委員会〔2月14日（土）実施〕 報告

[報告事項]

1. 工事の進捗状況（2月21日時点）

工事完了 545戸 調査完了 609戸

共用部、外構工事の進捗状況

階段室61完了、PSハンドル取り付け430完了、自転車置場26完了、ゴミ置き場8完了。

その他（屋上・公園・カーブミラー等）2月施工中、H鋼、受水槽、給水塔等は3月施工予定。

残留塗装工事対策について

ベランダの塗装が終わっていない3戸のうち、8棟の1戸は完了。20棟の2戸は2月中に施工予定

*JSへの申し入れ事項

（1）塗装工事が仕様通り均一に行われるよう作業者を指導する事。

（2）PS扉上下の当たり部分の塗装方法を検討し塗装剥がれを防止する事

2. 中間工事検査の結果報告（ABタイプ 工事検査部会）

○8-507 洗濯パンが小さいが希望によるもの、周囲のコーキングの要否についてJSで検討してもらう。

○13-501、17-401、22-301、25-503は問題なし。

*残りのタイプの工事検査について

3月上旬にJS内部の工事検査が行われるので、3月21日～22日を目途に検査部会による工事検査を行う予定。

3. リフォーム申請のアルミサッシ窓の改修について

規約20条により、アルミサッシ窓等の共用部分は、原則として管理組合が計画修繕として改修する事になっております。しかし、網戸の交換は各戸の費用での改修を許

可してきています。また、アルミサッシ窓については、既存の窓の内側に、インナー方式で行う場合のみ容認してきた経過があります。

12月施工の8棟からのリフォーム申請の中に、アルミサッシ窓を既存の枠を取り払い、カバー方式で改修する内容が含まれていましたが、審査の段階でのチェック漏れで、工事が行われました。

この問題を、工事実行委員会で協議した結果

（1）原因は、リフォーム申請の前にJSから管理組合に相談をすべき事案であったが改修可能とJS側の自己判断がなされていた工事審査部会としての事前審査が不十分であった事によります。

（2）カバー方式改修が終わっている窓の復旧は困難な事から、理事会に報告し了承を

得て、前例にしない事とする。

- (3) 再発防止の為、JSを含む業者へ規約20条の共用部分の改修の趣旨を周知させるとともに、管理組合としても審査体制をさらに強化する事。

以上の結論に基づき、その後のリフォーム申請に対しては対処してきております。

尚、アルミサッシ窓の改修については、カバー方式も時流の一つであり、今後の計画修繕に向けては、居住者の要望も踏まえた、合理的な工法の研究を管理組合としても、行う必要があるとの意見も出されました。

4. その他

ベランダ手摺角型支柱底部の傷みについて

J S の塗装工事で上記支柱の傷みが報告されています。錆びによる腐食が原因です。

今回の工事の改修対象ではありませんが、検討した結果傷みがひどい個所は、応急的な処置をした方が良いとの結論になりました。現在、29本の傷みが報告されていますので応急処置としての工法、見積もりを検討しますが、本格的な改修は計画修繕工事時の対応するように引き継ぐこととします。

第14回 工事実行委員会 [3月6日(金)実施] 報告

[報告事項]

1. 工事の進捗状況(3月6日時点)

工事完了 590戸 残20戸(9号棟)

外構工事では受水槽、H鋼の塗装が残っているが、3月14日に完了予定。

2. ベランダ手摺支柱の底部腐食対策について

塗装工事中に29本(1~3棟27本、4棟1本、21棟1本)の支柱底部腐食をJSが確認した。手摺がすぐに倒れる危険は無いが、更なる腐食の進行を防ぐために、応急処置として腐食部にシーリング剤を盛り付けて対処する。根本的な対策は今後の大規模計画修繕時に行うよう理事会に引き継ぐこととした。

3. 工事終盤での各種日程と対策について

(1) JSの社内検査

居室部屋内部(3月4日) 共用部及び外構(3月10日、11日)

(2) 現場事務所解体と跡地の整備

事務所電話停止(3月23日) 事務所解体(3月25日) 跡地の整備(3月26日、27日) 完成引き渡し(4月11日)

(3) 工事記録の引き渡し

部屋タイプ別工事記録印刷物(正副)及び全工事記録電子データ(ハードディスク、DVD各1)とする。

(4) 工事代金の支払い

引き渡し後、1カ月以内に支払う。

4. 工事委員会での工事検査について(DEF及びCタイプ)

(1) 検査項目、検査人は前回ABタイプ検査時と同様とする。

(2) 検査日時は3月21日(土)10時~12時とする。

(3) 検査居宅はDEF及びCタイプから、6戸を抽出して行う。主に理事の居宅に協力

を要請する。

5、その他

管理組合総会での工事実行委員会報告のあり方について意見交換を行った。

次回開催予定日は、3月25日（水） 午後7時～

以 上

《その他、連絡など》

- ・ 中長期計画検討諮問委員会との取り組みについて
今年度も理事会三役を中心として中長期計画検討諮問委員会との会合を持ったが、修繕費の値上げについては、もう少し課題を整理する必要がある。
- ・ 理事会の今後の日程について
- ・ 非常時用居住者名簿（理事の防災委員分）の配布
名簿は棟防災委員が保管するが、保管方法等を独自に決めた棟は、その取り決めに従って管理する。

以 上