

2020（令和2）年12月25日

2020（令和2）年度 第8回 理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 山岡 信司

開催日時：2020（令和2）年12月20日（日） 午後7時00分～午後8時05分

開催場所：洛西境谷会館

出席者：理事長、副理事長、各棟理事 計28名（定数35名） 他に監事1名。

成立要件：過半数の出席により成立

議事進行：藤井総務委員長

議題

- I 理事長 挨拶
- II 各委員会からの報告・審議
- III 大規模修繕工事進捗報告
- IV 工事担当委員会ブロック会議
- V その他

議事

I 理事長 挨拶

皆さんこんばんは。お寒い中、ありがとうございます。先日、管理組合の大規模修繕の工事検査に立ち会いました。一緒に参加していただいた担当の理事さんには、細かな点まで点検をしていただいているなど感じました。今後も各棟で検査が続きます。参加していただける理事さん、暖かい服装で安全に気を付けて点検に立ちあっていただきたいと思います。寒くなってきましたので、風邪などにご注意してください。

II 各委員会からの報告・審議

第7回 総務委員会 報告

- 日時 2020年12月6日（日） 16:00～16:30
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者4人、欠席者3人
- 管理費等滞納管理

滞納期間	管理費	修繕積立金	駐車場使用料
1 か月	11	10	7
2 か月	2	3	1
3-12 か月	1	0	-
13 か月以上	1	1	-
滞納金額 TTL	193,800 円	418,460 円	62,400 円

※ 3 か月以上の滞納者へは理事会からの督促状を発行する予定。
→年末に向け、若干増え気味。注視していきたい。

- 理事会承認申請事項 なし
- 委員会議事・報告内容
 1. マンション総合保険更新
 2. 管理費等滞納状況、意見・要望書など
- 次回委員会 2021年1月10日（日） 16:00～

第7回 整備保健委員会 報告

- 日時 2020年12月6日（日） 18:00～19:00
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者8人、欠席者1人
- 理事会承認申請事項
 1. リフォーム申請12月申請分4件（内容は添付資料参照）…【承認可決】
 2. 受水槽清掃工事 JS（株） ¥671,000（税込）…【承認可決】
 - 今年度計画事業（予算計上済み）。
 - 毎年施行する清掃工事。
- 事後報告事項（理事長承認にて実施）
 1. 5棟1階共用照明故障修繕 JS(株) ¥ 24,860（税込）
 - 大規模修繕でLED器具に取り替わることから、今回は一般照明器具にて対応した。
 2. 7棟西ゴミコンテナ前バリケード取替 (株)桂テクニカルサービス ¥ 27,368（税込）
 - 7棟西ゴミコンテナ前の上げ下げバリケードに歪みが生じ、ポールの取替えが必要となった（車の衝突と思われる）。
 3. ゴミコンテナ3台更新業者出精値引 (有)丸和産業 ¥ - 6,930（税込）
 - 第5回理事会で承認された「経年劣化したゴミコンテナ3台の更新」で、請求時に業者より些少の値引があった（見積¥270,600→請求¥263,670）。
 4. 14棟公園雨水排水内視鏡撮影分減額 JS(株) ¥ - 67,100（税込）
 - 当日、濁水で内視鏡カメラで撮影ができなかったため、JS(株)の請求時に金額を減額しての請求を申し受けた（見積¥180,400の内、カメラ撮影費用¥67,100）。

● 報告・連絡事項

1. 前回理事会承認事項の実施

- ✓ 8棟・9棟北側水銀灯不点修理（安定器取替） JS(株)¥ 56,210（税込）
- ✓ 19棟入口バリカー不具合取替および24棟バリカー施錠部修理
(株)桂テクニカルサービス ¥ 76,105（税込）

2. 年末年始のゴミ収集中止期間について。

- 年末ゴミ収集最終日は12/28(月)、年始ゴミ収集開始日は1/4(月)。
- ゴミコンテナの裏返しを12/28(月)、戻し作業は1/3(日)に行う。
当作業は整備保健委員の主導の下、各棟理事の協力をお願いする。
- 裏返し作業は平日であるが、できるだけ各棟理事のご協力をお願いしたい。
集合は、11時半ごろに各棟のゴミコンテナのある場所。
- 年末年始の収集中止期間中(12/29～1/3)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の徹底を掲示にて周知する。

● 委員会議事・報告内容

1. 12/22(火)～12/25(水)の予定で日本水理(株)にて外部雑排水管・汚水枡の点検清掃を実施する。→ 第7回理事会承認項目
2. 10棟1階東四ツ目竹垣破損修理は今年の棟からの要望でもあり、年度内に改修をしたい。
3. 20棟1階玄関ドアポスト不具合修理の件、1階玄関ドアポストは集合ポストと同じ位置付けのため管理組合で修理する（昨年と同じ対応）。

● 次回委員会 2021年1月10日(日) 18:00～

[質疑応答]

- Q. リフォーム申請で給湯器故障とあるが、給湯器本体の故障なのか、それともお風呂につながる配管の故障なのか？
- A. 給湯器本体の故障。これまでの申請も給湯器本体の故障がほとんど。

第7回 植栽委員会 報告

- 日時 2020年12月5日(土) 11:00～11:40
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者7人(+協力委員1人)、欠席者0人
- 植栽管理状況
 1. 大規模修繕工事関連の棟要望事項の専用庭の整理・樹木剪定などの支援 3件(延べ日数; 3日/延べ人数; 4名+みどりの会)
 2. 剪定17件、その他 1件(延べ日数; 14日/延べ人数; 45名+みどりの会)
- みどりの会
 1. 活動状況
 - 11/8(日) 1棟・7棟 大規模修繕工事に関する要望事項の専用庭の整理、

- および新林本通り生垣の剪定など (25名の参加)
- 11/22(日) 大規模修繕工事に関する該当棟の専用庭樹木の確認、および川北新林本通り生垣の剪定など (23名の参加)
 - 次回予定 12/6(日)、12/13(日)

● 理事会承認申請事項 なし

● 報告事項

1. 11月度理事会にて依頼のあった「クスの木伐採費用」

- 団地南西角のクスノキ(植栽管理樹木 61番)の伐採費用の実績は「18万円(税・諸経費込み)」。
- (参考) 同サイズの樹木の伐採実績から 24棟前クスノキ伐採の見積もりは「約5万円(税・諸経費込み)」と推定される。

● 委員会議事・報告内容

1. 川北トウカエデの剪定について業者に依頼の検討(見積もり依頼中)

- 落ち葉払い等と枝木剪定作業について業者の意見として「美観を損なうため2年から3年の周期で実施する事が良い」とのアドバイスあり、植栽管理作業の項目に「2年から3年の周期で実施する事」を追記する。

2. 植栽委員会に関する中間監査指摘事項

- 「実施行動の記録を残しておくこと」については、これまで残してきた内容を継続する。
- 「植栽に関する意見交換会を管理組合三役会と開催する」と記載されている件について、「これまでも都度話し合いもされており過去の年度も開催されていないのであれば削除を考えてはどうか」との指摘があり、植栽管理に関する運用細則の見直しを行うこととした。

3. 植栽管理基準の見直しについて

- 5年ごとの見直し条項があり、今回は概当年度になる為に見直しを行う。
 - 「3. ボランティアの活動」の「1) 植栽研究チーム「みどりの会」(仮称)の新規発足」
 - ① (仮称)の項目削除
 - ② 新規発足を設けるに改変
 - 「植栽協力委員を設ける」の追記
 - ① 植栽協力委員を任命し、助事を請うと共に植栽管理作業を委嘱する。

● 次回委員会 2020年1月9日(土) 11:00～

第7回 駐車場運営委員会 報告

- 日時 2020年11月28日(土) 18:30～19:00
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 出席者4人、欠席者1人
- 駐車場契約状況

区分	団地内		第2駐車場
	川北	川南	
契約台数	101	285	34
空き台数	1	2	0
来客用	0	0	2
工事車両用	5	1	7
合計	107	288	43

● 駐車場利用料金の滞納状況

1. 2か月滞納者；1戸（14,200円） ← 12月11日付で督促状を投函する
2. 1か月滞納者；7戸（48,200円）

● 駐車違反・・・6件発生（川北ロータリー；1台、1棟西；4台、19棟西；1台）

● 理事会承認申請事項 なし

● 報告・連絡事項

1. 前々回理事会承認事項の実施

- ✓ 6棟東エリア駐車場(24台)の白線引き実施 建巧社 ¥214,170（税込）

→ 11/29(日)に6棟東エリア駐車場の白線引きを実施。



→ 併せて、川北出入口の「一旦停止」表示を行った。



この先に「とまれ」の標識があり、一旦停止を怠ると取り締まられるため、注意が必要。

● 委員会議事・報告内容

- ① 車庫証明発行 4 件
- ② 11 月 7 日 24 棟の足場組上げに伴い No. 339～341 の車両を 1 週間移動要請。
- ③ 11 月 24 日 草刈りに伴う車の移動要請の連絡 9 件。
- ④ No プレートの補修 2 か所(109, 235)
- ⑤ 車庫証明発行 2 件

- 次回委員会 2020 年 12 月 26 日（土） 14:00～

[質疑応答]

Q. 第 2 駐車場の工事用車両分 7 台分は年末年始も継続なのか？

A. 以前にもお知らせしたが、土日と年末年始、工事をしていない期間は工事車両を使わないので、団地で使うことができる。年末年始は来客用駐車場の申込が多いので、空いている所すべてを来客用で対応する。

※補足：今回、来客用 2 台と工事車両分 7 台と合わせて 9 台を確保しているが、ここ数年減少傾向だった年末年始の来客用駐車場申し込みが、今年は多くなった。通年よりも多い台数を確保していたが、12 月 25 日現在、空きが少しになっていることをご報告します。

第 7 回 広報委員会 報告

- 日時 2020 年 12 月 5 日（土） 19:30～20:15
- 場所 管理組合事務所 和室
- 出欠 出席者 5 人、欠席者 0 人
- 委員会活動進捗
 1. 理事会議事録 11/15 に開催された第 7 回理事会の議事録を作成済み。
 2. 理事会報告 11/15 に開催された第 7 回理事会の報告書を作成・回覧配布済み。
また HP 掲載用理事会報告を HP 委員会担当に送信済み。
 3. 理事会ニュース 第 3 号の記事を作成中。
 4. 依頼のあった掲示物などを作成。
- 理事会承認申請事項 なし
- 報告事項
 1. 理事会ニュース第 3 号の発行
 - 下記内容を掲載し、12 月 25 日頃までに配布の予定。
 - ① 大規模修繕工事関係「管理組合中間検査レポート」「Q&A」。
 - ② 年末年始のゴミ収集について。
 - ③ 棟集会開催とコロナ対策について。
 - ④ 川北駐車場の白線引きについて。
 - ⑤ その他、ホームページ案内・管理事務所年末年始閉館についてなど。
 - 理事会後、誤字修正や装丁・配色など微調整をする可能性あり。
 - 印刷は管理事務所で A3 用紙に両面カラーコピーし、二つ折りにして配布。
 - 今回は自治会広報紙「自治会どす」との合同発行となるので、「自治会どす」

を管理事務所でA4用紙にカラーコピーし「理事会ニュース第3号」を折り込んだ間に挟んで配布する。

- 委員会議事・報告内容
 1. 理事会ニュース第3号の内容検討。
 2. 自治会広報担当者と「自治会どす」合同発行のための打ち合わせ。
- 次回委員会 2021年1月9日(土) 19:30～

Ⅲ 大規模修繕工事進捗報告

11月～12月 工事担当委員会定例会議 議事録

- 日時 11月第1回 2020年11月11日(水) 17:00～18:30
11月第2回 2020年11月25日(水) 17:00～18:20
12月第1回 2020年12月9日(水) 17:00～18:20
- 場所 管理組合事務所 洋室
- 出欠 (株)MTK、ニットクメンテ(株)、工事担当委員会各リーダー、WGメンバー
- 工事監理報告(MTK)
 1. 進捗状況 54.1% (予定43%に対しほぼ計画どおり進捗している)
→ 詳細はMTKから提出された「各棟出来高計算書」に記載され、工事担当委員会で確認済。
 2. 施工品質
 - 2-1 管理組合中間検査実施 2, 11, 20号棟 ; 11/7 済
12, 21号棟 ; 11/21 済
3, 13, 22号棟 ; 12/12 済
 - 2-2 品質確認試験
→ 鉄部膜厚測定 ; 10/28 済(合格)
→ 塗膜付着強度測定 ; 11/21 済(合格)
 3. 実費精算(※)工事
→ コンクリートモルタル欠損処理数が予定より上回っている(棟によりバラツキあり)。
→ 手すりパネル取替(9個)。

※ 実費精算とは、見積もり依頼に想定した劣化部位の工事数量と、足場をかけてから施工会社によって全数調査で算出した実際の工事数量との差を精算すること。
 4. 追加工事
→ 階段床薬品洗浄
→ 既存室外機天吊り金具撤去
(各戸に確認を行い、希望される住戸に対し実施する)
- 工事状況報告(ニットクメンテ)
 1. 工事進捗・・・4棟目(勾配屋根)が少し遅れているが、ほぼ順調に推移している。

→ 年末年始の休工期間は各棟南面の足場シートの絞りを実施する。

2. 居住者からの要望対応

→ 4棟最上階漏水；管理組合、ニットクメンテにて対応。

→ 洗濯物干し情報を細かく出して欲しい；ニットクメンテにて改善を検討する。
(土日の洗濯物干し情報も、今週より掲示してもらう。)

● 報告事項

1. 階段水溜まり箇所への対応 → ニットクメンテにて対応中。

2. 新掲示板用にマグネットを支給 → 購入費用は修繕積立金より支出する。

● 理事会承認申請事項

1. 大規模修繕工事中間支払 203,709,000円(税込み)・・・【承認可決】

→ 契約による「出来高(工事進捗)50%」でのニットクメンテへの支払い。

→ 今年度予算計上済み。

● 次回定例会議 2020年12月23日(日) 17:00～

● 工事工程表と工事ニュースの報告

・現在、各ブロック4棟目まで中間検査終了、3棟目まで足場解体に入っている。今後、1階まわり・階段室の補修、照明器具の取り換えに入る。現在管理組合完了検査済は、1棟と19棟。

・今後の足場解体については、Aブロックでは工事の遅れから4号棟は来年1/7からになる。Bブロックでは、13号棟は12/21から始まり、今年中に南面の解体をすませたい。Cブロックでは、22号棟の足場解体は来年に延びる。

・来年以降の足場組立は、Aブロックは8号棟、Bブロックは18号棟。Cブロックは26号棟。

・何年末年始の長期休暇に入るので、26日までにニットクメンテに、①足場の点検。
②緑地帯に置かれている作業用の廃材など処理。をお願いしている。

・工事新聞のNo.1、No.2の各棟回覧をお願いします。

・検査は、工事会社(ニットクメンテ)→監理会社(MTK)→管理組合の順で行う。

・検査後に処置の必要なところは、それぞれテープを貼って指摘をしてある。

ピンク色のテープが貼ってある部分はニットクメンテが点検して直す必要があるところ、緑色のテープはMTKが検査して指摘したところ、青色のテープは管理組合が検査して指摘したところ。

[質疑応答]

Q1. 3.実費精算工事の「コンクリートモルタル欠損処理数が予定より上回っている」の原因と内容は？

A. 当初団地全体で1000か所までと予測していたが、前回・前々回の大規模修繕工事の際に足場金具を壁に固定したアンカー跡の穴埋め処理部分の劣化も含めて、1棟あたり150～200、全体として10000か所近く位になるかと思われる。細かな壁打ち診断など

剥離を丁寧に徹底して調べるよう、MTKが工事監理指示をしていることも処理数が上回っている要因である。

Q 2. 工事状況報告の「4棟最上階漏水」の状況とは？

A. 4棟5階天井からの漏水。前回、大規模修繕の後も漏水があったので、貼り増し防水工事が行われた。屋根のコンクリートにひび割れの部分があるので、今回コンクリート防水部分を撤去したときに、仮防水が行き届いていなかったのが漏水の原因。今回、徹底的に防水工事を行っているので、今後は安心してほしい。

Q 3. 畳がふかふかすることはないか？ 工事の影響があるのではないか？

A. 屋根からの漏水がある場合は、天井のしみでわかる。畳までくることはない。

Q 4. 報告事項の「新掲示板用にマグネットを支給→購入費用は修繕積立金より支出」で、マグネットは掲示板に付属しているものではないのか？

A. 付属はしていないので、修繕積立金より支出する。1枚121円。各10枚、約6万円の予定。増量する場合は12万円ほどになる。

Q 5. 足場解体工事が遅れている理由は？

A. 監理者（MTK）の検査後の指摘事項が多かったから。建物の構造上作業がやりづらく、塗料の跳ねや塗り残しが見られた。厳しい目で点検してもらっているので、指摘が多くなり手直し時間がかかり、足場解体作業が遅れている。

IV 工事担当委員会ブロック会議

※各棟理事がABC三ブロックに分かれて、各ブロックでの工事進捗状況報告や、今後の予定などについて話し合った。

次回 第9回理事会は、2021年1月24日（日）午後7時から 洛西境谷会館にて開催。

※通常は第三日曜開催のところ、年始が挟まるので第四日曜開催とする。

以上

2020(令和2)年度 リフォーム申請状況 及 改修内容一覧

12月理事会承認分

承認日：12月20日

受付 NO	受付月日	リ フォ ー ム 内 容	工 事 期 間	工 事 棟No	施 工 業 者	承 認	備 考
28	11月7日	給湯器故障による更新	11月9日	10	正直屋洛西店 075-323-7638	承 認	事後申請
29	11月21日	介護の為にトイレ段差改修 トイレ手すり設置	11月30日	17	ライフ合同会社 072-800-1718	承 認	事後申請
30	11月25日	洗面化粧台故障更新 付帯床CFシート貼り替え 壁クロス貼り替え	12月4日	16	(株)エネルキーステーション 0120-760-019	承 認	事後申請
31	12月9日	給湯器故障による更新	12月10日	11	(株)エネルキーステーション 075-933-7600	承 認	事後申請

11月度 植栽管理作業記録

(植栽協力委員にて継続して実施)

日付	作業内容	協力者
11月4日	16棟西駐車場 カシの木4本剪定など	16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
5日	16棟西駐車場 カシの木1本・トウカエデ2本・タイワンフウ・12棟・16棟カイズカイブキ剪定など	16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
6日	16棟西駐車場 カシの木5本 16棟回りユキヤナギ・アベリア・ツツジ剪定など	16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
8日	みどりの会 1棟・7棟 大規模修繕工事に関する要望事項の専用庭の整理、及び、新林本通り生垣の剪定など	みどりの会 大規模修繕工事ボランティア
9日	南側入り口 クスノキ・カイズカイブキ・ツツジ剪定など	3棟重田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
10日	新林本通り カイズカイブキ剪定 12・13・14棟間 プリペット剪定 14棟南 ツツジ剪定など	3棟重田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
12日	川北入口 ツツジ剪定 1棟北ツツジ剪定など	3棟重田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
13日	2棟前 ツツジ剪定 2棟・3棟前ムクゲ・剪定など	3棟重田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
16日	3棟東 ツツジ剪定 3棟南アベリア剪定など	3棟重田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
17日	3棟南 カシの木2本剪定・モチの木・ヤマモモ剪定など	3棟重田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
18日	23棟南東 カシの木3本・カキ剪定・南側カシの木剪定など	3棟重田氏 17棟先山氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
22日	みどりの会 大規模修繕工事に関する該当棟の専用庭樹木の確認、川北新林本通り生垣の剪定など、及び、7棟キイロスズルバチの駆除・蜂の巣の除去	みどりの会 大規模修繕工事ボランティア
24日	7棟回り 工事関係アベリア・ツツジ・ナンテン剪定 25棟ツツジ・アオキ剪定など	3棟重田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏
25日	24棟前公園 ツツジ・アベリア剪定 25・26棟間ムクゲ・ツバキ剪定など	3棟重田氏 16棟松田氏 20棟山下氏 25棟小菅氏