

2021（令和3）年8月30日

2021（令和3）年度 第3回 理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 足立 卓

開催日時：2021（令和3）年8月22日（日） 午後6時30分～午後7時30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29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：谷総務委員長

議題

1. 理事長 挨拶
2. 各委員会からの報告・審議
 - ① 総務委員会
 - ② 整備保健委員会
 - ③ 植栽委員会
 - ④ 駐車場運営委員会
 - ⑤ 広報委員会
3. 大規模修繕実行委員会からの報告・審議
4. その他

議事

1. 理事長 挨拶

お足元の悪い中、また緊急事態宣言発令の中、第3回理事会にお集まり下さいまして、ありがとうございます。このような中で理事会を開くことに関し、色々なご批判があるとは思いますが、8/18（水）に開催した臨時三役会で話し合った結果、今年度の理事会の運営については次のように決めました。

- ・洛西境谷会館が利用可能な時には、理事会を開催する
- ・洛西境谷会館が利用不可の時には、理事会を中止し、異なる形で進める
- ・来年以降については、総務委員会でご検討くださっているので来年度の総会で話し合われることになる

ということで、よろしくお願いします。

2. 各委員会からの報告・審議

2.1 総務委員会

委員会名	2021 年度第 3 回総務委員会																										
開催日時	2021 年 8 月 1 日(日曜日) 16:30~17:20																										
開催場所	管理組合集会所 洋室																										
出席者	5 名/8 名(63%)																										
協議事項	- 大規模修繕工事完了と引渡 7 月 28 日引渡 - 大規模修繕工事後の事業計画策定諮問に関する委員会の設置 1 年瑕疵保障については委員会の関与とする。 - 危機管理について - 他管理組合の状況調査は引き続き継続する。 - 理事長提案の「住環境整備について考える会」との整合性を取る必要がある。 - 新型コロナウイルス感染症についての管理組合としての対応 - 昨年度の対応を基本スタンスとし、関与しない。 - 第 3 回理事会 8 月 22 日(日)18:30 洛西境谷会館 - 会場確保 - 会議運営について - 蔓延防措置が発出されているため貸出し時間が短縮されている。																										
管理費等滞納管理	2021 年 7 月 31 日現在 <table border="1"> <thead> <tr> <th>滞納期間</th><th>管理費</th><th>修繕積立金</th><th>駐車場使用料</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 か月</td><td>4</td><td>5</td><td>7</td></tr> <tr> <td>2 か月</td><td>4</td><td>4</td><td>-</td></tr> <tr> <td>3-12 か月</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td></tr> <tr> <td>13 か月以上</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td></tr> <tr> <td>滞納金額</td><td>198,900 円</td><td>454,000 円</td><td>39,930 円</td></tr> </tbody> </table> ※ 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。			滞納期間	管理費	修繕積立金	駐車場使用料	1 か月	4	5	7	2 か月	4	4	-	3-12 か月	1	1	-	13 か月以上	1	1	-	滞納金額	198,900 円	454,000 円	39,930 円
滞納期間	管理費	修繕積立金	駐車場使用料																								
1 か月	4	5	7																								
2 か月	4	4	-																								
3-12 か月	1	1	-																								
13 か月以上	1	1	-																								
滞納金額	198,900 円	454,000 円	39,930 円																								
理事長承認事項	なし																										
理事会承認事項	なし																										
次回開催予定	9 月 5 日(日曜日) 16:30~																										

※工事終了の報告については後程、副理事長より説明がある。

※危機管理については緊急事態宣言が出て会議も思うように出来ない中、どう決定をしていくのか、総務委員会としてどう取り組めば良いのかを話し合っている。

2.2 整備保健委員会

委員会名	2021 年度 第 3 回整備保健委員会
開催日時	2021 年 8 月 1 日 (日曜日) 18:00～ 19:00
開催場所	管理組合集会所 洋室
出席者	8 名 / 9 名 (88%)
検討事項	1. 不要自転車回収日程 ・期間 8 月 1 日 (日)～8 月 8 日 (日) 回収後の集計及び措置他 2. 消火器点検 ・期間: 8 月 1 日 (日)～8 月 8 日 (日) 点検結果集計他 3. 団地内見回り ・実施日: 8 月 8 日 (日) 午後 4 時より 実施内容検討 4. 鳩対策 ・実施概要検討
決定事項	1. 不要自転車回収日程 期間 8 月 1 日 (日)～8 月 8 日 (日) ・回収場所 3 カ所⇒トラテープ・トラロープで区域表示をする 8/1 実施 ・不要自転車業者引き取り⇒(株)喜楽堂/例年に回収日時 8/11 9 時 ・回収場所 3 カ所を(株)喜楽堂にて巡回、立会/委員長、副委員長 2. 消火器点検 ・期間: 8 月 1 日 (日)～8 月 8 日 (日) ・掲示板へ掲示、実施⇒各棟理事、 - 点検結果を 8 月 10 日までに管理事務所へ ・点検結果集計は委員長が実施 ⇒ 不具合品は手配 3. 団地内見回り ・実施日: 8 月 8 日 (日) 午後 4 時より 集会場前に集合、雨天順延 ・役割分担⇒不具合箇所記録担当: 須摩谷 写真担当: 柏原 4. 鳩対策 ・(株)グリーンフィールドより見積、対策概要入手 ・鳥獣害防止捕獲等依頼書⇒7 月 30 日 (金) 理事長名にて提出 ・実施期間⇒2021 年 8 月～2021 年 10 月 8 月 11 日 9 時より ・住民への周知は 8 月の理事会で提示 8 月 10 日掲示板へ掲示 5. その他 特殊建築物定期調査 ⇒ JS(株)・(株)MTK へ見積もり依頼
報告事項	1. 小修繕について ・川北公園 ブランコ鎖の錆、板と鎖接合部錆⇒交換要 ・13 棟西側洗い場水栓の排水不具合 ⇒みどりの会へ、植栽委員長から依頼 ・2 棟前ゴミコンテナ変形⇒団地内巡回時全てのゴミコンテナ確認予定
理事会承認事項	1. リフォーム申請 5 件 …【承認可決】 申請 NO19～23 / 一覧表参照

理事長承認事項	1. 清掃員詰所 給湯器交換 52,085 円 (株)エネルギーステーション物集女店
次回開催予定	9月5日(日)18:00

【決定事項についての補足】

[1.不要自転車回収]

理事の手元にある残りのエフは管理組合に返却すること。

不要自転車 46 台 (エフに記名あり 23 台・なし 23 台)、プラスチック三輪車 1 台 (エフに記名なし)、一輪車 1 台 (エフに記名なし) を回収。

※回収できるのは自転車のみで、三輪車、一輪車などは回収できない。

→ プラスチック三輪車はバラして大型ゴミとして処分。

→ 一輪車は今回特別に回収してもらえた。

※今後は必ずエフには棟番号と名前の記入をお願いする。

[2.消火器点検]

消火器点検結果が未提出の棟は提出願いたい。現在のところ、不具合はなし。

[3.団地内見回り]

副理事長立ち合いの元、行った。緊急を要するものはないが、今後修理の必要なものはある。写真付き報告書を作成予定。

[4.鳩対策]

13 棟、22 棟に捕獲器を設置した。毎週水曜日に業者による点検がある。

実施日程は掲示板にて掲示の通り。

なお、同時期に近隣 UR の団地で同じ業者による同じ鳩対策が実地されるということなので、良い時期で実施できる。

[5.特殊建築物定期調査]

工事の為、一年遅れで、本年度京都市に提出予定。

2021(令和3)年度 リフォーム申請状況 及 改修内容一覧

8月理事会承認分

承認日: 8月22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
19	7月10日	内装工事(カーペット・CF貼替)	8月23日 ～9月末	11	(株)西田建設工業 06-6624-6530	承認	
20	7月12日	漏水復旧工事(浴槽取替、床FRP防水施工)	7月10日	20	日本総合住生活(株)京都 支店 075-365-1010	承認	緊急工事 事後承認
21	7月19日	換気扇交換	8月9日	23	(株)サンエイ 075-972-6224	承認	
22	7月24日	内装工事(クロス貼替、CFシート貼り、畳敷)、キッチン・浴槽	8月23日 ～9月14日	7	(株)アフターホーム 075-863-0080	承認	
23	7月26日	給湯器取替	7月19日	23	(株)エネルギーステーション 0120-760-019	承認	緊急工事 事後承認

2.3 植栽委員会

委員会名	2021 年度第 3 回 植栽委員会
開催日時	2021 年 8 月 1 日(日曜日)19:00～20:00
出席予定者	副理事長 委員 6 名 植栽協力員 1 名 みどりの会会長
議題	1. 各棟下の花壇管理、花の苗配布希望について 現状での申請状況 回答あり 18 棟 未回答 8 棟 花の苗希望 14 棟 (別紙参照) ・花の苗を注文する期限があるため花の苗、花の土、バークの配布希望用紙を、8 月末を期限として管理事務所まで提出してもらう。 ・配布を希望する棟は花壇管理者についても報告してください。 ※2021 年度 花の苗予算 ¥100,000— ・写真が提出されていない棟については植栽委員で撮影する。 (みどりの会活動時に行う予定) 2. 各棟回りの草取りについて ・みどりの会で各棟回りの草刈りを実施している ・8 月 8 日(日)時点で 26 棟～4 棟まで終了 8 月 22 日にも実施予定 ※本日のみどりの会の活動で、1 棟まで終了した。 3. 夏の消防用通路草刈りについて ・実施業者:(株)植治造園 ・実施期間:8 月 18 日～25 日 ・金額:¥800,000— (理事会承認済み) 4. 中低木の剪定について 現在植栽協力員、みどりの会にて実施している(別紙参照) 5. 高木の剪定について (株)植治造園に見積もりを依頼している ・剪定予定木 3 棟北ケヤキ 2 本、6 棟東楠ノ木 2 本、2 棟東楠ノ木 1 本、 26 棟 22 棟間楠ノ木 1 本、16 棟 17 棟間楠ノ木 1 本、 20 棟 17 棟間楠ノ木 1 本 ・剪定、頭切りを検討している木 7 棟 8 棟 9 棟回り 12 棟 13 棟 14 棟回りタイワンフウ ・高木剪定予算額 ¥1,500,000—
理事長承認事項	なし
理事会承認事項	なし
次回予定	9 月 5 日(日) 午前 10 時～ 管理事務所洋室

【補足説明】 ※みどりの会の活動は、9/12 まで(緊急事態宣言中)は中止する。

《花の苗希望調査結果》

棟	配布希望	管理者	花壇有無	写真	棟	配布希望	管理者	花壇有無	写真
1					16	○	○	○	○
2	○	○	○	○	17	○		○	○
3					18				
4	×	×	×	×	19東	○		○	○
5	×	×	×	×	19西	○		×	×
6東	○	○	○	○	20	○	○	○	○
6西	○	○	○	○	21東	○	○	○	○
7	○		○	○	21西	○	○	○	○
8	○		○	○	22東				
9	○	○	○		22西	○			
10	×	×	○	○	23東	○		○	○
11東	×	×	○	○	23西	○		○	○
11中央	○	○	○	○	24				
11西	○	○	○	○	25東	○		○	○
12					25西	○		○	○
13					26東	○	○	○	○
14					26中	○	○	○	○
15					26西	○	○	○	○

R3年 6、7月度 植栽管理作業記録

(植栽協力員にて継続して実施)

日付	作業内容	協力者
6月29日	12棟13棟間ツツジ剪定 12棟入口ツツジ・ドウダンツツジ・アベリア・ユキヤナギ・椿剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
6月30日	時計公園 ツツジ・アベリア・椿・黒ガネモチ・キンモクセイ剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
7月2日	11棟北サザンカ・アベリア・馬酔木(アセビ) 10棟11棟間ツツジ・ユキヤナギ・椿・キンモクセイ剪定	杵名氏 松田氏 山下氏 小菅氏
7月5日	10棟 サザンカ・ユキヤナギ 7棟西ツツジ 7棟北ドウダンツツジ・ツツジ・南天剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
7月6日	8棟回り ユキヤナギ・ツツジ・ドウダンツツジ椿剪定	20棟山下氏 25棟小菅氏
7月9日	9棟回り ツツジ・ドウダンツツジ・アベリアサザンカ・椿・アジサイ剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
7月10日	21棟専用庭 モミジ・ピラカンサ・アオキ・ネズミモチ剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
7月11日	みどりの会 19棟から22棟、16棟下草刈り	植栽委員5名 みどりの会会員
7月12日	3棟回り アベリア・ツツジ・サザンカ・ドウダンツツジ・ユキヤナギ・アジサイ・椿・カシ剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
7月13日	16棟17棟間ツツジ 16棟前 サザンカ・ユキヤナギ・ブリベット・ツツジ・アベリア剪定	藤田氏 重田氏 松田氏 山下氏 小菅氏
7月14日	2棟入口 ツツジ・ドウダンツツジ・ユキヤナギ・椿・カナメモメ・キンモクセイ・カシ2本剪定	藤田氏 松田氏 山下氏 小菅氏
7月18日	みどりの会 17、18棟 12～14棟下草刈り 14棟 蜂の巣処理	植栽委員3名 みどりの会会員 松田氏 山下氏 小菅氏
7月19日	1棟2棟 ドウダンツツジ・ツツジ 1棟 ユキヤナギ・ツツジ剪定	藤田氏 松田氏 山下氏 小菅氏
7月20日	1棟西通路 ツツジ 4棟 ツツジ・椿・ドウダンツツジ・モチの木剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
7月21日	川北入口 ツツジ・アベリア 4棟 ドウダンツツジ 公園生垣剪定	藤田氏 松田氏 山下氏 小菅氏
7月22日	5棟 ツツジ・ドウダンツツジ・アベリア 公園回りツツジ 6棟ドウダンツツジ剪定	藤田氏 松田氏 山下氏 小菅氏
7月23日	6棟 ドウダンツツジ・ユキヤナギ・椿・キンモクセイ・アベリア剪定	藤田氏 松田氏 山下氏 小菅氏
7月25日	みどりの会 7～11棟 下草刈り	植栽委員4名 みどりの会会員
7月26日	集会所 階段 ツツジ・クチナシ・ネズミモチ剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
7月27日	26棟 専用庭要望書に基づき剪定作業	松田氏 山下氏 小菅氏
7月28日	26棟 専用庭要望書に基づき剪定作業 桜の枝剪定	松田氏 山下氏 小菅氏
7月29日	16棟 専用庭要望書に基づき剪定作業 19棟20棟 クチナシ剪定	松田氏 山下氏 小菅氏

2.4 駐車場運営委員会

委員会名	2021 年度第 3 回 駐車場運営委員会																																		
開催日時	2021 年 8 月 1 日(日曜日)18:30～																																		
開催場所	管理組合集会所 和室																																		
出席者	2 名/5 名(40%)																																		
報告事項	1. お盆時期の来客用駐車場の申し込み受付について 表示の依頼 利用の台数は 5 台以上増えても良いように対応する。 2. 駐車場の整備 ① 外部駐車場 <table><tr><td>不具合内容</td><td>対策</td><td>実施日</td></tr><tr><td>雑草</td><td>除草剤散布、刈取り</td><td>7 月 18 日～7 月 31 日</td></tr></table> ② 内部駐車場 <table><tr><td>不具合内容</td><td>対策</td><td>実施日</td></tr><tr><td>プレートの外れ、紛失</td><td>13 件 作成取付完了</td><td>7 月 19 日</td></tr><tr><td>ゴミ、家財等の放置</td><td>川北 実施済 川南 推進中</td><td>7 月中旬</td></tr></table> 3. 迷惑駐車のパトロール 7 月 31 日(土) 外部駐車場 軽四トラック 1 台長時間駐車があり警告書添付 4. 内部駐車場の白線引き 7 月 7 日(水) 集会所で建巧社 2 名、駐車場委員 2 名で打ち合わせ実施 基礎的な知識を習得 見積書の提出依頼 5. 内部駐車場の駐車位置交換 1 件実施					不具合内容	対策	実施日	雑草	除草剤散布、刈取り	7 月 18 日～7 月 31 日	不具合内容	対策	実施日	プレートの外れ、紛失	13 件 作成取付完了	7 月 19 日	ゴミ、家財等の放置	川北 実施済 川南 推進中	7 月中旬															
不具合内容	対策	実施日																																	
雑草	除草剤散布、刈取り	7 月 18 日～7 月 31 日																																	
不具合内容	対策	実施日																																	
プレートの外れ、紛失	13 件 作成取付完了	7 月 19 日																																	
ゴミ、家財等の放置	川北 実施済 川南 推進中	7 月中旬																																	
利用状況	<table><tr><td>7 月末現在</td><td>内部川北</td><td>内部川南</td><td>外部</td><td>計</td></tr><tr><td>契約</td><td>100</td><td>284</td><td>29</td><td>413※2</td></tr><tr><td>工事</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>来客用</td><td>0</td><td>0</td><td>5</td><td>5</td></tr><tr><td>空き</td><td>6</td><td>4</td><td>9</td><td>19</td></tr><tr><td>合計</td><td>106</td><td>288</td><td>43</td><td>437</td></tr></table> ※空き台数の増加は、ニットクメンテ(株)貸出しが終了し返却があったため ※2 契約車両は昨年度に比べ 4 台減 (引越しによる解約 1 件、保有廃止による解約 2 件、滞納による解約 1 件)					7 月末現在	内部川北	内部川南	外部	計	契約	100	284	29	413※2	工事	0	0	0	0	来客用	0	0	5	5	空き	6	4	9	19	合計	106	288	43	437
7 月末現在	内部川北	内部川南	外部	計																															
契約	100	284	29	413※2																															
工事	0	0	0	0																															
来客用	0	0	5	5																															
空き	6	4	9	19																															
合計	106	288	43	437																															
検討事項	1. 駐車場のゴミ、その他不審物の処理 貼り紙を付け対策を促す。場合によっては駐車場運営委員会で処理をする。 物品回収のお願い を現品に貼り付ける。 2. 内部駐車場の空きが多くなったため、外部駐車場からの移動を促す。 3. 内部駐車場 NO343 の利用者から要望に対する対応 4. 内部駐車場の白線引き →10 月実施で検討している ※再見積もり中																																		

理事長承認事項	なし
理事会承認事項	なし
次回開催予定	9月5日(日)18:30 管理組合集会所 (8月後半に臨時委員会を開催予定)

2.5 広報委員会

委員会名	2021年度第3回 広報委員会
開催日時	2021年8月1日(日曜日)10:00
開催場所	管理組合集会所 洋室
出席者	5名/5名(100%)
報告事項	1. 第2回理事会議事録作成:7月18日(日)開催分 ・7月24日(土) 議事録(案)確認のため理事会三役、広報委員に送信。 ・7月26日(月) 理事会報告(回覧用)を管理事務所にメール送信し、印刷・配布を依頼。同日、各棟理事に配布完了。 ・7月26日(月) 理事会報告(HP掲載用)をHP委員会担当者に送信。 ※次回、第3回理事会議事録の担当を確認。 2. 第1回HP委員会について内容の報告。 → HP委員1名の追加(前年度自治会から参加の大谷氏再任) → 7月30日(金)19:00～ZOOM会議参加(委員長) 3. その他、依頼のあった掲示物などの作成
検討事項	1. 理事会ニュース第2号について内容の検討 1) 工事完了についての記事 → 竣工式(写真あり)他。 2) 各委員会からの記事 → 取材状況の報告(担当者) ・総務委員会(阿部):委員長に取材など ・整備保健委員会(下村):委員長に取材、現場に参加・取材予定。 ・植栽委員会(豆塚):みどりの会の活動に参加・取材 ・駐車場運営委員会(平田):第2回駐車場委員会に参加・取材 ・広報委員会、HP委員会(小川)、HP委員会の活動など、内容検討。 3) 自主防災会についての記事:防災訓練に代わる企画などあれば。 4) その他:次回9月の広報委員会にて広報の必要があるものを追加する。 ※発行時期:9月、第4回理事会終了後、1週間以内に発行予定。
理事会承認事項	報告事項の2項より、ホームページ委員1名の追加(再任) 昨年度副委員長の8棟大谷様が継続して委員会に参加されるため委嘱状を発行する。・・・【承認可決】
次回開催予定	9月5日(日)10時～ 管理組合集会所 洋室

3. 大規模修繕実行委員会からの報告・審議

《最終報告に関して副理事長より説明》

住民の皆様のご協力とご支援を受けて、7月28日に竣工式を終えました。
長期にわたる皆様のご協力に感謝します。工事費用は、当初、見積価格 8 億 8 千万円と積算しておりましたが、あらゆる検討と折衝後、予算を 7 億 2 千万円とし、(第 41 回通常)総会で承認されました。結果、追加工事、改修工事を含めて、7 億 158 万円にて完成となりました。(→添付資料参照)

【質疑応答】

Q. 金額がもらっている資料と説明では異なるが、説明された金額でよいのか。

A. 説明した金額で結構です。(配布資料の金額を修正)

【理事会承認事項】

第 3 回大規模修繕工事完了の報告内容について、今理事会で承認頂きたい。
理事会承認後、ニットクメンテ、MTKに残金の精算をする予定。

確定金額は次回の理事会で報告する。

・・・【承認可決】

なお、境谷第 2 住宅団地 第 3 回大規模修繕工事 実地精算調書、および「第 3 回大規模修繕工事 工事完成図書目次」に記載の図書を管理事務所にて閲覧資料として保管する。住民は記帳の上、閲覧が可能。

4. その他

【連絡事項】

・各棟の掲示板で使用するマグネットは、初回配布後に要望があった分については追加配布してきたが、(風の強い場所など) もしまだ足りないところがあれば、管理事務所申請してください。

《三役より》

➤ 理事会が開催できなかった場合の対応について皆様のご意見を伺いたい。
理事会開催可能な場合には、事前にレジメを配布する予定。開催が出来ない場合、急ぎでない理事会承認事項に関しては、承認を先延ばしにする。
リフォーム申請については先延ばしできないので、三役会で対応したい。

【理事ご意見】

①緊急の場合の承認はお任せしたい。

今後はリモートで対応できる環境の整備を考えても良いのではないかな。

②リフォーム申請は三役(理事長)に承認いただく。延長可能な承認事項は延長する。どうしても諮問の必要があるものは回覧する、としてはどうか。

➤ 現在の規約ではできないこともあるので苦慮している。

規約に関係するものは、改正を待つなど対応していきたい。

➤ 次回の理事会の開催に関しては、三役会で話し合った後お知らせする。

➤何か意見があれば、管理事務所のポストに提出してください。

次回 第4回理事会は、2021年9月19日(日) 午後6時半から洛西境谷会館にて
※変更ある場合はその都度、案内でお知らせするので確認をお願いします。

以上

境谷西第 2 住宅団地
第 3 回大規模修繕工事

最終報告書

2021（令和 3）年 8 月 13 日
第 3 回大規模修繕実行委員会
第 3 回大規模修繕工事担当委員会

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 足立 卓 殿

第3回大規模修繕実行委員会
委員長 若林 良二

第3回大規模修繕工事 最終報告書

1. はじめに

大規模修繕実行委員会は2017（平成29）年3月に大規模修繕諮問委員会として発足し、以降、委員会名称の変遷はありましたが2021年7月の工事竣工まで、4年間にわたり活動が継続されました。

本委員会は、「第3回大規模修繕実行委員会」という名称で、2019（令和元）年7月に理事会から諮問を受け、前年度委員会の活動を引き継ぐ形で、境谷西第2住宅団地における第3回大規模修繕工事の完了に至るまでの検討及び実施、長期修繕計画の見直し作業、これらに付随する業務の検討及び実施、並びに理事会、総会に向けての提案等を行ってきました。

第3回大規模修繕工事が完了しましたので、これまで本委員会で検討し実施した業務内容をまとめて報告いたします。

2. 本委員会で検討・実施した業務

(1) ＜第一期＞ 2019（令和元）年度

2019年7月～2020年3月 コンサルタント会社決定後から工事着手に至る業務

- ① 「工事範囲」、「工事予算」、「施工会社選定」を(株)MTK一級建築士事務所（以下、MTK）と共に検討し、各項目について理事会に中間答申しました。

(2) ＜第二期＞ 2020（令和2）年度

2020年4月～2021年8月 施工会社決定後工事着手から竣工に至る業務

① 工事説明会の補助

- a. 理事会と工事施工会社並びに監理コンサルタント会社共催の工事説明会を実施するに当り、会場設営、参加者の記帳、誘導など補助業務を担いました。

② 工事検査の立会並びに工事数量の確認

- a. 発注者検査前の監理者検査に同行し、施工会社自主検査後の下地補修、防水、塗装等の手直し状況を目視チェックしました。必要に応じて再手直しを要請し手直し後、再検査を実施しました。
- b. 監理者MTKによる工事材料現地数量（空缶）検査の立会並びに工事写真による空缶数量の確認を行いました。

- c. 監理者MTKによる外壁・鉄部塗装の現地塗膜検査に立会すると共に、工事写真による膜厚の確認を実施しました。
- d. 躯体補修の工事個所の現地確認、並びに下地マーキング調査資料の数量チェックを行いました。

③ 工事定例会議への参画

工事定例会議は、工事着手から竣工まで、修繕工事の進捗と管理（工程・品質・安全衛生・原価）状況について、発注者の管理組合（工事担当委員会11名、実行委員会7名）と監理者のMTK並びに施工者のニットクメンテ㈱の3者で月2回（第2、4水曜日）開催されました。

- a. コロナ禍での密を避けるため、実行委員会からはWG主体の7名が参加しました。
- b. 工事定例会議の事務局（担任は、理事会の工事担当委員会）事務を代行しました。
- c. 施工業者のコロナ対策や安全対策に対する提言と指導を行いました。
- d. 追加工事の必要性に対して技術的見地から意見具申しました。
- e. 精算工事の実施増減数量と金額のチェックを行いました。

本工事の増減精算結果は、

2020 年総会承認工事予算	工事予算総額（税込）	720,000,000 円
	（工事費 685,300,000 円、予備費 34,700,000 円）	
契約工事額（税込）		679,030,000 円
精算工事額（税込）		701,580,000 円
	（工事費 691,471,000 円、追加工事費 10,109,000 円）	

増減精算の結果、工事額は22,550,000円増加しました。増加分は予備費からの支出となります。詳細は、＜別添資料＞「境谷西第2住宅団地第3回大規模修繕工事 実施精算調書」に記載し管理事務所に閲覧資料として保管します。

④ 工事完成図書の整理と保管

- a. 集会所洋室に保管されている工事関係書類の整理・保管指針をまとめ、第3回大規模修繕工事完成図書の引渡し前チェックと受領後の収納を行いました。

引き渡しを受けたのは「第3回大規模修繕工事 工事完成図書目次」に記載の図書類で、管理事務所に保管され閲覧可能です。

⑤ 長期修繕計画予定表（以下、長計）の改訂

- a. 2021（令和3）年3月に、中間報告書「長期修繕計画2020」を提出しています。
第41回通常総会議案書に参考資料として掲載されています。
- b. 竣工に伴う増減精算数量に基づく長計修正作業は、本委員会から新たに設置される諮問委員会へ引き継がれます。新委員会は今年度中に、「長期修繕計画2021」をMTKと共に取りまとめ、答申される予定です。

3. まとめ

第3回大規模修繕工事は、コロナ禍という未曾有の状況の中、団地住民の皆様のご協力とご支援を受けて、無事竣工しました。

工事着手までには、「工事着手時期の確定」、「工事発注方式の決定」、「コンサルタント会社の選定」、「調査診断」、「修繕設計」、「工事範囲の決定」、「工事予算の算定」、「施工会社の選定」などの作業が切れ目なく続きました。

2017（平成29）年3月に、大規模修繕諮問委員会が設置されてから「施工会社の選定」が終わるまでに3年がかかり、工事を発注して1年強が経過した2021（令和3）年7月に工事が竣工しました。工事の計画から竣工までには、4年4か月の長期間を要しました。

今回の大規模修繕工事が成功裏に終わったのは、委員会設置の早い時期に、委員会内にWGが設置されたことが大きいと思います。ワーキンググループ（WG）とは、特定の問題の調査や計画の推進のため設けられた作業班ないし作業部会を指しますが、当委員会のWGメンバーは2017年度の諮問員会に所属した複数人から成り、以降、2021年度7月に大規模修繕工事が竣工するまで、ほぼ固定メンバーとして活動してきました。これまで、中長期計画諮問委員会から「理事会の継続性・一貫性」と「管理組合の自主管理」についての踏み込んだ提言がなされていますが、今回の委員会活動はこの点で、提言に沿った実務活動であったと考えています。

次回の大規模修繕は14年後ですが、その間に窓サッシ更新や道路舗装の更新など、工事費のかさむ修繕が計画されています。修繕工事が住民の皆さんの要望を汲み上げながら遅滞なく順調に実施されるためには、常設委員会、諮問委員会を問わず修繕工事が継続して議論される場を設けておく必要があります。

毎年ほぼ定額で繰り返される管理業務とは異なり、修繕工事は長期的な計画の中で、短期に多額の資金が投入される管理組合にとって基本的かつ重要な事業です。どの修繕工事も成功裏に終わられるように理事会を補完しサポートする組織について、理事会で検討を進めていただき、早期にその設置が図られることを要望いたします。

【これまでの答申・報告の関連資料一覧】

2020（R2）4.19 第3回大規模修繕工事 中間答申

＜別添資料＞

- 資料 1 概算工事金額と工事範囲
- 資料 2 工事実施時期の修繕積立金残高検討
- 資料 3 工事完了時の修繕積立金残高検討
- 資料 4 公募選定基準
- 資料 5 見積開封結果
- 資料 6 見積金額・工種別金額比較表

資料 7 2次選考評定資料（9社→5社）1.会社概要・見積金額
資料 8 2次選考評定資料（9社→5社）2.工事施工計画書比較表
資料 9 3次選考評定資料（5社→2社）施工業者選定ヒアリングシート（技術点）
資料10 3次選考評定資料（5社→2社）施工業者選定ヒアリングシート（価格点）
資料11 4次選考評定資料（2社→1社）1.会社概要表 2.見積金額表
資料12 工事範囲表（*修繕部位を知るための参考資料）

（1.屋上 2.外観 3.バルコニー 4.玄関廻 5.共用廊下 6.階段 7.エントランス
8.集会所・管理事務所 9.同左周辺 10.受水槽 11.給水塔 12.公園 13.ゴミ置場 14.自転車置場 15.駐車場 16.外構）

資料13 第3回大規模修繕工事計画フロー図

2021（R3）3.21 長期修繕計画（2020年度版）中間報告書

<別添資料他>

資料 1 長期修繕計画（2020年度版）中間報告書
資料 2 2020長計のあらまし
資料 3 長期修繕収支計画グラフ（2020年度版）
資料 4 長期修繕計画表総括
資料 5 長期修繕計画予定表

2021（R3）8.13 第3回大規模修繕工事 最終報告書

<別添資料>

資料 1 境谷西第2住宅団地第3回大規模修繕工事 実施精算調書
資料 2 第3回大規模修繕工事 工事完成図書目次（記載図書は別収納で閲覧可能）
資料 3 第3回大規模修繕工事 計画フロー図

以 上

境谷西第2住宅団地 第3回大規模修繕工事 精算結果

2020年総会承認工事予算	工事予算総額（税込） 720,000,000円（工事費 685,300,000円、予備費 34,700,000円）
2020年ニットクメンテ(株) 契約額	工事契約額（税込） 679,030,000円（精算対象工事を含む）
2021年7月 増減精算額	精算工事額（税込） 701,580,000円（工事費 691,471,000円、追加工事費 10,109,000円） 増減精算の結果、工事費は22,550,000円増加したが、総会承認の予算額の範囲内に収まっている。
工事实行委員会コメント	工事实行委員会は、第3回大規模修繕工事の竣工に先立って、工事監理者の(株)MTK一級建築事務所より2021年7月17日受領した資料並びに施工会社から提出を受けた見積書と工事数量を慎重に照査、検討した結果、上記精算額を確認しました。 契約工事項目のうち、4. 床防水、5. 躯体補修工事、7. 石・タイル工事、9. 鉄部塗装工事、10. その他補修改良工事、13. 設備工事については、契約書に精算項目が謳われています。工事費が増加した主な工種は、5. 躯体補修工事、13. 設備工事でした。躯体の補修は大規模修繕工事の最も重要な要素ですが、工事管理・監理を厳密に行うことで、当初想定した契約数量以上の補修箇所が見つかりました。これによる工事費の増加は約1,700万円です。設備工事のうち、住棟と外構施設の照明設備LED化について、団地住民の要望を採り入れ、廊下照明と駐輪場・ゴミ置場の照明を大幅に増設しました。これによる工事費の増加は約770万円です。4. 床防水、7. 石・タイル工事は工事費が減少しました。 契約外の工事項目は、追加工事として3グループ（1. 住棟関係、2. 附属施設・外構関係、3. 集会所・管理事務所）に分けて集計し確認しました。住棟関係の追加工事費は約610万円、外構関係の追加工事は約120万円、集会所・管理事務所の追加工事費は約280万円でした。追加工事の内容や金額は毎月2回実施された定例工事会議で協議され承認されています。工事会議は、管理組合（理事の工事担当委員とアドバイザーの工事实行委員）と監理者（MTK）並びに工事施工会社（ニットクメンテ）3者による協議会です。 以上

境谷西第2住宅団地管理組合

第3回大規模修繕工事实行委員会

大規模修繕工事も 7 月 20 日に開始されてから 4 か月になり、最初に開始された 1 棟、10 棟、19 棟は足場が外され最終工程に入っています。発行が遅くなりましたが、居住者様向けに今回の工事に関する情報を提供することになり、今回は屋根工事について記載します。今後適宜発行していきます。

1. 屋根防水工事

工事の中でも振動、騒音で居住者に最もご迷惑を掛けている工事ですので、その内容を説明します。

(1) 当団地の屋根構造

当団地の屋根構造は傾斜屋根と平屋根の 2 種類があり、修繕工事の方法も異なります。

1) 傾斜屋根の構造

コンクリートに断熱材、防水シートを接着しその上にえんじ色の化粧板を貼り付けています。居住タイプの D、E、F の組み合わせにより屋根も複雑な構造となり、部分的に雨水が貯まりやすくなり、黒水発生の要因となっていました。

2) 平屋根の構造

平坦部は防水シートが貼られていますが、外周部は傾斜屋根と同じ化粧板が貼り付けられています。



上空から見た傾斜屋根・平屋根



傾斜屋根



平屋根

(2) 傾斜屋根工事

今回は前 2 回の大規模修繕工事と異なり、断熱材、防水シート、化粧板を全て取り除き、新しい材料をかぶせていく葺き替え工事を行っています。その為古い材料をはがす作業で騒音、振動、ちり、埃が発生します。今回の工事で古い材料を撤去したことで、黒水は発生しなくなります。

① 旧屋根材の除去

除去に電動工具を使う為、音と振動が発生する。



② 廃材の収納

廃材はクレーンで降ろす為の袋に入れる。



③ セメント材塗布

平滑面を出す為、防水機能を有したセメント材を塗布。



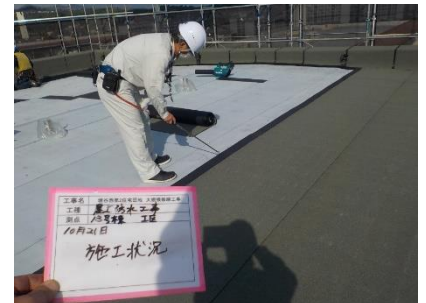
	棟	月	日	(最終の方は、棟 号 理事まで返却願います)						
日付										
号	10	10	20	20	30	30	40	40	50	50
印										

工事新聞 No.1

④ 断熱材の敷き込み
断熱材を接着していく。⑤ 防水処理
防水シート(ガムクール)を敷く。⑥ 屋根材の敷き込み
化粧板を貼り付けていきます。⑦ 完成。
化粧板の貼付けが完了⑧ 参考
工事開始前

(3)平屋根工事

平屋根の外周部は傾斜屋根と同じ化粧板が貼り付けられており、この部分は傾斜屋根と同じく葺き替え工事ですが、中央の平坦部は現状の防水シートの上に通気シートを貼り、その上に保護塗装シートを貼り付ける工事を行っています。

外周部。
傾斜屋根と同じ処理を施す平坦部 ①
洗浄後、通気シートを貼付け平坦部 ②
保護シートを貼付け作業完了状況
傾斜屋根部分、平坦部共工事完了

今回の大規模修繕工事で目立つのは、外壁のあちこちに赤や緑のスプレーで描かれた丸や矢印のマークです。このマークは外壁の傷んだ個所を明示しており、当団地も建築してから39年が経過し、それだけ痛みが進んでいます。

本号ではNo.1号で記載した屋根工事と同じく建物の寿命を延ばす外壁補修について記載します。

1. 外壁補修工事

(1) 目的

鉄筋コンクリートで造られた構造物は日々の温度変化や風雨の影響で徐々に劣化をしていきます。外壁補修の目的の一つは、その劣化状況を把握し、適切に補修し、建物の劣化を遅らせることにあります。

(2) 劣化の種類

劣化には①鉄筋②コンクリート③モルタル④塗装面⑤シーリングなどの対象があり、劣化現象としては①コンクリートから鉄筋が見える【露出】、鉄筋が錆びてにじみ出る【錆汁】②コンクリートの【浮き】、【ひび割れ】③モルタルの【浮き】④塗装面の【ひび割れ】、【塗膜剥離】、【汚染】、【浮き】⑤シーリングの【剥離】、【ひび割れ】などがあり、これを放置すると躯体の強度低下やコンクリートの落下危険につながります。

(3) 調査

まずは目視で痛み具合を調べます。さらに「打診棒」と呼ばれる道具を壁面に転がし、その音で内部の割れや浮きを調べることができます。



(4) マーキング

壁面の痛み具合の内容、範囲をスプレーの色で分けて塗布して補修者に状況を示します。

マーキング色	補修内容
	0.2mm以上0.5mm未満のクラック補修
	0.5mm以上2mm未満のクラック補修
	2mm以上のクラック補修
	モルタル浮き補修
	塗膜浮き補修
	コンクリート、モルタル欠損部
	コンクリート、モルタル爆裂部補修
	タイル張替
	タイル下地浮き注入



	棟 月 日 (最終の方は、)					棟 号					理事まで返却願います)
日付											
号	10	10	20	20	30	30	40	40	50	50	
印											

(5) 補修

マーキングを確認し色に合わせ補修を行っていきます。方法としてはひび割れや浮き、剥がれといった劣化部分を樹脂や特殊モルタルで埋め、表面を平にしていきます。

①クラックが 0.2mm 以上 0.5mm 未満の場合：

樹脂をフィラーで擦りこみます。



フィラー擦り込み

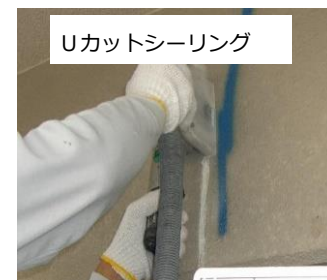
②クラックが 0.5mm 以上 2.0mm 未満の場合：

はエポキシ樹脂を注入します。



エポキシ樹脂注入

③クラックが 2.0mm 以上の場合はU字にカットしシーリングを行います。



Uカットシーリング

④鉄筋の露出やコンクリートの欠損部は周辺をはつり、防錆処理後樹脂モルタルで成形します。



樹脂モルタル成形

⑤コンクリート・モルタルの浮きはステンレスピンを挿入後、エポキシ樹脂を注入します。



エポキシ樹脂
ピンニング

(6) 清掃

補修完了後、高圧洗浄で仕上げ面に付着した埃やカビなどの汚れを除去します。これにより、次工程の塗料の付着力を高めます。

No.2 で記載した外壁補修の次に行うのは、シーリング工事、塗装工事です。今回はこれらの工事内容と廊下、階段のシートの処理について説明します。

1. シーリング工事

(1) 目的

- ①コンクリートと窓枠等との間には、コンクリートの温度差による伸縮を吸収する為、僅かな隙間が設けられています。この隙間をゴム状のシーリング材で埋めていますが、経年で隙間やひび割れが発生すると雨水が侵入します。大規模改修工事ではこの劣化をカバーする為にシーリング材の充填を行います。
- ②手摺足廻りは、シーリング材が劣化すると雨水が侵入し錆が発生するので、シーリング材追加でこれを防止します。
- ③外壁のコンクリートは何層にも重ねていく為、継ぎ目が存在します。この継ぎ目に雨水や結露が浸込し、コンクリートや鉄筋が劣化するのを防止する為、継ぎ目はシールする必要があります。

(2) 場所

玄関扉枠廻り

サッシ廻り

バルコニー手摺足廻り

外壁目地

通気口廻り等



2. 塗装

塗装には美観の維持の役割もありますが、重要な目的は建物の構造物の保護です。そのため塗装場所に応じて塗装材料と施工方法を変える必要があります。大きく分けると通常の塗装と防水塗装に分かれます。

2. 1 通常の塗装

雨水の影響が少ない壁に用います。雨水が直接かかる面と内側の壁や天井は保護レベルを変えます。

(1) 外壁塗装

棟の外表面だけでなく、廊下やバルコニーの壁、天井も対象になります。下地処理後、下塗り、中塗り、上塗りは塗り忘れ防止の為、色を変えて行います。雨が掛かる壁はより対候性の高い塗料を用います。塗装前に対象外の個所に塗装が飛ばないようにシートでカバーする「養生」を行います。



棟 月 日 (最終の方は、棟 号 理事まで返却願います)

日付										
号										
印										

回覧後は、各棟理事が保管してください

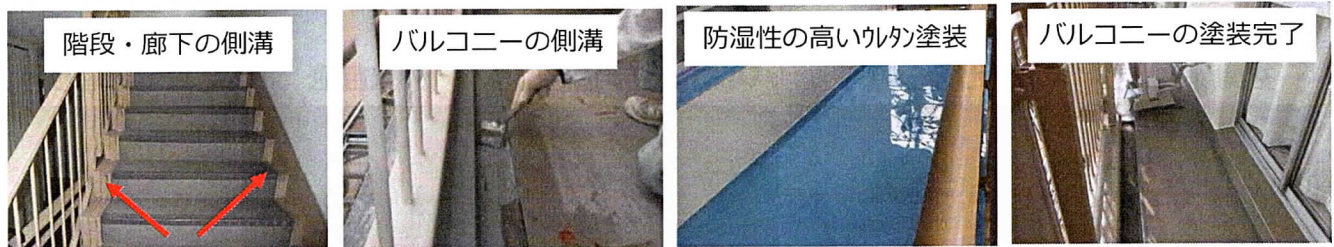
(2) 鉄部塗装

バルコニーの手摺、階段の手すり、P S扉等の扉類、専用庭の階段などを対象に下地処理後、防錆性能のある下地塗装（えんじ色）後、色を変えて上塗りを2回施します。



2. 2 防水塗装

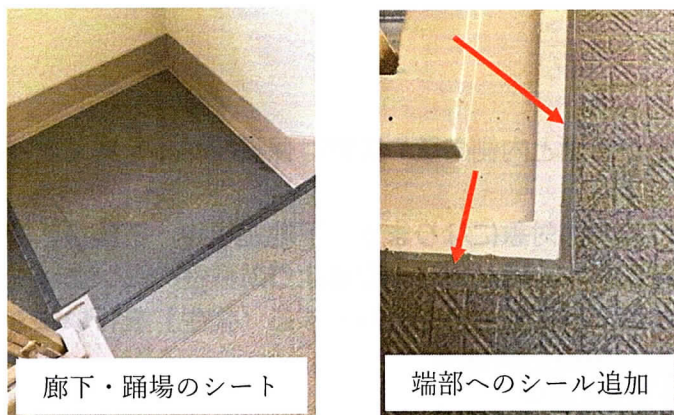
バルコニー床や廊下・階段は雨水が吹き込む為、水漏れを防ぐ防水工事が必要です。バルコニー・廊下・床・溝・巾木や面台などの防水塗装はプライマー（接着剤）塗り、ウレタン塗膜を2回塗装して化粧塗装を1回施工します。



3. 廊下・階段の床処理

3. 1 シートの処理

当団地の廊下・階段に貼られているビニルシートは状態が良い為、交換するのではなく、周辺からの雨水侵入防止の目的で、端部にシールを追加する処理を行います。



3. 2 薬品洗浄

塩ビシートの状態はいいのですが、長期間の使用による汚れが目立つ個所があり、今回は高圧洗浄では除去できない汚れを取る為、高圧洗浄後、薬品洗浄を実施します。

今回は、足場と安全対策、設備交換、外構工事について記載します。

1. 足場組立

(1) 目的

- ①外壁の補修、塗装の為には足場が必要となります。また、屋根へのアクセスも通常の階段を使わず、住民との接触を防ぐことができます。
- ②居室を通過せず、バルコニーへのアクセスが可能となります。

(2) 防犯

- ①足場への入り口の扉は施錠しており、部外者の侵入を防止していますが、足場へは階段、踊り場からの侵入が可能な為、各戸では窓の施錠が必要となります。

(3) 安全対策

- ①安全ネット：足場からの落下物が外部に出ないように、足場全体を覆います。
- ②安全帯：ヘルメットと一緒に、作業者全員が着用し、落下を防止します。
- ③防護柵（通称“あさがお”）足場からの落下物が通行人に当たらないように、道路などに面した個所に足場からはみ出した状態で設置します。

(4) 内部

限られた部材を組み立てているため、通路、階段は狭く、工具や部材を抱えて通る職人さんは大変です。



防護柵



狭い通路



狭い階段

2. 金物・照明交換

今回の工事では多くの部品、装置を交換します。

(1) 階段・廊下の照明器具

階段・廊下の照明を LED タイプ機器に交換します。平屋根タイプは各階に 1 か所、傾斜屋根タイプは 2 か所設置されています。

傾斜屋根タイプは消防法で 1 か所は非常灯も必要となっています。

LED 化で寿命は 4 万時間（通常の使用で約 10 年間）となり、従来の蛍光管の 4 倍となります。

(2) 街路灯、駐車場照明灯

既に街灯は一部 LED 照明器具になっていますが、今回は庭園灯を除き LED 照明器具と取替え、より省電力・軽量化タイプに交換します。

(3) 物干し金物

アルミ製で錆が出てきていることから、新しい金具に交換します。

(4) バルコニー隔板ステッカー

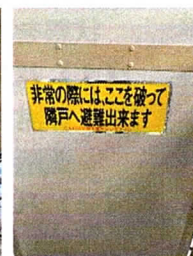
銘板が古くなり、表示が薄れている為交換します。



LED 照明機器



LED 非常灯

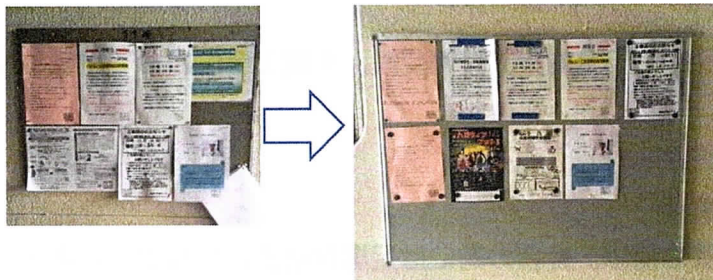


	棟	月	日	（最終の方は、棟 号 理事まで返却願います）						
日付										
号										
印										

回覧後は、各棟理事が保管してください

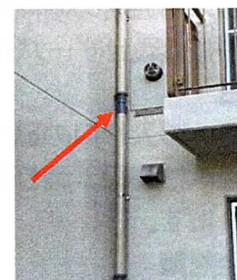
(5) 階段掲示板

旧サイズ 60cm×90cm を倍の
90cm×120cm に交換します。
磁石も使えるタイプです。



3. 流し系雑排水管交換

平屋根タイプの雑排水管は既に交換済みですか、傾斜屋根タイプは
今回の工事で行います。傾斜屋根タイプの雑排水管は屋外に取付け
られている為、作業は1日で終了します。



4. 集会所・ポンプ室・給水塔

住棟と同様の補修、防水、塗装工事を行います。

5. 外構

(1) タイヤバリカー

違法駐車を防ぐため使用されてきましたが、最近あまり使用されていない
状況にあり、老朽化で美観上も問題がある為、全数撤去廃棄します。

(2) ベンチ

当団地内には木製のベンチが14脚設置されていますが、設置後39年
が経過し、老朽化が進んでおり、取替を検討しています。



(3) 自転車置き場

高圧洗浄後、外壁塗装を行います。
照明はLEDに切替ます。



(4) ごみ置き場

高圧洗浄後、外壁塗装を行います。
照明はLEDに切替ます。



(5) 遊具

ブランコ、ブランコ周り安全柵、すべり台を塗装します。

6. 破損部品交換

状態をみて交換します。

(1) バルコニー隔壁版

非常時に破って隣のバルコニーへ避難する為の
遮蔽板で、痛みがひどい場合交換します。



(2) バルコニー手摺パネル

バルコニーの手摺に配置されている化粧板で、
痛みがひどい場合交換します。



(3) 手摺支柱足元

バルコニー、廊下、階段の手摺支柱足元が腐食し、強度低下
の恐れがある個所には、エポキシ樹脂を注入し、腐食の進行を
防止します。なお腐食が激しい個所には、鋼材にて補修します。

