

2019年2月20日

## 2018（平成30）年度 第10回 理事会報告

境谷西第2住宅団地管理組合  
理事長 長原 賢至

開催日時：2019年2月17日（日） 午後7時00分～午後8時15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29名（定数35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：荒戸副理事長

### 議題

1. 理事長挨拶
2. 副理事長報告
3. 各委員会からの報告・審議事項
4. その他

### 議事

1. 長原理事長挨拶
2. 荒戸副理事長 報告

#### 1) 雑排水管取り換え工事に向けて

今年、8棟で2階の雑排水管に穴が開き1階の住居に大きな損害が発生した。去年も同様の事故が2件発生し、過去に13棟でも事故が起きていて雑排水管の修繕工事を実施している。

建物の経年劣化に伴い、早急に対応する必要がある。2020年に実施の大規模修繕との兼ね合いを含めて、今年から来年にかけて検討していく必要があると考えている。昨年末に行った高圧洗浄の状況及び現在の団地内の雑排水管の状況について、調査の依頼も含めて日本水理の意見を聴取する予定。また、21日に大規模修繕のコンサルタント会社“MTK”とも打ち合わせをするので、この件について話したいと考えている。

今後どう対応して行くのか、シビアに考えなければならない事態になってきているので皆様の協力を宜しくお願いしたい。

#### 2) 台風被害緊急対応の現状

2月9日、JSとプロジェクトメンバー5名で、保険金額の請求状況、残工事について確認を行った。3棟から10棟までの樋主体の工事、12棟駐輪場、集会所屋根の工事が残っており、3月末までに終わらせさせたいが、駐輪場及び集会所屋根については4月にずれ込む可能性がある。

プロジェクトチームとしては、3月17日の理事会までに、工事費用の詳細を報告できるよう準備している。

3月初旬から、3,4,7,及び10棟の樋関連工事を順番に行っていく。

保険金額については、確定したもの、していないものがあり、正確な報告はまだできない状況にある。

保険適用対象外の台風22号に備えて張った飛散防止ネット作業費用及び19棟のサッシ破損による養生費用合計100万円弱と免責額約110万円が管理組合の負担となるが、少なくなるよう努力している。

今回の工事で保険請求した額が約7,400万円、保険で下りる額が約7,200万円で、管理組合の負担が約200万円になる。

12月末までに工事完了した案件で、バルコニーの手摺及びパネル、飛散した屋根材等の撤去費用、合計4,818,960円の支払いがあるので承認いただきたい。

[質疑応答]

Q:この480万円余りの支払い、保険からも補填されるのか。

A:既に保険金を受け取ったもの、これから請求するもの、検討中で金額が決まっていななものも若干ある。

3) 大規模修繕への取り組み：別紙「第4回大規模修繕委員会 議事録 追記2/16」を参照。

4) ペット飼育問題：アンケート調査へ向けて内容検討中であるが進展していない。

5) バイク置き場問題：

2月中にアンケートの調査票を全戸配布するよう準備を進めてきた。しかし突如漏水問題が浮上したため、このタイミングでのアンケートは混乱するのではばらく様子を見ることとする。

内容は、実態について広報を兼ねたアンケート依頼の文書の後に、所有している自転車・バイクの種類・台数の調査、現状についての意見、財政諮問委員会から報告のあった「自転車・バイクの駐輪使用料」年額1,000円を徴収することについての意見を記載する内容で作成している。

8月に財政諮問委員会とプロジェクトチームのメンバーで大まかな台数を把握したこと、棟集会で出されたペット問題を含め、自転車バイク置き場についての意見をまとめることで対応する。

6) 財政諮問委員会の答申を受けて

年間1,000円の駐輪使用料の件、どこかで住民の声を聴きたいと思っている。不在組合員から管理料を月2,000円徴収する件は総務委員会で検討するよう依頼している。今年になるか来年になるか議論をしていただきたい。

7) JSとの契約について

昨年12月6日、JSから収納会計業務費値上げの申し入れがあった。人件費の高騰及びマンション管理適正化法が整備され業務執行にかかるコスト増加のため、1戸

につき 30 円(税抜き) 値上げしたいと正式に要請があった。

20 年間値上げしていないので認めることとしたい。正式には、理事会で承認後、総会に提案することになるので理事会として承認をいただきたい。

**【承認事項】**

収納会計業務費値上げの受け入れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **【承認可決】**

8) 総会に向けて

- ・ 議案書の原稿は 3 月 9 日の三役会までに作成のこと
- ・ 3 月 3 日(日) に新任理事の役割分担をしたい

3. 各委員会からの報告・審議事項

第 10 回 総務委員会 議事録

[報告事項]

1. マナー改善有志の会(椎原理事) 1/19(土)10 時、8 名出席

① 取り組み事項の結果確認

12～1月の巡回結果、砂場に設置されている猫よけ機器の電池が外されていた。設置から3年になるが、今回で2回目のことではあるが様子を見ることにした。

② 団地内の制限速度(10km/h以下)の厳守を徹底する対策を検討

安全確保のため団地内道路について、①自動車、バイク、自転車、人 ②バイク、自転車、人 ③自転車、人に区分し、団地内地図にエリア別の表示を検討

③「マナー改善有志の会」活動内容の広報について

多くの住民の方々に活動を理解してもらうための広報案を検討

④ その他の苦情または提案

「棟集会の実施時期の変更」の提案

(新理事会の発足後に実施するほうが、住民の意見がより反映できる。)

⑤ 今後の活動

・ 集会 : 2/16 (土) 10～11 am、3/16 (土) 10～11 am

・ 団地内巡回 : 2月 第 1回 2/3 (日) 8 am 第 2回 2/16 (集会後)

3月 第 1回 3/3 (日) 8 am 第 2回 3/16 (集会後)

2. ペット問題検討委員会(椎原理事)

1/18(金) 開催 次回 2/22(金) 開催予定

3. 大規模修繕委員会(山崎理事)

- ・ 全戸アンケート調査の結果より、修繕が必要な箇所が多かった。また、今回は排水管の調査が行われていないため再調査が必要
- ・ 排水管の水漏れ事故が多いことから緊急の対策が必要(大規模修繕よりも前倒しで対応する必要)

・次回開催：2月26日

4. 管理費等未納に対する報告

- ・1月末管理費未納13件、未納額412,170円  
(12月末管理費未納9件、未納額385,150円)
- ・長期滞納2件

5. その他

①「2019年度理事候補者等選出会議

日時：2019年3月3日(日) 午後7時～

場所：管理組合集会所 洋室

議案：①理事長候補者、副理事長候補者の選出

②所属委員会ならびに委員長、副委員長の選出

[各人数]

- ・理事長 (定数1名) ・副理事長 (1名を予定)
- ・総務委員会 (5名を予定) ・広報委員会 (4名を予定)
- ・駐車場運営委員会 (4名を予定) ・植栽委員会 (5名を予定)
- ・整備保健委員会 (7名を予定)

[事前準備]

- ・各棟理事候補の確認 (2月末締め切り)
- ・新理事候補者の名簿作成
- ・選出会議の開催案内およびアンケートの配布
- ・会議に使用する備品の準備 (抽選用の箱等)
- ・会議運営は三役会が行うが、総務委員会より数名の補助を予定

② 予算編成会議

2/9 三役会後

③ 2018年度(平成30年)管理組合総会の総会予定

開催予定日：2019年5月12日(日) または5月19日(日)

会場予定：洛西総合庁舎 会議室

- ・総会の式次第等の作成の依頼 (例年6棟 荒戸氏)
- ・各担当と必要な人数の確認
- ・関係各位に議案書原稿の作成依頼
- ・理事各位に協力を依頼

【承認事項】

台風21号被害の復旧工事費用：4,818,960円・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 【承認可決】  
(飛散屋根材撤去、飛散防止網掛、バルコニー飛散物撤去、バルコニー手摺・網戸復旧等工事費用)

次回総務委員会 3/2(土)19時～

以上

## 第10回 広報委員会 議事録

### 1. 報告事項

- 1) 第9回理事会報告の配布：1月25日（理事会開催1月20日）
- 2) 理事会ニュース第5号
  - ① 印刷発注：1月29日、600部（A4版6頁カラー印刷、コート紙90Kg）
  - ② 各棟理事に配布：2月7日
  - ③ 掲載内容：新年住民交歓会の写真、財政諮問委員会最終答申、台風被害屋根修繕工事完了報告、建物調査診断結果報告（大規模修繕委員会）
  - ④ 印刷費用：41,040円（要理事会承認）

### 2. 検討事項

- 1) 2019年度広報・総会費予算：660,000円（2018年度は665,000円）
  - ① 総会議案書印刷費見積もり：
    - ・章美プリント・・・A4(70頁) 650冊 186,030円（税込み）
    - ・京富士印刷・・・1/25 見積もり依頼、2月9日時点で提出なし
- 2) 2019年度活動方針
  - ① 理事会の書記を担当
  - ② 理事会議事録の作成
  - ③ 理事会報告（回覧用及びホームページ掲載用）の作成
  - ④ 理事会ニュースの随時発行
  - ⑤ 大規模修繕工事に関する情報の提供
  - ⑥ 注意喚起、お知らせ等掲示物の作成・掲示（マナー改善、各委員会の要請事項も含む）
  - ⑦ ホームページ委員会の招集・統括
- 3) 理事会ニュース第6号  
以下の内容で3月下旬発行予定とする。但し下記①項の協議内容によっては、3月26日開催の大規模修繕委員会の協議を待って、4月初旬の発行とする。
  - ① 2月26日(火)の大規模修繕委員会報告(工事範囲、概算金額案の協議)
  - ② 排水縦管漏水事故関連
  - ③ 各委員会からの掲載希望記事
  - ④ 2017年度棟集会要望事項の内、2018年度に実施できた項目の広報

### 3. その他

- ① 管理費、修繕積立金値上げの広報を行う。

#### 【承認事項】

- ① 理事会ニュース第5号印刷費 41,040円(税込み) ……【承認可決】
- ② 第8回理事会で承認されたが、金額に変更が生じたため再承認・・・【承認可決】
  - a) ホームページ作成ツール[Wix]プレミアムプラン・無制限コース利用料  
16,407円/年から16,416円/年に変更（税込み）

- b) 独自ドメイン取得料 1,058 円/年から 1,285 円/年（税込み）に変更
- c) 情報公開代行メール転送オプション新規追加 324 円（税込み）

次回委員会開催日：3月7日 19:00～

以上

## 第10回 植栽委員会 議事録

### [報告事項]

#### 1. ボランティア「みどりの会」の活動

- ①1月27日 1・12・16棟西側通路横の杭抜き・団地内雪掻き
- ②2月10日・24日 消防用通路の根切り等予定

#### 2. 植栽管理

- ①1月27日 「みどりの会」の活動に5名参加

#### 3. 年間植栽管理計画に基づいて

- ①2月7日 業者による高木剪定、次年度対象樹木の選定作業を実施
- ②2月の理事会開催案内に同封の2019年度春の草取り時の花苗等の要望書  
提出期限は3月15日（金）  
次年度の棟理事に引き継ぎを

### 【承認事項】

なし

次回、植栽委員会の開催予定 3月2日（土）午後7時00分より

以上

## 第10回 整備保健委員会 議事録 追記 2/14

### [報告事項]

#### 1. 22棟5階の異臭について

- ・整備保健委員で屋上を調査したが、鳩被害は確認できなかった。原因を探るため個人で点検口を作って頂く事になった。

#### 2. 16棟前駐車場入り口の縁石の浮きは、整備保健で修理する予定。⇒2月17日完了

#### 3. 雑排水管洗浄工事（11/26日～12/15日）の結果について

- ・洗浄実施対象戸数：610戸 洗浄実施戸数：580戸 未実施：30戸
- \*洗浄後、通常使用による詰りは1年間保証あり。

・雑排水管洗浄工事実施状況

	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度
対象戸数	610	610	610	610	610	610
実施戸数	589	579	581	591	574	580
未実施戸数	21	31	29	19	36	30
洗浄実施率	96.6%	94.9%	95.2%	96.9%	94.1%	95.0%

4. 23 棟東玄関ひさし上部の排水不良は、整備保健で調査し検討する。
5. 来年度の予算を検討した。(荒戸副理事長 同席)
6. 簡易自主点検シートの集計結果について
  - ・写真を添付された方の割合は 16/27 (59%) でした。異常個所の合計は 232 か所で階段部壁面・玄関部分・外部塗装に多く見られた。
7. 消火器機器点検 (半年点検) の 2 回目について
  - ・処置すべき不具合事項はありませんでしたが、ホース取付部不良、古い消火器が置いてある、収納部が品物で満杯など気付いた点があった。

【承認事項】

1. リフォーム申請 5 件 (No.46～50 別紙申請一覧の通り) . . . . . 【承認可決】
2. 2019 年度水質検査費用 京都微生物研究所 見積金額 360,212 円 . . . . . 【承認可決】
3. 8 棟共用排水管漏水修繕緊急工事 部品追加に伴い金額変更  
167,400 円 → 178,200 円 (差額 10,800 円) . . . . . 【承認可決】

次回 整備保健委員会の開催予定日 2019 年 3 月 3 日 (日) 午後 5 時～

以上

第 10 回 駐車場運営委員会 議事録

[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：2 月 1 日現在 32 台である。
2. 駐車場パトロールの実施
  - ・第 2 駐車場の契約外の駐車スペースに空き缶が落ちていたため回収した。
  - ・長時間の迷惑駐車はなかった。
3. 駐車場位置交換について  
3/1 1 台位置交換予定である。
4. 第 2 駐車場契約更新について  
2019 年 1 月 23 日契約更新を行った。

契約内容は2019年2月1日～2021年1月31日、43台。次回更新は2021年1月末予定。

5. 内部駐車場の契約解除について

内部駐車場に長時間の空き状態の駐車場があったため1月29日契約者へ手紙を投函した。2月6日解約しない旨の返答書を受け取った。

6. 白線の引き直しについて

引き続き検討中である。予算は70万円。(工事費10万円/日、5日間。その他車の移動先として外部駐車場を契約するまたはパーキング代金として)

2019年度に実施するのか、持ち越すのかを理事の賛成・反対、意見で判断したい。

理由として、台風被害で多額の費用がかかったこと、雑排水管工事で緊急に予算が必要になるのでは

ないかとの思いから、このような判断に至った。

【承認事項】

白線引き直しを2019年度に実施するべきかどうか。⇒次年度に申し送りする。

次回駐車場運営委員会開催は、2019年3月7日(木)午後7時00分より

以上

第4回 大規模修繕委員会 議事録 追記2/16

[打合せ事項]

1. MTK側の出席者と建物調査診断報告書について

・出席者は上田統括マネージャー、松崎監理統括マネージャー、加藤アシスタントの3名。

・松崎マネージャーより下記資料により調査結果について説明がなされた。

① 境谷西第2住宅団地建物調査診断報告書(抜粋版)1～3章、4～8章

② 境谷西第2住宅団地排水設備調査報告書(抜粋版)

③ 上記資料の基礎資料となる建物調査診断報告書(組合保管用)を1冊入手した。

・建物調査診断の概要について

劣化度・緊急度の判定(B:5年後に改善要、C:2年後に改善要、D:1年後に改善要)

B-C: 玄関扉・鉄製部分・給水塔・駐車場・公園

C: 管理棟・受水槽・ゴミ置場・駐輪場

C-D: 外壁・天井や上裏(ひさしの裏側)

・排水設備調査の概要について

ファイバースコープによる内視鏡調査・超音波肉厚計による残存肉厚調査により雑排水縦管は今後3年から5年程度で改善が必要との判定となった。

2. 報告書に対する審議・要望について

・報告書の団地名については「第二住宅団地」ではなく「第2住宅団地」とすること。

・雑排水管のサンプリング調査の結果、判定は3年から5年程度で改善が必要となつて



いるが、当団地では今までに4件の雑排水管からの漏水事故を経験しており、早急な改善が必要なレベルと考えている。このことを盛り込んで報告書を作成してほしい。

### 3. 次回からの進め方について

- ・ 次回の工事範囲と概算金額の検討については、事前に当委員会からメンバーを選出してMTK側と少人数でワーキンググループを組んで進めていきたい。メンバーの選出については委員長に一任する。

#### [次回開催日]

日時：2019年2月26日（火）19時30分より

場所：管理組合事務所 洋室

- 議題：1. 工事範囲（案）・概算金額（案）の協議  
2. 今後のスケジュールについて  
3. その他

以上

### 4. その他：なし

次回理事会 開催予定日は2019年3月17日（日）午後7時～