

2020（令和2）年3月18日

2019（令和元）年度 第11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：2020（令和2）年3月15（日） 午後7時05分～午後8時
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25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 各委員会からの報告・審議事項
- III その他

議事：

- I 理事長挨拶

こんばんは。マスクをして、手洗いで感染しないようにしていただきたいと思います。
換気をしておりますので少し寒いかもしれませんがしばらくの間我慢して下さい。
なるべく早く終わらしましょう、よろしく願いいたします。

- II 各委員会からの報告・審議事項

第11回総務委員会 報告書

日時：2020（令和2）年2月29日（土）午後7時～午後9時 理事候補者等選出会議準備
含む

場所：管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. マナー改善有志の会

①団地の高齢化について

若い世代の居住者にもマナー改善有志の会の活動主旨を説明し、新たな会員を増やし
活性化を図っていく方法について議論したい。

2. 3月6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

①2月末 管理費等未納 34件 未納額計 ¥560,920-

(1月末 管理費等未納 35件 未納額計 ¥559,590-)

②長期未納 13件

4. その他

- ・2020年（令和2）度理事候補者等選出会議

日時：2020年3月1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

【承認事項】

- (1)理事長承認
管理事務所パソコン用ウィルスセキュリティソフト購入： ¥1,980-
(2)理事会承認
なし

次回総務委員会 3月29日（日） 午後1時～

以上

第11回 整備保健委員会 報告書

日時：2020年3月4日（水） 午後7時～午後8時
場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 2/5(水)～2/7(金)にJS(株)により受水槽高架水槽の清掃が完了し、工事報告書を取得した。同時に行った水質検査に関しても問題はなかった。
2. 受水槽高架水槽点検時に電極棒コードの経年劣化が発見され、警報作動の可能性が非常に高いとの報告を受け取替え見積りをJS(株)に依頼した。
3. 2/5(水)9棟1階玄関ドアポスト蓋爪の溶接が外れ、委員会にてビス固定により修理した。
4. 棟集会の要望と対応について
 - ① 3棟より西歩道前バリカー変形のため上げ下ろしがしにくい。
→次年度予算にて対応
 - ② 7棟より1・3階で排水不良(台所・洗面系統)があるので、工事棟以外の棟では排水管清掃を実施してほしい。
→陸屋根雑排水管工事が終われば、傾斜屋根についても雑排水管工事を行う。
年1度の雑排水管高圧洗浄については雑排水管を取り替える為、実施しないが、排水不良については個別に対応する。
 - ③ 8棟より雑排水管工事に向けて解体時のホコリが不安、施工前の事前説明がほしい。
→大規模修繕実行委員会へ要望事項として報告
 - ④ 10棟より縦管(塩ビVP)ペイントがすぐに剥がれるので、剥がれないようにできないか。
→大規模修繕実行委員会へ 検討事項として報告。
 - ⑤ 10棟より竹四ツ目垣破損しているので修理してほしい。
→次年度予算にて対応
 - ⑥ 19棟より防犯カメラの設置要望。
→団地全体のプライバシーにも関係するので総務委員会への要望検討事項とする
 - ⑦ 24-26棟ごみ捨て場に外部から持ち込まれている。

→広報委員会に注意喚起文の検討を依頼する。

5. 2/10(月)に JS (株) より来年度予定の特殊建築物定期調査報告 (3 年毎) は大規模工事完了後の 2021 年度に調査報告するとの申入れがあった。
6. 2/20(木)に 18 棟 1~2 系統の階段照明の自動点滅器が故障、JS(株)にて取替え工事を行った。
7. 3/6 日 (金) に 7 棟 1 階で台所と洗面の排水不良の報告があり日本水理 (株) にて高圧洗浄にて修理をした。
8. その他
 - ① 雨水側溝工事費について JS (株) と価格交渉の結果見積額 ¥1,472,000- から 取り決め額¥1,298,000-となった。
 - ② 今年度リフォーム申請改訂版 (内容見直し、騒音工事の有無記入等) を作成した。運用時期として JS タイアップリフォームが終了する 6 月末以降を考える。

【承認事項】

1. 理事会承認

- ① リフォーム申請 3 件(NoK57~59 : JS タイアップリフォームは 1 件) ・ 【承認可決】
(資料は巻末に添付)
- ② 雨水側溝工事費の工事金額変更 【承認可決】
見積額¥1,472,000- から 発注金額¥1,298,000- 差額¥-174,000

2. 理事長承認

- | | | |
|----------------------|---------|--------------|
| ① 18 棟 1~2 系統自動点滅器取替 | JS(株) | ¥22,550-(税込) |
| ② 7 棟 1 階流し 洗面排水不良修理 | 日本水理(株) | ¥22,000-(税込) |

次回整備保健委員会 4 月 5 日 (日) 午後 6 時~

以上

第 11 回 広報委員会 報告書

日時 : 2020 (令和 2) 年 3 月 5 日 (木) 午後 7 時 00 分~午後 7 時 35 分

場所 : 管理組合集会所・洋室

【報告事項】

1. 2/17(月) 第 10 回理事会議事録 (照査用) を理事会三役、第 3 回大規模修繕実行委員会委員長及び荒戸総務委員に送信。
2. 2/19(水) ①第 10 回理事会議事録作成
②第 10 回理事会報告 (回覧用) を各棟理事に配付
③同上 (HP 用) をホームページ委員会に送信
3. 大規模修繕実行委員会出席 (委員長) : 3/6(金) 午後 7 時 30 分~
4. 3/9(月) 掲示物作成 (来客用駐車場の迷惑行為)

5. 理事会ニュース第6号の発行について
 - ①掲載事項（資料は巻末に添付）
 - ・管理費等の徴収額変更
 - ・流し系統雑排水管更新工事の進捗状況
 - ・棟集会報告抜粋
 - ②発行時期（3月理事会承認後）
6. 広報委員会活動報告（2019年度総会議案書掲載）の承認

【承認事項】

1. 理事会承認
 - (1) 理事会ニュース第6号の発行 **【承認可決】**

次会委員会開催日は4月9日（木）午後7時～

以上

第11回 植栽委員会 報告書

日時 2020（令和2）年2月29日（土） 午後7時00分～午後7時40分

場所 管理組合集会所

【報告事項】

1. 植栽に関する意見・要望書
 - ①22棟専用庭の伐採依頼(3/10(火)受理)
2. ボランティア「みどりの会」の活動
 - ①2/23(日) 14棟東の溝掃除、1棟北カーブミラーの清掃・角度高さ調整
 - ②3/8(日)雨天中止、次回3/22(日)予定
3. 植栽管理
 - ①別紙「植栽管理作業記録(2/3～2/28)」の通り（巻末に添付）
4. 年間植栽管理計画に基づいて
 - ①2020年度第1回植栽工事の見積りを受領（総会(5/17予定)後に実施）
緑地A(消防用通路等)・緑地C(他) 水道施設を除く・緑地E(外周)合計14,041.4㎡
 - ②2020年度春の草取り（5/24(日)予定）
 - ・ 3/1(日)次年度植栽委員候補へスケジュール説明（5/23 8:20～前日準備）
 - ・ 3/15(日)花苗等の要望書を棟理事へ配布（4/15期限）

【承認事項】

1. 理事会承認
 - (1) 2020年度第1回植栽工事 見積金額 ¥768,875- **【承認可決】**

次回の委員会開催は 4月4日(土)午後7時00分～

以上

第11回 駐車場運営委員会 報告書

日時：2020（令和2）年3月5日（木）午後7時00分～7時30分

場所：管理組合集会所 和室

[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：3月1日現在33台である。
2. 駐車場パトロールの実施
 - ①第2駐車場プレート4か所補修
 - ②19棟西側ゴミコンテナ前の迷惑駐車に張り紙対応をした。
 - ③1棟ゴミコンテナ前に夕方～夜にかけて迷惑駐車あり。張り紙対応する。
 - ④お客様駐車場に迷惑駐車が度々ある。日にちをまたげないこと、利用するには申し込みが必要なことを掲示した。迷惑駐車をしていた居住者がわかり面談をして注意喚起をし、今後しない旨を一筆かいてもらうこととした。
3. 駐車場料金未納者への対応
2か月（1月・2月）滞納者1名へ3月12日督促状を出した。
4. 会議出席
3/6（金）第3回大規模修繕実行委員会：委員長出席
5. 1棟北カーブミラーについて
2/23（日）みどりの会の方に清掃と角度調整をお願いし、歩行者からも運転者からも見やすい角度にした。カーブミラーが経年劣化で曇ってきていて見にくくなっている。交換時期に来ていると思われるので来年度に引き継ぎたい。
6. 来年度事業計画について
管理計画の引継ぎ項目の確認
予算の確認

次回駐車場運営委員会 4月2日（木）19時～

以上

第9回 第3回大規模修繕実行委員会 報告書

日時：2020（令和2）年3月6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19名、オブザーバー4名中3名出席

[配布資料]

- ① レジユメ
- ② 資料-1 選定資料(MTK作成)
- ③ 資料-2 住戸内調査及び工事進捗表
- ④ 資料-3 大規模修繕工事&陸屋根棟流し系統雑排水管工事フロー

・委員長の挨拶及び理事会報告

会議の冒頭、委員長より挨拶を頂いた。続いて第10回理事会(2/16)の報告があった。

大規模修繕施工会社選定については最終2社とのヒアリングを実施し(2/19)、内定候補会社として1社に絞ることができた。MTK との間で通算 18 回の討議を重ねた結果だ。本日選定結果についてご承認いただき理事会(3/15)に答申したい。

【大規模修繕工事関連】

1. 四次選定実施の件(MTK)

資料-1 に基づき MTK 松崎氏より 1 去年の建物劣化診断に始まる一連の施工会社選定の経過及び最終四次選定の内容について報告があった。2/19 に 2 社(日本総合住生活とニットクメンテ)へのヒアリングが行われ、2/26 に最終四次選定の会議が開かれた。討議の結果、技術点・価格点の双方で優れた「ニットクメンテ」を候補会社として内定することとした。

《質疑内容》

(委員)ニットクメンテの金額がここまで下がった経緯は？

→(WG)当初9社から5社へ、そして最終2社への選定の過程で再見積もりをお願いした結果だ。

(WG)ニットクメンテは改修工事専門会社であり、生活の現場での長期工事であることへの配慮が感じられる。また価格も安くなった。

(WG)ニットクメンテはコミュニケーション力もあり、チームワークも良いという印象を受けた。

(委員)1棟当たり2か月という工期については？

→(WG)ヒアリングの結果、棟によっては2か月を上回ることもあるが、基本2か月でやるとのことだ。

《決議》

ニットクメンテ(株)を施工候補会社として内定することについて委員全員より承認を得た。

※更に3/11にニットクメンテ(株)と見積り内容について確認作業を行うことについても承認を得た。

【流し系統雑排水管更新工事関連】

1. 工事進捗状況の報告

資料-2 に基づき中村推進リーダーより 3/6 時点での JS による流し系統雑排水管更新工事の住戸内調査及び工事の進捗状況の報告があった。工事対象戸(360 戸)に対し 359 戸が調査完了し(99.7%)、残りは1軒となった。更新工事は予定通り順調に推移している。今後共在宅確認のフォローをしっかりとって行きたい。2/26 の JS との会議では改修工事の際に判明した立管の欠損状況について JS より報告があったが、相当厳しい状態であることが改めて分かった。コロナウイルスの影響については、本工事に必要な部材は確保できているが、リフォーム工事においてはキッチン始め製品、部品の供給がストップしているため新規の受注は不可の状況だ。また万一工事会社にしろ住民にしろ感染者が発生した場合には工事の中止は避けられないだろう。様々なケースを想定して対策を考える必要がある。

2. タイアップリフォーム進捗状況の報告

山内副委員長より流し系統雑排水管更新工事に伴う JS によるリフォーム工事(タイアップリフォーム)の申請状況について報告があった。追加の申請は1軒のみであった。

現時点で合計 8 件の申請となった。

(8 件の内訳：中規模リフォーム 2 件、小規模リフォーム 6 件)

【今後のスケジュールについて】

資料-3 に基づき松原副委員長より今後のスケジュールについて説明があった。大規模修繕工事の施工業者選定については四次選定の結果「ニットクメンテ(株)」を内定候補施工会社として選定したが、3 月一杯で工事詳細及び請負金額の素案を確定したい。その素案を 4/3 の実行委員会、4/19 の理事会を経て 5 月の通常総会に議案として提出し承認を得たい。なお流し系統雑排水管更新工事のフローについては現時点では順調に推移している。

【委員会承認答申事項】

ニットクメンテ(株)を内定候補施工会社とし WG との間で工事内容、請負金額について協議を開始する。

【理事会承認事項】

ニットクメンテ(株)を内定候補施工会社として承認する。 【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:4月3日(金) 19時30分～

場所:管理組合集会所・洋室

以上

Ⅲ その他

[荒戸留任理事からの報告]

1. 本日出席いただいた次年度三役候補の紹介及び、専任副理事長は齋島様、各委員会委員長は副理事長を兼任、大規模修繕実行委員会委員長は若林様にお願ひし、副理事長も兼任する。
2. 先日、第一住宅の方と大規模修繕委員会WKG及び出席可能な三役で懇談会を開催し、内容は以下の通りであった。
 - ①第一住宅も 2022 年に大規模修繕を予定しており、第 2 住宅の経験を聞かせてほしいとの要請があり、お互い理事会の意見交換をした。
 - ②今後は境谷住宅も含めて、三つの理事会で定期的な懇談会を開催できるよう次年度以降取り組んでいくこと及び、第 4 回の大規模修繕時に向けて「お互いに協力できる関係」を築いていくことで一致した。
3. 外部居住者に関する活動協力金について、議案書の内容及び外部居住者への説明など検討している。4 月の理事会で報告し総会に提案したいと思っており、総務委員会の中で検討していきたい。
4. 植栽委員会の報告で 70 数万円の第 1 回植栽工事費の提案があったが、これは次年度の予算に関する事なので、理事会は「承認」ではなく「内定をする」ことである。総会で可決されて初めて予算として成立することを確認してほしい。

5. 総会を5月17日で予定しているが 実際に総会が出来るのか微妙な状況にある。洛西支所の会場が使えるかどうか、境谷会館は狭いので更に（新型コロナウイルスの）脅威があると思う。状況に応じて今後の日程について考えていきたいので協力を宜しくお願いしたい。

以上

次回理事会 開催予定日は2020（令和2）年4月19日（日）午後7時～

2019年度 植栽管理 作業記録 (2/3-2/28)

年度	月	日	場所・作業	作業者
2020	2	3	(要望書)1棟北・ツツジ剪定/3棟・ヤマモモ1本・カシ2本・クロガネモチ1本剪定	小菅・重田・松田・福島・林
2020	2	4	3棟東・カシノキ1本剪定	小菅・重田・松田
2020	2	5	3棟東・ヤマモモ1本剪定・清掃	小菅・松田
2020	2	6	3棟東・清掃作業	小菅・重田・松田
2020	2	7	川北公園・カシノキ2本・ヤマモモ1本剪定	小菅・重田・松田
2020	2	9	時計公園内排水枡清掃/9棟階段横クイ打ち作業	みどりの会
2020	2	10	川北公園・ヤマモモ1本・クスノキ1本・カシノキ1本剪定	小菅・重田・松田
2020	2	11	川北公園・ヤマモモ1本・クスノキ1本・カシノキ3本剪定	小菅・重田・松田
2020	2	12	川北公園・ヤマモモ3本剪定	小菅・重田・松田
2020	2	14	6棟北・ヤマモモ1本剪定/川北公園生垣・キンモクセイ剪定	小菅・重田・松田
2020	2	17	14棟南・カシノキ1本剪定・キンモクセイ剪定	小菅・重田・松田
2020	2	23	14棟東・ミゾ清掃	みどりの会
2020	2	25	17棟北・タイワンフウ枝抜剪定	小菅・松田・山下
2020	2	26	17棟北・タイワンフウ枝抜剪定	小菅・重田・松田・山下
2020	2	28	17棟北・タイワンフウ枝抜剪定	小菅・重田・松田