

2019（令和元）年8月22日

2019（令和元）年度 第4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：2019（令和元）年8月18日（日） 午後7時05分～午後9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35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

本日はお忙しい中をお集まりいただきまして有難うございます。書類が沢山入っております。

次から次の案件でございまして、お仕事が沢山ありますがなにとぞよろしくお願ひ申し上げます。

- II 各委員会からの報告・審議事項

第4回 総務委員会 報告

日時：2019（令和元）年8月4日（土）午後4時～午後5時30分

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

- 1. マナー改善有志の会 : 青木副委員長

7/27(土) マナー改善有志の会開催

提案のあった『バイク走行に関する注意』について打合せ

①7棟前の新林本通りへ出る歩道に簡易なミラーを設置

- ・概算数千円で設置可能ではないかとの回答を受けるが、設置するべきか検討

[意見]：

ここは、バイク走行は禁止されていることを確認してから進める必要がある。
ミラーを設置することはバイクの走行を認めることになる。

「バイクの走行を認めるのか、禁止なのか」管理組合としての対応をはっきりさせることが先決。

②7 棟前歩道にイメージハンプを設置

- ・業者見積書へ手配の上、検討

[補足説明]：

イメージハンプは路面に障害物があるかのような絵を描いて自動車等のスピードを落とすようにするもので、マナー改善有志の会からの提案を受けて、白線引き直しの検討と含めて駐車場委員会で検討している。

[意見]：

イメージハンプの設置が7棟前になっているが、25棟前でも結構なスピードで走っている。イメージハンプを進めるなら団地全体の歩車道を考えて進めてほしい。

2. 外部居住組合員に対する活動協力金について

アンケートの送付（理事会にて承認後）

別紙資料（活動協力金に関するアンケート調査ご協力のお願ひ及びアンケート調査表）参照。

[質疑応答]：

Q：「外部居住組合員」の表現は分かりにくい。もう少し分かり易い言葉にならないか。「外部居住組合員」の定義づけが必要ではないか。

A：居住の状態は色々あるが（空き家、不動産会社所有、賃貸等）、この状況を含めて「外部居住組合員」についての注釈を付けてアンケートを送りたい。

このアンケートは、外部に居住している方の意見を聞きたいということで、団地内に住んでいる我々には直接関係しない。

もう一度総務委員会で検討して、納得出来る文章になれば進めたいと思うが、間に合わなければ次回の理事会で報告して改めて送付したい。

3. 損害保険の更新について

中途更新については資料検討の結果、必要なしと判断

[補足説明]：

今年から損害保険料が改正されるというニュースが流れた。現契約は令和3年3月までであるが、保険料が上がる前に中途解約して、今年9月に契約をし直した場合の保険金額を試算した結果、満期まで継続する方が得策と判断した。

次回更新時（令和3年3月）は保険料がかなり上がると予測されるので、損害保険積立金の増額を検討する必要がある。現時点でどのくらい保険料が上がるのか分からないが、次の総会までには検討して金額を出していきたい。

4. 管理事務所備品について

①コピー機新替え：リース費¥853,200（税込）

- ・経年により保守パーツ交換機会増加に伴い、消耗品料金増加する為（2021年4月より保守は終了）

[補足説明] :

- ・機械が古くなって色いろトラブルが発生している、印刷の質も落ちている
- ・トナー代の支払いが発生し、年間支払額は変わらない
- ・現コピー機は、上質紙でないと紙詰まりを起こすので用紙代が高くなっている
- ・費用は、もう少し安くなるよう交渉していきたい

②パソコンの新替え（出入口横） : ¥99,000（税込） / 理事長承認済み

- ・経年、スペックによる動作の遅延が生じており、今後不具合が生じる恐れがある為

[補足説明] :

- ・今日も作業をしていたが、途中で止まったりして大変苦労した

5. 第3回大規模修繕実行委員会 : 荒戸留任理事、山崎留任理事出席
8月8日(木) 午後7時30分、委員会開催

6. 管理費等未納に対する報告

7月末 管理費等未納 **件 未納額計 ¥***

(6月末 管理費等未納 12件 未納額計 ¥269,370-)

7. その他

①夏まつり

**棟 **様（調理）出席

②管理事務所 山本さんの雇用延長について

[補足説明] :

管理事務所の山本さんが今年11月で定年退職になる。来年早々から雑排水管工事、秋からは大規模修繕工事が始まり、住民から管理事務所に問い合わせや、住民に対する窓口対応が非常に増えてくる。

山本様はここに来られて15~16年で大変な経験をお持ちだし、住民の皆様との信頼関係も築いておられるのでJ S（株）に雇用の延長をお願いした。その結果、来年11月まで1年間の延長が認められ、それ以降は別途協議したいとの回答を頂いた。

【承認事項】

①理事長承認済み

管理事務所 パソコン新替え : ¥99,000（税込）

②外部居住組合員へのアンケートの送付・・・・・・・・・・ 【文章を再度検討する】

③管理事務所 コピー機新替え：リース費¥853,200（税込）・・・・・・・・ 【承認可決】

次回総務委員会 8月31日(土) 午後7時～

以上

令和元年 月 日

外部居住組合員 各位

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 須川 康子

活動協力金に関するアンケート調査ご協力をお願い

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、当団地では分譲から30数年経過し建物の老朽化や住民の高齢化が進み、理事会活動に参加できない、あるいは賃貸の増加等に伴い、管理組合業務が増加するなど内部居住組合員の負担感や不公平感が増加しているのが現状です。管理組合ではこの負担感の軽減策の一つとして「活動協力金」導入を検討しています。

そこで今回、外部居住組合員の皆様のご意見をお聞きしたくアンケート調査を実施することとなりました。

出来るだけ多くの意見を基に理事会で検討をして参りますので何卒ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

敬具

□活動協力金について

①背景

当団地には令和元年8月現在57軒の外部居住組合員が存在し、居住していないため管理組合活動を行うことが出来ず、居住している組合員にその負担が増えている。また総会等の連絡事務で発生する通信費用や事務処理費用が管理組合負担となっている。

②活動協力金の定義と目的

定義：理事会活動に参加していない外部居住組合員から、管理組合が徴収する理事の労務及び連絡事務で発生する通信費用や事務処理費用の分担金。

ただし、外部居住組合員が所有する住戸に役員資格を有する親族が居住している場合を除く。

目的：管理組合を運営するための業務は全組合員が平等に分担すべきだが、その業務を分担することが困難な外部居住組合員と居住組合員との間の不公平感を是正するために、一定の金銭的負担を求める。

③負担額

負担額：毎月2,000円を徴収する。

根拠：理事としての活動を金額で算出することは難しいが、活動協力金を徴収している他の団地の例では管理費等の15%が妥当としている。

当団地の平成30年度の管理費等の額13,500円で計算すると2,025円となることから2,000円とした。

以上

アンケート調査票

以下の「活動協力金」に関するアンケートにご協力下さい。

① 「活動協力金」の徴収に対してどう思われますか？

1. 払うべき 2. 払うべきでない 3. 条件によっては
払ってもいい

② 上記の質問で3. と答えられた方のみお答え下さい。

どのような条件なら払ってもいいとお考えですか？出来るだけ具体的にお答え下さい。

③ 金額（2,000円／月）について

1. 妥当 2. 高い 3. 安い

④ 上記の質問で2. または3. と答えられた方のみお答え下さい。

いくらくらいが妥当または払ってもいいと思われる金額ですか？

④ その他ご意見、補足したい事項がございましたらご記入下さい。

ご協力ありがとうございました。

なお、本調査表にご記入頂きましたら、同封の返信用封筒にてご返送下さいますようお願い申し上げます。

境谷西第2住宅団地管理組合

理事長 須川 康子

第4回 整備保健委員会 報告

日時：2019（令和元）年8月4日（日） 午後6時～午後8時

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 団地内見回り調査による工事見積りについて

下記の2項目については検討の結果実施を提案する

① 5棟北公園砂場木枠取替工事	小野建築設計(株)	¥400,000-
② 3棟102,103竹垣修繕工事	植治造園(株)	¥20,593-

2. 消火器機器点検で判明した古い消火器の処分について

23棟で2台、3棟で1台の計3台について事務所に回収し、(株)中川産業に処分を依頼した。処分費用は1台で¥800- 合計 ¥2,400-

3. エアコン室外機が各棟1階北側の共有地（地面）に設置されている件

・第3回理事会で当委員会に調査・対応の要請があり7/22（月）に現場調査を実施した結果、1階住戸122戸数のうち13戸15台が共有地（地面）に設置されている事が判った。

・本件は管理規約第23条（禁止事項）①項「土地（専用庭及び駐車場を除く）を個人所有すること」に抵触するので、既に設置されている居住者へは規約への理解を求め、エアコン更新時に専有部分への移動させて頂くよう、また共有敷地には個人所有物を置かないように1階全居住者に広報する。

4. 緊急漏水工事対応時の騒音について

・10棟3階の住戸で風呂場の給湯管からの漏水事故があり、緊急改修工事が必要となり、給湯管取替え時の壁を研る振動騒音で住民から苦情が管理事務所にあった。

・本件は緊急改修工事ではあるが振動騒音が予定される場合はリフォーム改修工事と同様に棟全戸に工事案内のチラシを配布し、同時に施工主又は施工業者が説明するようにリフォーム改修規定に追記することを検討する。

5. 流し系統雑排水管更新工事への対応について

・雑排水管更新工事は、大規模修繕工事の前倒し工事として実施されるので、無用な混乱を避けるため当委員会からの広報活動は中止する。

・システムキッチンへの改修を含むリフォームが申請された場合は、当委員会にて雑排水管工事との関連について個別に対応する。

6. 玄関扉前、階段踊り場の水溜りについて

・当委員会理事より大雨が降ると玄関前に水溜りができて困っているとの報告があり、調査することとした。

・対象箇所は10-101 玄関扉前、16-202 玄関扉前、12-203・204 階段踊り場の計4ヶ

所で、現場調査の結果で対策を検討する。

【承認事項】

1. 理事会承認

- ① リフォーム申請 6 件 (No.10~15 別紙申請一覧の通り) 【承認可決】
- ② 5 棟北公園砂場木枠取替工事 小野建築設計(株) ¥400,000— . . . 【承認可決】
- ③ 3 棟 102, 103 竹垣修繕工事 植治造園(株) ¥20,593— 承認可決】

2. 理事長承認

- ① 古い消火器 3 台処分費 (株)中川産業 3×¥800 ¥2,400—

[質疑応答] :

Q : リフォーム申請の 12 番、システムキッチンに入れ替えになっている。すぐに雑排水管工事が始まるが調整は出来ているのか。

A : このリフォーム工事を行う方は今年の理事で、移動することについて了解している。

次回整備保健委員会開催予定日 9 月 1 日 (日) 午後 6 時～

以上

第 4 回 広報委員会 報告

日時 : 2019 (令和元) 年 8 月 8 日 (木) 午後 7 時～午後 7 時 20 分

場所 : 管理組合集会所・和室

1. [報告事項]

①第 3 回理事会議事録 (案) :

7/25 (木) 記載事項照査のため、理事会三役、第 3 回大規模修繕実行委員会委員長、荒戸総務委員に送信。

7/26 (金) 議事録作成完了。

②第 3 回理事会報告(回覧、HP 用) :

7/26 (金) 理事会報告 (回覧用) を各棟理事に配付。

7/29 (月) 理事会報告 (HP 掲載用) を HP 委員会担当に送信。

③大規模修繕実行委員会出席 (藤田) : 7 月 8 日 午後 7 時 30 分～

2. 理事会ニュース第 2 号 掲載事項の検討 :

1) 掲載事項

①雑排水管 (流し系統) 改修工事の実施・陸屋根棟

②ゴミの分別

③Wix 版ホームページ関連 :

団地外への発信状況、高圧洗浄機による階段清掃、ユーザー名、パスワード変更通知

2) 発行時期 : 8 月下旬

3. その他

- ①夏まつり 焼きそば調理担当時間割り確認

4. 【承認事項】

- ①理事会ニュース第2号掲載事項（内容を含む）・・・・・・・・・・ 【承認可決】

次回広報委員会開催日：9月6日（金） 午後7時～

以上

第4回 植栽委員会 報告

日時 2019（令和元）年8月3日（土） 午後7時00分～午後8時40分

場所 管理組合集会所 和室

[報告事項]

1. 植栽に関する意見・要望書

- ・ 22棟専用庭の剪定依頼(7/9受理・7/24実施済み)

2. ボランティア「みどりの会」の活動

- ①7/28(日) 4棟-6棟・川北入口・北川両岸の低木剪定・草刈り清掃
- ②8/4(日) 16-17棟間・19-21棟間・22棟23棟24棟周辺・24-26棟間の草刈り
- ③8/18(日) 7-9棟・10-11棟・17-18棟の草刈り清掃
草刈・剪定ゴミの処理は棟理事を中心に棟でしていただくようお願いします

3. 植栽管理

- ①別紙「植栽管理 作業記録(7/2～7/30)」の通り
- ②夏の水遣りを理事会三役を通じて棟理事へ依頼(8/19からは水遣り不要)

4. 年間植栽管理計画に基づいて

- ①2019年度第2回植栽工事（芝刈・草刈）
8/17(土)-8/22(木)植治造園にて実施予定
8/17(土)と8/20(火)午前9時～12時に車を30cm移動必要
- ②秋の草取り時の花壇苗等の申込書を棟理事に配布（締切9/14(土)）
- ③障害樹木の伐採と高木剪定を9月より順次実施予定

5. その他確認事項

- ・ 夏祭り対応可能時間帯の確認

【承認事項】

なし

次回の委員会開催は 8月31日(土)午後7時00分～

以上

第4回 駐車場運営委員会 報告

日時：2019（令和元）年8月1日（木）午後7時00分～7時30分

場所：管理事務所 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：8月1日現在34台である。

2. お盆時期の来客用駐車場の運営について

トラブルの報告はなし。年末年始もお盆時期と同様の掲示をする予定。

3. 駐車場パトロールの実施

プレート1件の補修をした。

4. 会議出席

8/8（木）第3回大規模修繕実行委員会：委員長出席

5. その他

①夏まつり対応可能時間帯調査表の記入

②白線引き直しについて：来月の委員会までに調査したい

③イメージハンブについて：

- ・プリントシートをバーナーで焼き付けて貼り付け（塗装）する。塗装面上をバイクなどが通るとすぐに剥がれてしまうので費用の割に効果は期待できない。
- ・視覚的なもので最初はいいが、慣れると効果はない。

次回駐車場運営委員会開催は、9月5日(木)午後7時～

以上

第2回 第3回大規模修繕実行委員会 報告

日時：2019（令和元）年8月8日（木）午後7時30分～午後9時25分

場所：管理組合集会所・洋室

出欠状況：委員20名中20名、オブザーバー4名中3名出席

[配布資料]

① レジюме

- ② 資料—1 工事範囲・概算工事費検討と施工業者選定フロー
- ③ 資料—2 工事範囲表(MTK)
- ④ 資料—3 概算金額表(MTK)
- ⑤ 資料—4 見積設計改修仕様(MTK)
- ⑥ 資料—5 公募募集案内(案)(MTK)
- ⑦ 資料—6 工事完了時の修繕積立金残高
- ⑧ 資料—7 アンケート調査票(流し系統雑排水管更新工事)
- ⑨ 資料—8 流し系統雑排水管更新工事の推進体制

○若林委員長の冒頭挨拶の後、松原副委員長より資料—1に基づき委員会活動の進捗状況について報告があった。

○MTKより2名出席されており、自己紹介の後以下の議事に入った。

[検討項目；大規模修繕工事]

1. 工事予算について

資料—2、資料—3、資料—4に基づき、MTKより工事範囲、概算金額、見積設計改修仕様について説明があった。

2. 施工業者選定について

資料—5に基づきMTKより施工業者選定について説明があった。公募の媒体については当団地内掲示、業界紙(建通新聞)、MTKホームページとする。

《質疑》上記2項目について質疑を行った結果、主に2の施工業者選定(資料—5)の内容について何点か質問があった。また修正、加筆箇所も指摘された。

※以上をもってMTKには退席頂いた。

3. 修繕工事と修繕積立金残高について

資料—6に基づき山内副委員長より工事完了時の修繕積立金残高について説明があった。

《質疑》自然災害復旧費の計上について2019年度の単年度だけの計上でいいのか、という質問に対して、予算として確定している部分のみ計上しており、将来に対する不確定要素としては考慮すべきか、との回答があった。

《承認》

以上の討議の中で、特に「資料—5、施工業者の公募要領」の内容について委員会として承認を取った。何点かの修正を条件として委員全員の承認を得た。

[質疑応答検討項目；流し系統雑排水管更新工事]

1. 理事会議事の報告

若林委員長より理事会での決議事項について報告があった。

2. 工事実施に向けてのスケジュールについて

齧島副委員長より資料—1、資料—7に基づき更新工事スケジュール及び流し台に関するアンケート調査について説明があった。

《質疑》アンケート依頼文の内容についていくつか質問や意見があった。

《承認》

流し系統雑排水管更新工事のためのアンケート実施及びアンケート内容について委員会として承認を取ったところ、委員全員の承認を得た。

3. 流し系統雑排水管更新工事の推進体制と実行委員の任務分担

中村委員より更新工事の推進体制と役割分担について説明があった。

《承認》

上記更新工事の推進体制、委員の役割分担について委員会として承認を取ったところ、委員全員の承認を得た。

○特記

1. 資料の内、部外秘扱いとするものがあるので取り扱いに注意して頂きたい。
〈備考:全員〉
2. 今後当委員会としての「承認」のあり方、理事会への報告の仕方、等々について検討する必要がある。

[配布資料補足説明]

1. 資料-1 工事範囲・概算工事費用検討と施工業者選定フロー図
2. 資料-5 境谷西第2住宅団地大規模修繕工事 見積参加施工会社の公募について
3. 流し系統雑排水管更新工事アンケートについて

[質疑応答]

Q：すごく大事な話だと思うが、「お金」の話はどうなっているか。

A：アンケートをとる目的は工事の際、流し台を一端移動して排水管を取り換えた後、元に戻す方法で行う。システムキッチンが構造が一体化されていて脱着に手間がかかる（費用がかかる）ので流し台の実情を知るために行う。
流し台の移動費用負担についてはまだ決まっていない。

Q：このまま、アンケートをとると「移動費用は管理組合が負担してくれる」と思われるので、「費用負担についてはまだ検討中である」ことを明確にしておく必要がある。

アンケートの中、或いは理事会ニュースの中で広報する必要があるのではないか。

A：先ず、流し台の設置状況を把握したうえで工事計画を立て、その後費用等について検討し広報する方向で進めたい。

【承認事項】

- ①第3回大規模修繕工事公募案内文について・・・・・・・・・・・・【承認可決】
- ②流し系統雑排水管更新工事アンケートについて・・・・・・・・・・・・【承認可決】

次回 実行委員会開催は未定 〈備考（担当）：実行委員会〉

日時：9月 日（ ） 時 分～

場所：管理組合集会所・洋室

以上

Ⅲ その他

①防災訓練について、防災委員に配付するマニュアルの抜粋説明があった。

以上

次回理事会 開催予定日は2019（令和元）年9月15日（日）午後7時～

2019年度 植栽管理 作業記録 (7/2-7/30)

年度	月	日	場所・作業	作業者
2019	7	2	17-18棟間・ツツジ剪定/18棟・サザンカ剪定/17棟・サザンカ・ユキヤナギ・タマツゲ剪定	小菅・松田・先山
2019	7	3	16-17棟間・ツツジ剪定/17棟・サザンカ剪定/16棟・ユキヤナギ剪定	小菅・松田・先山
2019	7	4	16-17棟間・ツツジ清掃/16棟・サザンカ・ユキヤナギ剪定	小菅・重田・松田・先山・16棟理事
2019	7	5	16棟南・ツツジ・アベリア・ユキヤナギ・プリペット剪定	小菅・重田・松田・若林・杉山
2019	7	6	(要望書)16棟専用庭草刈	小菅・重田・松田・若林・山下・福島
2019	7	7	1・2棟・川北公園低木剪定・草刈・清掃	みどりの会・植栽委員
2019	7	9	なかよし公園・ツツジ剪定/18棟南・ツツジ・アベリア・アセビ剪定	小菅・重田・松田・若林
2019	7	10	なかよし公園・ツツジ剪定	重田・松田
2019	7	12	なかよし公園・ツツジ・アベリア剪定/20棟ツツジ剪定/19-20棟間ツツジ・ユキヤナギ剪定	小菅・重田・松田・先山
2019	7	13	19-20棟間・剪定分清掃	小菅・重田・松田・先山
2019	7	14	2・3・5・6棟・低木剪定・草刈・清掃	みどりの会・植栽委員
2019	7	15	19棟前・ツツジ剪定/西側・ツツジ・カキツバタ剪定/南側・ツツジ剪定	小菅・重田・松田
2019	7	16	22棟・ユキヤナギ・ツツジ・カキツバタ・クチナシ剪定	小菅・重田・松田
2019	7	17	22棟・アベリア・ツツジ・藤・クチナシ剪定	小菅・松田
2019	7	19	22-23棟間・ツツジ剪定	小菅
2019	7	20	26棟・ツツジ・クチナシ剪定	小菅・重田・松田
2019	7	23	26棟・ツツジ・ドウダンツツジ・クチナシ剪定	小菅・重田・松田・若林・中野
2019	7	24	25棟・ツツジ・クチナシ剪定/24-25棟間・ツツジ剪定/(要望書)22棟専用庭剪定	小菅・松田
2019	7	25	24棟・ツツジ・ドウダンツツジ・アベリア・アジサイ剪定	小菅・重田・松田・若林・山崎
2019	7	26	集会場前階段・ツツジ剪定	小菅・重田・松田
2019	7	28	4・5・6棟・川北入口・北川両岸低木剪定・草刈・清掃	みどりの会・植栽委員
2019	7	29	16棟西第2住宅入口・ツツジ剪定	小菅・重田・松田
2019	7	30	16棟清掃/7棟西・ツツジ・クチナシ剪定	小菅・重田・松田