

平成26年9月3日

平成26年度 第4回理事会議事録

境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 谷奥 敏一

開催日時：平成26年8月17日（日） 午後7時～午後8時45分
開催場所：管理組合事務所 会議室
出席者：理事長、副理事長、各委員長、各棟理事 計31名（定員39名）
ほかに監事2名出席
成立要件：半数以上の出席により会は成立
開会および議事進行 谷奥理事長

1. 理事長あいさつ
2. 各委員会からの報告・審議事項
3. 工事実行委員長より理事へのお願い
雑配水管改修・鉄部塗装工事推進への協力要請
4. 副理事長（防災会顧問）より防災訓練実施の説明・注意事項
5. その他 連絡・意見など

第4回 総務委員会〔8月1日（金）実施〕 報告

〔報告事項〕

1. 夏まつりの担当確認
 - ・夏祭り開催日 8月23日（土）
 - ・総務委員会担当 10時～12時 焼きそば
2. 緊急連絡先（平成26年度用）の作成と全戸配布
3. 今年度の業務計画の進め方について意見交換
4. 7月末現在管理費等滞納者 13名 311,500円（3月末17名 369,500円）

【承認事項】

1. 中長期計画検討諮問委員会委嘱
中長期計画検討諮問委員の任期が満了し、新たに委員を公募したが応募がなかったの
で、現委員11名のうち辞退の申し出のあった2名を除く次の9名の委員の方に平成
28年7月31日までの再委嘱を行なう。
森永家任、齋島和男、荒戸邦朗、山内英修、松田光治、澤 英志、市毛 豊
賀戸雅裕、一法師 功 の各氏

【採決の結果 承認】

次回、開催予定日は9月5日（金）午後8時～

以 上

第4回 駐車場運営委員会〔8月2日（土）実施〕 報告

[報告事項]

1. 内部駐車場のナンバー表示プレートの補修について
内部駐車場のナンバー表示プレートの破損が2ヶ所あり後日処理した。
2. 駐車場使用料金滞納者への対応について
駐車場使用料金6、7月分の2か月分滞納者は2名。督促状を送付した。

次回、開催予定日は9月6日（土）午後7時～

以 上

第4回 植栽委員会〔8月2日（土）実施〕 報告

[報告事項]

1. 7月13日 団地内パトロール
参加者 みどりの会 2名 植栽委員 4名 計6名で実施
団地内における問題箇所の洗い出しと今後の対応を検討
2. みどりの会の活動報告
7月20日 小畑川沿いの草刈り
7月27日 1～6棟 8月2日 7～14棟
各棟北側及び要望場所の草刈り
3. 第2回植栽工事の追加
1棟西側駐車場の遊歩道 ケヤキ剪定 通行障害の為
13・14棟の棟間 スズメ蜂の巣除去。12棟西側 カラスの巣除去
4. 前回理事会時提言された草刈りについて
植栽委員会で継続して審議

【承認事項】

1. 障害樹木の剪定 団地内パトロール時に確認
2棟 2か所、3棟 1か所 カーブミラー 視認不良による剪定

【採決の結果 承認】

次回、開催予定日は9月6日（土）午後7時～

以 上

第4回 整備保健委員会〔8月6日（水）実施〕 報告

[報告事項]

1. 毎年11月実施の排水管清掃の件
今年度の屋内雑排水管取替工事实施に伴い、毎年11月に実施予定の排水管清掃に代わり、台所の排水管清掃を実施したい。
棟前汚水枡、および通路汚水枡の清掃に関しては、見積もりを取り検討する（第3回理事会報告事項8件目）。
但し、11月まで時間的猶予がある為、今回の整備保健委員会に出席頂いた工事实行委員会の中村委員長と葩島委員の同委員会内でも夫々吟味頂き、最終的に工事实行委員会の意見を参考に実施する予定。
2. 屋外の雨水側溝清掃の件
23棟の雨水溝に生える植物の根問題を受けて、雨水側溝の清掃を提案。

しかし清掃工事の平成26年度予算は200万円（平成26年1月30日付見積もり：195万3千円）と高額出費である為、外構改修工事の延長線上で実施できないかと工事实行委員会に相談した。

当該の23棟は同団地内でも比較的低い立地の為、雨水が運んでくる泥が溜まり易いと判明。

23棟付近を中心に、泥が詰まっている箇所のみ清掃することとし、出費を抑える方針。まずは雨水側溝に堆積した泥の詰まり具合を整備保健委員会で調査し、清掃箇所を特定した上で清掃を実施する。

また靛島委員の提案で、一時的対処ではあるが、素人でも簡単に清掃できる事も判った。

3. ベランダ雨水管塗装の汚れの件

汚れのひどい箇所のみ工事实施する。

先ず工事箇所の特定・作業内容・工事費用に関しては、J Sの戸別調査にて調査。費用拠出先は、工事实行委員会に依頼した。但し予想以上に同委員会予算を超える場合は、整備保健委員会の予算からも拠出することとした。

4. リフォーム申請の件

第3回理事会の席上にて提案した「リフォーム申請 提出書類チェックシート（以下、チェックシート）」を本理事会にて承認を希望。（第3回理事会報告事項1件目）

リフォーム申請者の中に未だ、リフォーム申請に必要な書類（仕様書・施工説明書等々）の添付がないものが散見される。

「チェックシート」を活用することで、必要書類の漏れを防ぐ。現在は、リフォーム申請者が管理事務所に書類を提出、同事務所から整備保健委員会のリフォーム担当者にそのまま手渡され、同担当者がリフォームに必要な書類等のチェック作業をしている状況。

これからは、「チェックシート」を有効活用する上で、管理事務所にもチェック機能を果たして頂けないものかとの意見が出た。

今後、「チェックシート」の存在と活用を、回覧板・掲示板等を通じて周知徹底していく。

また雑排水管取替工事期間中にリフォーム申請の殺到が予想される事やリフォーム内容に関して、工事实行委員会の中村委員長や靛島委員と意見交換した。

5. J Sによる「建物等共有部分の簡易点検（目視）報告」の件

6/12～13、目視点検実施済。8/10、J Sより報告。

6. 各棟横のバリカー不具合確認の件

第3回理事会の席上にて各棟理事にお願いした、各棟横のバリカー不具合調査に関しては、7月末現在、各棟理事から不具合の報告はなかった。

7/20、整備保健委員長が簡易的に確認したところ、バリカーの不具合は見当たらなかった。

更には、靛島委員から、「現行の円柱型のバリカーは取替費用が高い。比較的安価なU字型のバリカーに取り換えては。現行の円柱型は3本設置も、U字型バリカーは1本設置で済む。」との提案が出た。将来的に検討していく。

7. 1棟から6棟共有部分パイプスペース内の電気メーター取替の件

株式会社きんでん から10年経過し定期点検の満期に伴い、電気メーターの取替時期となり、8月18日以降、停電せず取替工事を実施したい旨の連絡あり。取替費用は無償。

8. インターネット光回線の件

7/29、E O光回線（運営会社：ケイ・オプティコム）に契約したいと入居者から申し出あり。

フレッツ光（運営会社：NTT）以外の回線は現在、外観上等の制約で契約できない。整備保健委員会の中でも、NTT以外の契約が出来ない現状に疑問の声が上がった。今後慎重に検討することとした。

【承認事項】

1. 第3回理事会報告事項1件目、および今回理事会報告事項4件目の「リフォーム申請 提

出書類チェックシート（添付資料）提案の件」の承認。

【採決の結果 承認】

2. 同事項 2 件目の「10 棟の小型ハエ大量発生」の件」、10 棟U字溝および雨水縦排水管の高圧洗浄と害虫（小型ハエ）駆除費用。52,704 円。

【採決の結果 承認】

3. 同事項 11 件目の「2 棟 3 棟間ロータリー横の黄色いバリカー不具合の件」、不具合バリカー取替工事費用。39,960 円（支柱のみ交換）。

【採決の結果 承認】

4. リフォーム申請：3 件（8 月 6 日現在）

【採決の結果 承認】

次回、開催予定日は 9 月 2 日（火）午後 7 時～

以 上

第 4 回 広報委員会〔8 月 2 日（土）実施〕 報告

[報告事項]

1. 第 2 回理事会報告回覧を 7 月 7 日に配布した。
第 3 回理事会報告回覧の配布予定日は 8 月 4 日頃。
2. 中長期諮問委員会委員募集の掲示版を 7 月 30 日に発行した。
3. 工事ニュース No. 4 について
8 月 4 日に掲示用と回覧用を発行予定。
4. 次の通り緊急の掲示物「泥棒が出没しました」を発行した
 - ・ 7 月 26 日の未明、当団地内、一階の住宅に泥棒が侵入する事件が発生した。
 - ・ 7 月 30 日、管理事務所から連絡を受ける。
 - ・ 8 月 1 日、「泥棒が出没する」の掲示版を発行し、注意を喚起した。
5. 取材、撮影時の広報委員会用ネームプレートを作成した。

次回、開催予定日は 9 月 6 日（土）午後 7 時～

以 上

第 5 回 工事实行委員会〔7 月 27 日（日）実施〕 報告

[報告事項]

1. 工事説明会の報告（12 回開催して、398 戸の出席 83 件の質疑あり）
主な質疑と工事实行委員会の回答
 - (1) 工事当日 2 日の在宅は絶対に必要か？
1 階～5 階まで順次排水縦管を新しいものと取り替え一本に繋いで、翌日順次修復していくので、2 日の在宅は必須である。
在宅の為に友人、知人、近隣の方の支援協力を得るなど、最大限の努力をお願いします。どうしても対応策が見つからない時や、直前に突発的の事故で在宅が出来ない場合は、JS に相談下さい。対応策を相談したい。
 - (2) PS 壁などの開口後の修復は元通りに完全に修復してくれるのか？
原状修復とは、建築時の基本仕様に沿って修復するとの事であり、各戸がリフォームしている現状に復元する意味ではない。
例えば壁紙などは白を基調とした 5 種類のものから選んでいただくことになり、それ以外の壁紙ならば材料代は個人負担となる。また、DEF タイプの部屋でのドレン取り外しの為の開口部の床の修復は工事实行委員会の決定に沿って 20cm 角の点検口

を設ける方法で修復する。

- (3) ベランダなどの鉄部塗装に当たって、衛星アンテナなどは取り外す必要があるのか？

共有財産の維持管理のための塗装であり、衛星アンテナや目隠し板など塗装の障害になるものは全て取り外す必要がある。要請があれば業者の紹介は行う。

- (4) 工事のスペース確保のために家具(洗濯機など)や植栽の移動は手助けを頼めるか？各戸での移動が基本であるが、重量物などはJS 工事人が要請に応じて手伝う事にする。

- (5) 雨水管の塗装は行うのか？

今回の工事の対象にはなっていない。しかし、汚れや傷みのひどい個所は部分的に整備保健事業という形で塗装するなどの対応を検討している。戸別調査や建物周辺のパトロールで実態を把握したい。

- (6) 上記以外でも給排水の異常や漏水の不安などが出されているが、今後の戸別調査での聞き取りを含め、共有、専有の区別をしつつ、整備保健事業や中長期修繕との関連をみながら対応策を検討していく。

2. 事前戸別調査の中間状況（7月23日時点）

概ね26棟、25棟、22棟が対象であるが、調査完了73戸、アンテナ脱着検討中13件、アンテナ業者斡旋希望2件、浴室洗面所排水不良5件、雨水管の汚れ訴え3件、洗濯パンの改修済み4件、換気ガラリ点検口未設置4件。

3. JSリフォームアンケート集約状況（7月23日時点）

73件の希望があった、洗面台や便器取り替えなどの単体リフォームの希望から、浴室全面改修やキッチン廻り改修など多岐にわたっている。

今後、整備保健事業委員会などでの検討も踏まえリフォーム申請条件の緩和がどの程度出来るか検討を行う。

4. 空き家・留守宅対策について

24戸の空き家・留守宅があり、中には住所が不明な方もおられる。

全ての方に、事前調査の立ち合い、本工事での在宅をしていただく必要があるので、工事实行委員会で手分けして電話やメールでの対策を行っているが7月30日段階では、半分の方と連絡が取れた状況で、引き続きの努力を要する。

5. PS扉の鍵対策について

7月11日に東竹の里団地のPS扉のかぎを視察して、良好品であったがこのメーカーは生産を中止しているので、以前検討したハンドルロック連動装置（グレモン式）を実際に試験施行して操作性を確認することとした。（試験施行は14棟1階の方の協力を得る予定）。

6. その他

- (1) 広報掲示物の今後の有り方を検討した。

- (2) 塗装工事塗料の仕様について

JSから新たに提案された塗料について、有害物質調査を実施中で調査結果内容が、仕様のもので同等であれば、関西ペイント製から、新提案の日本ペイント製に切り替えることとする。

- (3) この工事に関し、各棟理事の役割についてまとめ、理事会で要請することとした。

次回、開催予定日は8月31日（日）午後1時～

《その他 連絡・意見など》

連絡：居住者より管理組合事務所に以下内容の投書があった。

「ある1階の専用庭の草木が生茂っていて、蛇や野良猫のたまり場になっています。なんとかして頂けないでしょうか。」とのこと。

回答：1階の庭は専用庭の為、勝手に入ることが出来ない。

三役会で一旦預かり対応を決めたい。

連絡：22棟2階の踊り場に生ゴミや空き缶が置いてある。

その他にも、22棟でバイクのミラーが壊されていたり、自転車の鍵がこわされている。

この2～3ヶ月の間に、2～3件の苦情を聞いている。

回答：広報委員会より掲示物をするなどの対応を検討する。

次回、理事会の開催予定日は 9月20日（土）午後7時～

以 上