

2018年10月10日

2018年度 第2回臨時 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：2018年10月2日（日） 午後7時35分～午後9時00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22回名（定数35名） 他に監事2名

成立要件：過半数の理事出席により成立

議事進行：荒戸副理事長

議 題：

1. 理事長挨拶
2. 荒戸副理事長報告
3. プロジェクトチーム報告
4. 大規模修繕への取り組み

1. 理事長挨拶

皆さま こんにちは。大変忙しい中出席して頂きまして有難うございます。急な臨時理事会ということで始めさせていただきます。議事進行を荒戸副理事長にお願いしたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

2. 荒戸副理事長報告：

台風21号に関する被害調査（アンケート結果）の報告

全戸にアンケート配布。458戸（75%）から回答あり、412戸に被害なし、46戸に何らかの被害があり、12, 19, 24棟の屋根及び軒樋にかなりの損傷があった。この調査結果を基にプロジェクトチームに対応していただく。

3. プロジェクトチーム報告

- 1) 屋根に被害があった12, 19, 24棟の住民説明会を昨日（10月1日）行った。
- 2) J S作成の資料「工事を安全にすすめるために」を全員に配布し、どういう体制でどんな工事をするのか説明した。（資料は欠席した方々にも配布した。）
- 3) J S作成資料の概要は次の通り。

①施工業者：日本総合住生活株式会社 大阪支社

②監理者：株式会社MTK一級建築士事務所（大規模修繕工事のコンサルタント業務委託会社）

- ③工 期：2018年10月1日～2018年12月26日
- ④工事対象：12棟、19棟、及び24棟
- ⑤作業時間：平日・土曜日の8：30～17：30（前後30分は準備・片付け作業）、
- ⑥休業日：日曜・祝日
- ⑦屋根改修工事仕様：既存屋根材を全面撤去し、シングル葺き（現状と同じ）を施工する。現在の材料、接着剤、仕上げ材は以前に比べて品質が良くなっている。耐風圧性能は、基準風速38m/秒の設定で約4倍の安全率があり、十分な固定強度がある。
- ⑧11月中旬に24棟、下旬に19棟、12月初旬（台風の影響で遅れるかも）に工事が終わる予定。
- ⑨安全管理：
 - ・居住者への安全確保を最優先に対応する。（安全標識の設置、誘導員の配置、通勤、通学の時間帯を避けた車両の運行等）
 - ・防犯対策：侵入防止金網の設置（1階部分）、サッシ用補助ロックの貸出し。
- ⑩工事期間中のお願い事項：
 - ・足場組立中は、騒音が発生するので了解を頂きたい
 - ・作業範囲は危険につき絶対に入らないこと
 - ・危険箇所や工事車両には近づかないこと
 - ・足場組立、解体作業中は「ほこりが発生する」ので洗濯物等に注意
 - ・作業に影響する、駐車場の車、自転車、バイクの移動のお願い

4) アスベストの件：

落下した屋根材を分析した結果微量のアスベスト（2.2%）が検出された。作業レベル区分は発塵性が比較的低い「レベル3」で、アスベストが飛散する危険性は低く、濡れた状態で作業すれば飛散しない。屋根材の撤去に当たっては、乾いていれば噴霧器で散水して濡らし、出来るだけ大きい状態で処理するのでアスベストによる被害はないと判断している。

5) 台風被害による傾斜屋根修繕工事に伴う工事監理業務費の支出：

株式会社MTKに工事監理業務を委託することは、第5回理事会で承認されたが本日、監理業務費の見積書が届いたのでXXX円を限度として承認をお願いしたい。内訳は次の通り。

A. 工事監理業務

- ①工事開始前の監理業務費・・・XXX円（住民説明会立会）
- ②工事中の監理業務費・・・XXX円（月4回（週1回）*3か月*@XXX円）
- ②-1 中間検査、棟別の竣工検査立会、定例報告会、打ち合わせ会出席・・・XXX円（XXX円*3回）
- ③工事完了後の監理業務費・・・一式XXX円（竣工引き渡し指導立会、竣工図、図書作成の指導、管理業務報告書作成取りまとめ提出） 合計XXX円（A）

B. 諸経費・・・XXX円（B）

C. 端数調整・・・△XXX円（C）

D. 消費税 (A) + (B) + (C) = (XXX 円+XXX 円-XXX 円) *1.08=XXX 円 (D)
合計 (A) + (B) + (C) + (D) =XXX 円+XXX 円-XXX 円+XXX 円=XXX 円

【承認事項】

台風被害による傾斜屋根修繕工事に伴う工事監理業務費 XXX 円の支出 **【承認可決】**

6) 緊急対応プロジェクトチームのスタッフが平日の日中、作業現場を見て回っており、作業員や監督者に対して意見を出したり、指示が必要な場面がある。毎回理事会を通さないと指示出来ない状態では支障があるので、「指示・命令」ができる権限をプロジェクトチームに委任したい。

Q：プロジェクトチームのスタッフが、工事業者に対して工事の変更を指示した場合は、理事会に報告してもらう必要がある。

A：工事仕様を変更することはない。作業員に対する指示である。

Q：プロジェクトチームの活動状況は次々報告してもらわないと分からない。三棟については被害がはっきりしているが、アンケートで被害が出ているところの対応はどうするのか等、状況を報告してもらわないといけない。

A：プロジェクトAチームには、理事ではないが専門知識をお持ちのスタッフもおられるので、次回の理事会から参加いただいて現状の報告等をしてもらうようにしたい。

Q：アンケートでも目に見える被害は分かるが、建物全体の被害は分からない。屋根の一部が飛んでいるところもあると思う。住民の方々は心配していると思うがその辺りはどう対応していくのか。

A：J Sで点検をしているが、まだ全棟終わっていない。点検が終了すれば報告できると思う。

【承認事項】

現場で作業員や監督者に「指示・命令」できる権限を「緊急対応プロジェクトAチーム」に委任する。 **【承認可決】**

7) 住民説明会開催

三棟（12、19、24 棟）以外の方々を対象に住民説明会を開催する。

台風被害を受けて管理組合はどう対応しているのか経過報告, 雨樋の修繕等も含め状況を説明し、結果を広報する。

開催日程は、10 月 27 日（土）午前 10 時～、及び午後 7 時～の 2 回とする。

8) 黒水問題の究明をMTKに要請する。

9) 工事期間中のバイク、自転車の移動先：場所の選定を棟理事を含め、プロジェクトBチームにお願いする。

10) 三棟の屋根修繕は保険工事とするため、形状・外壁塗装の色を変えない災害復旧（原状回復）で進める。災害復旧工事であれば京都市への届け出は必要ない。大規模修繕は京都市に届け、許可を得る必要がある。「形状・外観色を変えない」旨の届けをすれば三棟（12, 19, 24 棟）と同仕様の修繕が出来る。従って外壁塗装、ベランダ手すりの色等は原状の通りで進めることになる。

参考：京都市の景観条例では、現在使っている屋根材「シングル」は使用できないことになっている。但し、形状・外観色を変えない場合は「シングル」が使用できる。

Q：今回修繕する新しい屋根にアスベストは入っていないのか。

A：入っていない。

8) 屋根の修繕費に関し、保険で処理できない部分も出てくる。修理保全費で支払えない場合は「修繕積立金」を取り崩すことになるので、臨時総会を開催し承認を得る必要がある。

4. 大規模修繕への取り組み

大規模修繕工事に伴うアンケート調査用紙、10月2（火）日配布、10月16日（火）各棟理事が回収し管理事務所に届ける。

5. リフォーム申請

【承認事項】

①リフォーム申請2件（No. 25～No. 26 別紙申請一覧の通り）

【承認可決】

以上

【補足事項】

10月5日、プロジェクトチームのスタッフ及び三役でJS大阪支店との契約内容の打ち合わせを行った。またその後、一部のメンバーで話し合った結果、以下の点を確認した。

- ・三棟の工事内容に既存軒樋の撤去及び新規取付け作業を含む。
- ・工事契約は日本総合住生活株式会社大阪支店と第2住宅との間で交わし、株式会社MTK一級建築事務所が管理業務を委託されていることを証するものとなっている。
- ・MTKは三棟の工事管理業務行う。
- ・他棟の工事についてはJS京都支店が請け負う。工事内容については今後検討していく。
- ・MTKの見積書には「工事着工前管理業務として工事説明会（住民説明会）の立ち合い」として¥20,000が計上されているが、工事を早急に進める必要があることから、MTKを呼ぶことなくすでに着工前の住民説明会は行われている。また、27日に開催予定の他棟対象の説明会では、三棟の屋根補修工事には大きく関係する

ことではないため、MTKの参加は必要ないと判断し、立会業務の項は削除するよう交渉する。交渉はプロジェクトAチームで行う。

以上