

平成 28 年度 第 3 回理事会報告

境谷西第 2 住宅団地管理組合
理事長 赤尾 直裕

開催日時 ; 平成 28 年 7 月 17 日 (日) 午後 7 時 00 分～午後 8 時 30 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、各棟理事 計 28 名 (定数 39 名)
他に監事 2 名
成立要件 ; 半数以上の出席により成立

開会および議事進行 (渡辺副理事長)

1 理事長挨拶

中長期諮問委員会を 6 月・7 月に三役出席のもと開催。当該委員会は 2 年任期をへて一旦終了となる。報告書は 8 月に出来上がる予定。並行して財政諮問委員会と 31 年度大規模修繕工事实行委員会を立ち上げるべく、一般公募にて委員を募集。8 月中に委員を決定したい。

2 自治会・前場会長より 8 月 20 日の夏祭り開催に際し、挨拶と協力の要請

3 各委員会からの報告

■第 3 回 総務委員会 報告

日時：平成 28 年 7 月 3 日 (日) 午後 7 時～

場所：管理組合集会所 洋室

[報告事項]

1. 管理事務所のエアコンのクリーニング 7 月 5 日 (火) 実施。

内容変更 洋室 (2 台) 事務室、休憩室 (各 1 台)

合計 4 台 x x x 円

2. 夏祭り実行委員会 7 月 23 日 (土) 19 時

①夏祭り開催日 8 月 20 日 (土)

②理事会の担当 焼きそば (各委員会 交代で担当する)

9 時～：総務委員会 (3 名)

12 時～：広報委員会 (2 名) 整備保健委員会 (5 名)

14 時～：総務委員会 (2 名) 整備保健委員会 (4 名)

16 時～：駐車場委員会 (2 名) 植栽委員会 (2 名)

18 時～：植栽委員会 (3 名)

3. 管理費等の未納者 13 名 xxx 円 (6 月 30 日現在)

1 箇月 10 名

2 箇月 3 名 (督促状 3 通 配布)

4. 今回の理事会 (7 月) の議事録より、メールの送信先が変更になることの確認。

5. 管理事務所のノートパソコン購入 1 台 x x x 円 (7 月 16 日 (土) に納品) 理事会総会時に持ち運び出来るパソコンが必要とのことで、前年度理事会にて予算組みされていたもの。

6. 当面の日程

夏祭り実行委員会 7 月 23 日 (土) 午後 7 時

みどりの会 7 月 24 日 (日) 午前 9 時

【承認事項】 なし

次回、総務委員会の開催予定日は、8 月 7 日 (日) 午後 7 時～

以 上

■第 3 回 駐車場運営委員会 報告

日時：平成 28 年 7 月 4 日 (月) 午後 1 時～午後 3 時

場所：管理組合 会議室

[報告事項]

1. 第 3 駐車場の有償使用契約車両台数について

7 月 4 日現在 5 台で推移しており、契約率は 10% (5 台/50 台) である。

8 月には 3 台になる予定である。契約率：6% (3 台/50 台)

2. お盆期間の無償使用来客駐車場使用について

・7 月 1 日から申し込み受付を開始した。

・使用にあたっての詳細については、「掲示」により示しているので、よく確認のうえ円滑な使用に努めて頂くようお願いしている。

3. 第 3 駐車場の陥没部改良工事の完了について

・造成工事業者 ((株) 桂テクニカサービス) により 6 月 21 日完了した。

・所要経費：x x x 円

4. 駐車場管理について

団地内駐車場 NO プレート外れ、2 件発生 補修済み。

【承認事項】

第 3 駐車場契約の見直しについて

・7 月 9 日 (土) (午後 7 時 30 分～9 時) 臨時駐車場運営委員会を開催した。

・駐車場運営委員会「委員オブザーバー」(オブザーバー 7 名・幹事 2 名)(駐車場委員 4 名) の参加を得て、「第 3 駐車場契約の見直し」のための第 1 回討議を実施した。

- ・内容は、「第3駐車場の契約経緯と現状等」「来客用駐車場の利用状況」「管理規約、規則及び細則の確認」「課題」「第4駐車場解約の経緯」について行った。
- ・今回の討議では、現在駐車場を契約している組合員の方の、車輛実態調査を早急に実施し、その結果を得たうえで、第3駐車場契約の見直しを進めるべきではないか、との意見を頂いた。
- ・数年前から第3駐車場の無駄解消のための努力はなされているが、平成28年度「総会」において、組合員から「第3駐車場の実質契約車両の契約率低下のため修繕積立金繰入の減少による第3駐車場の解約言及、及び団地内外駐車場契約利用者の適正な使用実態の把握の必要性」についての質疑があった。
- ・駐車場運営委員会としては、速やかに「車輛実態調査」を行い第3駐車場契約見直しを進めていきたい。
- ・「車輛実態調査」の実施に当たっては、現在契約されている組合員の方全員に対して「車輛実態調査書」を各棟理事を通じ配布し、提出指定日までに各棟理事により回収後、管理事務所に提出して頂くこととしたい。

参考資料：第3駐車場契約推移、来客用駐車場の利用状況、管理規約・規則・細則（別途理事に配布済）

【承認可決】

次回、駐車場運営委員会の開催予定日は、8月7日（日）午後1時～3時
以 上

■第3回 植栽委員会 報告

日時 平成28年7月1日（金）10:00～11:40

場所 管理事務所 洋室

[報告事項]

1. 平成28年度 年間植栽管理計画書

前年度植栽委員長より引き継いだ平成28年度年間植栽管理計画書（作成：H28.3.13）を

配布し内容を全員で確認した。

- ① 植栽パトロールによる植栽状況の把握は、委員長・副委員長で引き続き実施する。
- ② 専用庭の植栽管理状況は6月3日に実施し把握した。
実施に関しては報告事項4の通り
- ③ 植栽に関する意見交換会の支援として、『植栽に関するご意見、ご要望書』を秋の草取り

実施時に棟理事に配布し、各棟から意見を提出してもらう。

意見に対する現状確認や意見交換会は三役会が主催する。

- ④ 植栽に関する組合員からの意見・要望は、「植栽に関するご意見、ご要望書」を随時、
管理事務所経由で植栽委員長が受け付ける。

- ⑤ 障害樹木は障害要因が根か、枝かを明確にする。
根の場合は排水管等に関連するので整備委員会と相談して対応する。

- ⑥ 高木の剪定に関しては報告事項3の通り

- ⑦ 低木の剪定は予算額0円、外注できない予算に設定されている。
植栽委員だけで実行することは無理があり、みどりの会の協力を得て実施していく。

2013年度、2014年度は外注で低木剪定しており経費（約 x x x 円）がかかっている。

2015年度は低木剪定未実施（アベリアに関してのみ植栽委員で実施）であり、実績から予算ゼロとしたと思われる。実施した効果は別途報告していく。

低木は年々成長し、手間ひまがかかるものであり、植栽・小菅さんが昨年度から順次、剪定してきている。剪定は開花時期の関係この時期に行うもの、秋に行うものがある。

- ⑧ 低木の補植について
整備工事後の補植については芝か低木か選択を含め、整備保健委員会と相談し対応する。

- ⑨ 備品（箒、廃棄袋等）を購入していく

2. 具体的な実施項目

(1) 植栽工事

第1回植栽工事 平成28年5月22日 実施済

第2回植栽工事 平成28年8月初旬 実施予定（見積り：x x x 円）

お盆までに実施する必要から、実施期間8月2日～12日とします。

(2) 計画に基づく低木の剪定

ツツジ 約250本

（ヒトツツジ 160本、ドウダンツツジ 54本、サキツツジ 35本）

カンツバキ 48本、アベリア 43本、ユキヤナギ 40本、アセビ 24本、サザンカ を実施した。

(3) 植栽委員会としての作業

6月4日：23棟前南側

6月8日：16棟前

6月10日：24棟前 及び公園の範囲

6月12日：みどりの会；第3駐車場の草取り（植栽委員5名参加）

6月15日：みどりの会；管理事務所前仲良し公園、7棟西・北側入口付近

6月20日：第2住宅入口北側、16棟山茶花

6月23日：12棟・13棟

6月26日：みどりの会；1～6棟

6月28・29日：1～6棟つつじ他

3. タイワンフー及びヒイラギモクセイの剪定について

(1) タイワンフーの剪定

伐採の是非については宿題事項とする

枝切り剪定と先端を止める

見積り 18本：x x x 円

(2) ヒイラギモクセイの剪定

タイワンフーの樹間にある中木

地上1.2～1.5mで揃える

見積り：x x x 円

4. 専用庭の植栽管理について

1階の方々に「植栽の管理をしなければならない」という思いを認識してもらうため、

掲示し、高い木がある居住者には「管理のお願い」文書を渡し、対応する。

①パトロールによる調査資料を確認し、対応の優先をきめて実施していく。

②専用庭の植栽管理についてのお願い文書を作成する。

要約：専用庭を利用しておられる1階の方々に、管理組合の規定に基づいて利用して頂いておりますが、植栽をしておられる方は高木にならないよう、2階に届く迄にして頂く必要があります

個人的に管理をする必要がありますが、無理な場合は管理組合

経由で植栽委員にご相談ください。植栽委員、みどりの会で対処

いたします。造園業者に依頼される場合は有料となります。

【承認事項】

1. 理事会決議

①タイワンフーの枝切り剪定 4～6棟前18本 見積り x x x 円

②第2回植栽工事 予定 8月2日～12日 見積り x x x 円

2. 理事長決議

ヒイラギモクセイ 剪定（タイワンフーの樹間の中木剪定） 見積り x x x 円

【承認可決】

次回、植栽委員会の開催予定日は、8月5日(金) 午前10時～

以上

■第3回 整備保健委員会 報告

日時：平成28年7月3日(土) 午後7時～

場所：管理事務所 和室

[報告事項]

1. プラごみ置き場ブルーネット天井固定工事完了の件
前回の理事会で承認して頂いた団地内のプラごみ置き場のブルーネットの工事について、団地内のすべてのプラごみ置き場で工事が完了した旨「みどりの会」よりご報告がありました。費用は x x x 円程で収まりました。「みどりの会」には重ねてお礼申し上げます。
2. 受水槽警報作動時の対応方法
6月9日に管理事務所に取り付けてある給水塔のアラームが鳴りました。受水槽の満水の警報とのことですが、結果として異常はなく管理事務所で対応しました。しかし今後管理事務所の勤務時間外に警報が鳴った時のことを考え、対応マニュアルを作成することにしました。(別紙マニュアル参照)
※現実には管理事務所の近くの棟の方にお世話になることと存じますが、理事全員で共有しておきたいと思います。

[補足] 警報が鳴った際の連絡先の表示が現地に無いので、表示を作成する方向で対応。

【承認事項】

1. 23棟前公園のバーゴラ柱修理の件
6月16日に23棟前公園のバーゴラ柱より数枚ブロックが崩れ落ちているとの報告があった。更なる崩落の危険があるためJSに急ぎ修理依頼。(見積りと同時進行)。6月22日 x x x 円の見積りを受領し7月2日に最初の工事実施。しかし工事実施の段階で崩落部分がすでに広がっておりパーツが不足していることが判明し工事中断した。その後パーツ(ブロック)を確認し直し工事再開の指示をしたが、工事方法について尚不安がある為再度打ち合わせをすることになった。(7月15日JSと打ち合わせ実施)。ブロックの固定方法を確実に実施することで打ち合わせ完了した。早急に工事を実施したい。(他のバーゴラについてもブロックが浮いてきている箇所がある為、今後点検を実施したい。)

【承認可決】

2. 12棟前の街灯不具合の件
7月5日12棟前の街灯が何カ所か同時に消えた。JSに修繕依頼し調査した結果安定器が1カ所損傷していたことが原因判明。7月12日安定器を交換した。

(費用： x x x 円)

【承認可決】

3. リフォーム申請 4件 (No.7~No.10)
(別紙申請一覧の通り)

【承認可決】

次回、整備保健委員会の開催予定は、8月7日(日)午後7時~

以上

■第3回 広報委員会 報告

日時：平成 28年7月3日（日） 午後7時～午後8時

場所：管理組合事務所

[報告事項]

1. 第2回理事会報告書の回覧を 6月30日に配布
HPへの掲載を依頼。
2. 理事会ニュース第1号の入稿
例年通り700部を7月1日章美プリント社に依頼。
税込 x x x 円。7月11日に納品予定。
配布前後にHP掲載依頼。
3. 理事会ニュース次号の内容について
夏祭り、防災訓練、中長期諮問委員会の動向等を検討。
＜各委員会への要望＞
理事会ニュースに掲載希望の内容があれば、
向こう1か月ほどを目途に、広報までお知らせください。
4. 8月5日午後7時より、HP委員会を開催予定。
5. その他
中長期諮問委員会に関して、財政諮問委員会及び平成31年大規模修繕
工事実行委員会の立ち上げのメンバー募集の回覧掲示までの段取りを
検討、確認。

【承認事項】 なし

次回、広報委員会開催予定日は、8月7日（日）午後7時～

以 上