

2018年8月26日

## 2018年度 第4回 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8月19日（日） 午後7時00分～午後8時37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30名（定数35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：前半（各委員会報告終了まで）：理事長 後半：荒戸副理事長

1. 理事長挨拶
2. 各委員会からの報告・審議事項
3. その他

### 1. 理事長挨拶

第4回理事会始めさせていただきます。毎月各委員会の皆様ご苦勞様です。今日初めてボランティアに参加させて頂きまして、朝9時から、19棟から26棟までの草刈りをしました。理事の方も何名か出席して頂きどうも有難うございました。（ボランティアは）毎月ありますので時間がありましたら協力をしていただきたいと思います。

刈った草が各棟の周りに置いてあります。袋が管理事務所に置いてありますので、棟の方と協力して袋に詰め、ゴミ箱のところまで運んで頂きたいと思います。宜しくお願い致します。

### 2. 荒戸副理事長報告

#### 1) 大規模修繕への取り組み

##### ①大規模修繕までの全体スケジュール（MTKの提案）：

添付資料に従って説明があり、概略は以下の通り。

- ・ 来年5月の総会で工事内容が決まる。
- ・ 来年の理事会では、工事を行う会社の選定作業に入る。
- ・ 2020年の総会で、施工会社と請負金額が決まり、2020年度から工事が始まる。
- ・ 8月30日、MTKと理事会で契約書の押印を行う。
- ・ 9月6日～9月下旬、アンケート調査実施。
- ・ 11月初め～中旬、建物調査診断伴う現地調査実施。
- ・ 2019年1月中旬、建物調査診断結果報告。

2) ペット飼育問題：

「ペット問題を考える諮問委員会」の立ち上げに向け、いま準備段階である。

立ち上げまでもう少し時間を置き、実際にペットを飼っている方々の意見やどのようにしたらいいのか、声を聴きながら諮問委員会を立ち上げる方向でいきたい。

準備委員会の段階で出来る、ペットを飼う際のルール作りや他のマンションの経験もメンバーで勉強していく。

3) バイク置き場問題（プロジェクトチーム）：

8月11日午前7時からプロジェクトチーム5名、財政諮問委員会からも何名かが集まって団地内の自転車、バイクの数を調査した。財政諮問委員会でもバイクの駐車料、及び駐輪場（自転車）の使用料について議論をしており、現状を把握する必要があった。

盆休みに入る前の早朝なので、現状のままあるだろうと思い調査させて頂き、各棟の自転車、バイクの現状をある程度把握できた。全棟で、自転車599台、バイク237台、合計836台であった。写真も撮ってあるのでこの結果を住民の方々に広く知って頂き、議論を進めていきたい。

4) 自治会との連携：

夏祭り・焼きそば調理の配員について確認した。

【承認事項】

8月30日、大規模修繕工事のコンサルタント業務を株式会社「MTK」と締結する件

【承認可決】

以上

## 第4回 総務委員会 議事録

日時：2018年8月4日(土) 午後7時～8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（椎原理事）

① 7月21日(土)、第67回マナー改善委員会開催

「タバコのポイ捨て、ペットの糞」にマーキングを実施し、注意を喚起する。

(効果あり)

2. 大規模修繕委員会(山崎理事)

① 8月3日(金) 午後7時30分、委員会開催

- ・コンサルタント会社との契約締結を8月理事会で決定予定
- ・コンサルタント会社による建物の調査(今年度中に建物の診断、全戸のアンケート実施予定)

3. 管理費等未納に対する報告

- ① 6月末2ヶ月以上滞納の方に督促状発行 2件(内1件は、1ヶ月遅れ)
- ② 管理費等未納状況について
  - ・7月末時点については、8月第1週以降に確認(未納状況の確認強化)

4. その他

① 夏祭り

- ・調理講習:8月5日(日) 午後3時 椋橋委員長、飯田理事参加

② 「はなみずき」

- ・自治会に運営委託の申し入れ
- ・総務委員会(理事会)としては今後もサポートしていく
- ・住民(特に若い世代)に参加を呼びかけ

③ 騒音問題の苦情について

騒音問題について当該棟の集会で話し合われ、当事者に注意を喚起するも改善が見られず理事会に検討を依頼された。

- ・当該棟の理事が状況確認する。
- ・規約で規制するのは困難である。
- ・騒音問題(生活音)に対しては、原則として当該棟、近隣棟の集会での話し合いで対応するのが望ましい。

対応策の例:「注意書き」の掲示

〇〇棟の皆様へ

夜10時以降の生活音(扉の開閉音、足音、物を落とす音、話し声、楽器など)には、お互い注意しましょう

- ・改善されない場合には行政機関に対応を相談する。
- ・リフォーム工事については工事会社に工程表掲示、工事期間の順守を徹底させる。

【承認事項】 なし

次回総務委員会 9月1日(土) 午後7時 ~

以上

第4回 広報委員会 議事録

日時:2018年8月2日(木) 19:05 ~ 19:35

場所:管理組合集会所・洋室

[報告事項]

1. 第3回理事会報告(7月15日開催)
  - ・7月18日 報告書案(照査用)作成・送信(三役へ)
  - ・7月23日 照査完了・全理事に配布完了
2. 理事会ニュース第2号
  - ・第3回理事会(7月15日開催)で原稿の確認及び承認を受けた。
  - ・7月17日 印刷発注(章美プリント)
  - ・7月23日 納品・全理事に配布完了
  - ・印刷代金 \*\*\*円(税込み) 8月1日支払い(理事長承認)
3. 委員会出席(予定も含む)
  - ・7月27日 19:30～20:30 第1回大規模修繕委員会
  - ・8月 3日 19:30～ 第2回大規模修繕委員会

[検討事項]

1. 理事会ニュース第3号について
  - ①発行時期:9月末予定
  - ②内容:委員会活動報告、防災訓練、夏祭り、駐車場交換ルール対応方法等
2. その他:
  - ①夏祭り調理講習会参加者(2名)の確認

次回、広報委員会開催は、9月6日(木)19:00～

以上

## 第4回 駐車場運営委員会 議事録

日時:2018年8月2日(木)午後6時30分～7時15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:8月1日現在33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
  - ・長時間の迷惑駐車は確認できなかった。

- ・自己の駐車場でハザードランプが点滅したままの自動車を発見し、駐車場運営委員長より契約者へ電話報告した。
- ・プレート1件の補修をした。

#### 4. 駐車場利用ガイドの回覧について

住民より質問や意見などは特になかった。

#### [承認事項]

なし

次回駐車場運営委員会開催は、9月6日(木)午後6時30分より

以上

## 第4回 植栽委員会 議事録

日時 2018年8月4日(土) 午後7時00分～午後8時30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」

- ①6棟・専用庭の草刈り依頼(6/20受理・7/1実施済)
- ②21棟・専用庭の剪定依頼(6/30受理・7/23実施済)

#### 2. ボランティア「みどりの会」の活動(6月分は訂正再録)

- ①6月10日北川両岸・草取り清掃/川北入口付近・アベリア・ツツジ剪定
- ②6月24日24棟及び1棟周辺・低木剪定・草刈り清掃
- ③7月1日1・2棟周辺の低木剪定・草刈り清掃
- ④7月8日2・3・6棟周辺の低木剪定・草刈り清掃
- ⑤7月22日24棟北公園及び周辺の低木剪定・草刈り清掃
- ⑥8月5・19日団地内草刈り・清掃
- ⑨ボランティア「みどりの会」の各棟周辺草刈り時、ゴミ処理の協力を棟理事に要請

#### 3. 植栽管理

- ①別紙「植栽委員会 作業記録(7/1～7/31)」の通り
- ②炎天続きによる植栽の水切れに対応するための水遣りを棟理事に要請
- ③植栽委員及びボランティア「みどりの会」による草刈り・剪定ゴミの処理を(株)植治造園に依頼  
7月30日に処理済 理事長決済にて¥\*\*\* (税込み)
- ④10棟南・消防より指摘をうけた障害木ケヤキ(10-28)の枝落とし
- ⑤障害木立枯れ8-92エゴノキ伐採(承認済)

#### 4. 専用庭の管理について

- ・ 8月上旬に「専用庭の管理についてのお願い」を、各棟1階全戸に配布

#### 5. 年間植栽管理計画に基づいて

##### ①第2回植栽工事(芝生刈と草刈)

9月に実施予定を業者との日程調整の結果8月27日より実施

##### ②業者による計画に基づく高木の剪定・伐採

業者との日程調整のうえ9月以降に実施予定

##### ③秋の草取り時の花壇苗等の申込書を棟理事に配布

締切りは9月15日(土)

#### 【承認事項】

##### 1. 12・16棟西側・歩行者通路のカイツカイブキの剪定

通路にはみ出し通行の障害となるために強剪定を行う必要あり、カイツカイブキの特性として剪定箇所によっては芽吹かず、景観の悪化は不可避

(例：高校前西側駐車場の剪定後のカイツカイブキ)

【承認可決】

次回、植栽委員会の開催予定 9月1日(土) 午後7時00分より

以上

## 第4回 整備保健委員会 議事録

日時：平成 30年8月5日(日) 午後6時～午後8時30分

場所：管理組合集会所 和室

#### [報告事項]

##### 1. 7棟バリカーの南京錠の不具合について

- ・ 管理事務所にあった備品の南京錠に取り替えた。

##### 2. 整備保健委員で団地内の見回りを行った件について

- ・ 29ヶ所をピックアップし、修理について検討、評価を行った。

##### 3. 排水管洗浄工事について

- ・ JS(株)と日本水理(株)の2社より見積を徴収し、整備保健委員会にて見積金額、見積条件を精査した結果、2社の見積条件が同等であることから、昨年と同じ業者である日本水理(株)に業務発注を行うこととした。作業は年内を予定。

- ・ 見積金額 JS(株):\*\*\*円 日本水理(株):\*\*\*円

##### 4. リフォーム時の騒音などの苦情が多数来ている件について

- ◆リフォーム工事の申請提出書類一覧表及び注意事項◆の内容を協議しました。

## 【承認事項】

1. 1-501 屋根からの雨漏りによるクロス張り替えの件\*\*\*円 JS(株)に支払い 【承認可決】
2. 1 棟水銀灯安定器の交換の件\*\*\*円 JS(株)に支払い 【承認可決】
3. 管理事務所男子トイレ電気の件 LED に交換\*\*\*円 JS(株)に支払い 【承認可決】
4. 不法投棄の冷蔵庫の件 リサイクル券購入代金\*\*\*円支払い 【承認可決】
5. 3 棟横の掲示板修理の件 ねじ代金\*\*\*円 【承認可決】
6. 排水管洗浄工事 見積金額\*\*\*円で日本水理(株)に発注 【承認可決】
7. リフォーム申請 6 件(No.14~No.19) (別紙申請一覧の通り)
8. リフォーム時の苦情について

### ◆リフォーム工事の申請提出書類一覧表及び注意事項◆

⑨工事期間中の騒音に関しては、リフォーム申請者（施主）・施工業者共に 十分な配慮をお願いします。ご挨拶・チラシ配布等は、向こう三軒両隣（上下階・左右お隣のお宅）は勿論のこと、同じ棟の隣階段宅、またはお向かいの棟へも、必要に応じて行ってください。

（規則第 9 条（注意事項）③等）

↓

⑨工事期間中の騒音に関しては、リフォーム申請者（施主）・施工業者共に 十分な配慮をお願いします。ご挨拶・チラシ配布等は、向こう三軒両隣（上下階・左右お隣のお宅）に行ってください。床、キッチン、風呂、洗面所等の交換をする場合、騒音が出る可能性があるため、棟の全戸に工事案内のチラシ配布を行ってください。そのチラシには、施工業者名、緊急連絡先、工事日程の記入が必要。

（規則第 9 条（注意事項）③等）に変更する。

## [意見]

リフォーム工事に、**「事後報告」が多すぎるのではないかとの意見が出た。**  
給湯器、トイレ等緊急の工事はやむを得ないが一般の工事について、**「専有部分の修繕等に関する規則」**を理解して対応頂くよう、住民の方々に広報する。

次回 整備保健委員会の開催予定日 9月2日(日)午後6時～

以上

大規模修繕委員会（臨時打合せ）議事録 追記(8/19)

日時：平成 30 年 8 月 3 日(金) 午後 7 時 30 分～9 時 20 分

場所：管理組合集会所 洋室

・全出席状況（16 名/28 名）

[打ち合せ事項]

1. MTK（コンサル）と当委員会各位が自己紹介し構成メンバーを確認した。  
コンサル側は三宅京滋支店長、加藤アシスタント、谷森担当、下山G長(4名)の参加。
2. コンサルより全体計画、建物調査診断業務の詳細について説明があった。
  - ・現地調査のサンプリングは、ブロック別・住居のタイプ別・棟別等の十分合理性のある方式で実施すること。
  - ・雑排水管の内視鏡調査は5階より1階までを見通して調査するよう強く希望する。
3. コンサルよりこれから実施するアンケート調査の内容について説明があった。
  - ・アンケート回収のポストは管理事務所ポストを使用せず、別途コンサルにて4か所程度用意すること。
  - ・アンケート開始時期は8/25の夏祭り後あたりが望ましく、今後調整する。
  - ・バルコニーイメージ図は文字が小さいので可能な限り大きくすること。
4. コンサルより契約書に関して説明があった。
  - ・コンプライアンスの件については、誓約書や念書とする案もあるが、契約書に特約として成文化を図りたい。

(追記)8/3にコンサル契約書を審議した結果、修正版が発行されたので、改めて8/27に臨時の委員会を開催し契約内容を審議する。

[次回開催日]

日時：8月30日（木）19時30分より

場所：管理組合事務所 洋室

- 議題：1. 契約書締結（MTK側も出席）  
2. アンケートの文面について合意  
3. 今後のスケジュールについて

以上