

棟 月 日 (最終の方は 棟 号 理事まで返却願います)


回覧後は、各棟理事が保管してください

### 回 覧

次回理事会 開催予定日は 10 月 18 日 (日) 午後 7 時～

平成 27 年 9 月 23 日

## 平成 27 年度 第 5 回理事会報告

境谷西第 2 住宅団地管理組合  
理事長 朝比奈 恵二

開催日時 : 平成 27 年 9 月 23 日 (水) 午後 7 時 00 分から午後 9 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 38 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 (朝比奈理事長)

- 1 防災訓練実施要綱の説明 (担当 自主防災会顧問 中村様)
- 2 修繕積立金収支表の見直しについて (中長期計画検討諮問委員会からの提案)  
 出席者 (荒戸様、葩島様、山内様、森永様)  
 説明者 荒戸様、山内様

#### [提案内容]

平成 28 年度からの修繕積立金の見直し案について

- (1) 現在の 8,000 円を固定。
- (2) 2016 年から 12,000 円になるまで毎年 500 円ずつ上げる。
- (3) 2016 年から 4,000 円上げ、12,000 円を継続。
- (4) 専用面積に応じた費用負担案。

以上 4 案の内容を示す具体的な資料が提出された。

#### [居住者に向けての説明会について]

- (1) 居住者に対して説明会を実施後、意見交換会を実施し必要であれば見直し案を修正する。
- (2) 修繕積立金の見直しスケジュール案の見直し。

## (3) 説明の内容

- ① 消費税が5%→8%→10%と上がる分、増額が必要。
- ② 工事費の上昇が続いており、その分の増額が必要。
- ③ 現行の8,000円を継続すると、資産価値を維持するための工事ができなくなる

※理事会は上記見直し案について今後継続的に検討することとする。

## 3 管理組合保管資料の整理について

- (1) 副理事長、総務委員長及び各委員会1名選出の担当理事による作業部会の立ち上げ。
- (2) 作業部会に於ける資料保存基準の策定及び基準に基づく資料の分類・仕分け。
- (3) 劣化の著しい図面の保存方法の検討。
- (4) 平成27年度においてデータベース化に関しては予算化されていない。

## 4 各委員会からの報告

## 第5回 総務委員会 議事録

日時：平成27年9月3日（木） 午後7時30分～午後8時15分  
場所：管理組合集会所 会議室

出欠（○：出席、×：欠席）

委員長	副委員長	副委員長	理事	理事	理事	理事	理事	理事
松原	小牧	芳田	花野	石倉	永田	土井	井上	岡田
3-304	17-502	5-504	9-303	17-103	18-105	21-101	8-503	22-508
○	○	○	○	○	○	○	×	×

## [報告事項]

## 1. 今年度の業務計画の実施状況

- ① 昨年承認された会計処理に関する手順書の見直し、追加、変更について検討する。
- ② 管理組合資料の整理について  
管理組合の資料整理の担当者を小牧副委員長に決定  
今後どういう手順で進めるかを検討中。

## 2. 管理費等の未収 15名 303,250円（8月31日現在）（参考3月末15名251,000円）

## 3. 当面の予定

防災訓練	9月27日(日)	午前10時
中長期計画検討諮問委員会	9月27日(日)	午後7時
第3駐車場草刈	10月4日(日)	午前9時

次回、開催予定日は10月1日（木） 午後7時30分～

以 上

日時：平成 27 年 9 月 5 日（土）午後 7 時～午後 9 時

場所：管理組合 事務所

内容：

出欠（○：出席、×：欠席）

委員長	副委員長	理事	理事	留任理事
藤村	横山	澤田	田中	和田
7 - 302	2 - 202	13 - 302	24 - 503	13 - 206
○	○	○	×	×

[確認事項]

1. 内部駐車場の駐車番号と契約者の棟・部屋番号の一覧表の現況を一覧表にて確認及び駐車場運営員会の共有情報とした。
2. お盆期間中の来客駐車場使用状況の確認（共有）をした。

[報告事項]

1. 秋の外部駐車場の除草作業について以下の内容で実施する。  
日時：10月4日〈日〉 午前 9 時～(午前中)  
・雨天時10月18日〈日〉に順延  
・お知らせの掲示と第三駐車場契約者へ車の移動と除草作業への参加協力の依頼文書をポストに投函を予定。
2. 第三駐車場の区画ロープの張り替えが必要な状況である為見積作業日程を決めた。
3. 内部駐車場のナンバー表示プレート1ヶ所の補修を実施。  
・内部駐車場の修理&補修個所を巡回点検する事とした。
4. 1棟前のゼブラゾーンに迷惑駐車報告がされていた為、パトロールを強化した。
5. 次回駐車場運営員会開催予定日は、10月3日（土）19時を予定する。

以上

## 第5回 植栽委員会 議事録

日時：平成27年9月5日（土） 午後7時～

場所：管理組合集会所 会議室

	委員長	副委員長	理事	理事	理事	理事	理事
姓	西村	上野	矢口	日方	松尾	先山	南村
棟番号	14-201	13-303	10-403	12-203	19-503	17-401	01-201
出欠	○	○	○	○	×	○	×

出欠（○：出席、×：欠席）

## 1. 報告事項

- ① 境谷西第2住宅団地の管理規約（禁止事項）について  
 管理規約の第23条（禁止事項）で、団地建物所有者は、それらの行為をしてはならないと1号～16号について規定されています。その禁止事項1号の内容は「土地（専用庭及び駐車場を除く）を個人使用することを禁止する。」です。近年、棟前の花壇以外の地面を、個人的に耕して植物を植え育てている方が散見される様になりました。  
 植栽委員会は、改めて団地住民に管理規約第23条1号を、棟理事および棟住民に周知することにしました。グランドカバーとなる地被植物や草花、又、樹木について、個人的に勝手に植えない様に啓蒙していきます。  
 植物を植えたいと思う団地住民は、棟の理事を通じ植栽委員会に要望書を提出し、手続きに則って進めていただきます。植栽委員会は定められた手続きに従って適否を判断し、その植育の可否を決定します。植物を植えたいと思う団地住民は、その決定に従っていただきます。
- ② 秋の草取り時の『花の苗・園芸用土の申告書』について  
 8月末で、『花の苗・園芸用土の申告書』を締め切りました。別紙資料の通り、『秋の草取り』時には要望のあった棟にのみ、花の苗と園芸用土を配布します。（後日、各棟の申告結果および皆様のご意見を回覧します。）  
 今期の『秋の草取り』は、予定通り10月第四日曜日（10月25日）に実施します。来期の『春の草取り』時の花の苗などの配布については、各棟で実施される今年度の棟集会で話し合える様に手配します。
- ③ カイズカイブキの剪定について  
 洛西高校前信号からの車輛出入り口から南側、新林本通に面した外周辺の緑地に植えられているカイズカイブキの剪定を業者に業務委託しました。実施時期については調整中です。
- ④ 枯れ木の伐採について  
 21棟東側の公園にあるケヤキ（No. 20）が枯れています。子供達の遊ぶ公園なので、早々に伐採することとしました。植治造園に伐採の見積もりを依頼したところ、見積金額は14,256円でした。『植栽管理に関する運用細則第6条1項2号』により、理事会の承認のもと樹木の伐採をおこないます。  
 （9月23日の理事会で裁可されました。）
- ⑤ 『みどりの会』の活動について  
 8月30日（日）の9時から12棟～18棟を、又、9月6日（日）の小雨降る中19棟～23棟の棟前と棟間の草刈りと一部低木の剪定を行っていただきました。9月12日（土）は24棟～26棟までの棟前と棟間の草刈りと一部低木の剪定がおこなわれました。又、13日（日）には1棟～6棟までの棟前と棟間のヌスビトハギ刈りが再度おこなわれました。9月20日には7棟～26棟のヌスビトハギ刈りが再度おこなわれました。  
 10月の活動予定は、4日（日）に第三駐車場の草取り、18日（日）第三駐車場のロープ張りを予定されています。
- ⑥ 2棟前の障害樹木の根切りについて  
 2棟前東寄り通路下に樹木の根が入り込み、路面を持ち上げ3cm程の段差が出来ていました。その為に、介護用・買い物用などの手押し車の通行の妨げになるとの連絡があり、整備保健委員会が住民ボランティアの協力を得て対応されました。通路の改修にあたり、住民ボランティアの協力を得て障害となる樹木の根2カ所を切断していただきました。  
 根切りに当たっては、植栽委員会が樹木への影響を見た上で許可しています。
- ⑦ 団地内の巡回について  
 8月29日に19棟から26棟まで巡回し、当該区域の植栽状況を確認しました。  
 ・中高木のひこばえ・・・19棟  
 ・中高木の胴吹き枝・・・なし  
 ・中高木の枝折れ・・・なし

- ・高木の病害虫 . . . 10棟 (ベニスモモ)
- ・低木の徒長枝 . . . 19棟～26棟
- ・低木の枯れ木 . . . 22棟・23棟
- ・低木の病害虫 . . . なし
- ・地被植物の枯れ . . . なし
- ・花壇の手入れ . . . 19棟

⑧ 樹木への毛虫発生について

- ・10棟前の樹木に毛虫が発生したとの連絡があり、『みどりの会』有志に発生した毛虫の駆除をしていただきました。又、管理事務所北側階段の枝垂れ桜や9棟東側通路沿いの樹木・24棟南西の樹木などにも毛虫が発生したので、『みどりの会』の有志に駆除していただきました。
- ・駐車場 No. 249の西側にある里桜 (No. 71～No. 73) に毛虫が多数発生しているので対処してほしいとの要望が有り、『みどりの会』有志と植栽委員が毛虫の駆除と剪定をしました。(毛虫が大発生していたので、100匹以上の毛虫を駆除しました。)

⑨ 駐車場の障害樹木剪定について

駐車場 No. 199北側にあるネズミモチ (No. i2) が縁石を越えて張り出しているので対処して欲しいとの要望が有り、植栽委員が剪定しました。

⑩ 棟前の低木へのツルガラミについて

幾つかの棟の前に植えられている低木に蔓性植物が巻き付いています。この状態が続くと、低木が枯れてしまう可能性があるため、棟理事は棟住民と協力して低木から蔓性植物を取り除いてください。

⑪ 裸地・荒れ地の芝張りについて

4棟西南の車輛出入り口に沿った歩道工事(通路1)により、一部の緑地が裸地となっていましたので、緑地復旧の為に芝張りがおこなわれました。

他の裸地や荒れ地の一部にも、みどりの会の方々に芝を張っていただきました。

芝生養生の為にこれら緑地へ住民各位が踏み込まない様をお願いします。

芝張り作業に伴う費用は、『階段改修等外構工事』の予算でおこなわれました。

⑫ 専用庭の剪定などについて

専用庭の樹木の剪定や草刈りは、専用庭を管理する居住世帯の責任でおこなわなければなりません。しかし、居住世帯が高齢者や要介護者の場合に限り、みどりの会の方々がボランティアでおこなって下さいます。ご希望の世帯は、植栽委員会又は管理事務所の職員に申し出て下さい。又、お住まいの棟に『みどりの会』のメンバーがおられましたら、その方に依頼していただいても結構です。

⑬ 第三回植栽工事の見積もりについて

過去の2回の工事と同様、植治造園に第三回植栽工事(緑地A・C・E)の見積もりを依頼しました。見積もりの総額は735,613円でした。

実施については、これら緑地A・C・Eの雑草の状況を見て後日判断します。

2. 承認事項 (以下については、9月23日理事会で裁可されました。)

① 理事長決裁 (10万円以下)

i. 害虫駆除用のアース (2本組×2) . . . 1,099円

ii. 害虫駆除用のアース (2本組×2) . . . 1,099円

② 理事会決裁 (10万円以上) . . . (なし)

③ 理事会決裁 (『植栽管理に関する運用細則に基づく])

- ・21棟東側の公園にあるケヤキ (No. 20) の伐採 . . . 14,256円

3. 次回の植栽委員会開催日

平成27年10月3日(土) 午後7時より

※ 下記文面は報告 1-②における別紙資料です。

平成 27 年 9 月 24 日

境谷西第 2 住宅団地  
 住民 各位

境谷西第 2 住宅団地  
 管理組合  
 理事長 朝比奈 恵二  
 植栽委員会  
 委員長 西村 修

## 『花の苗・園芸用土のアンケート』の集計結果

首記の件、住民各位に報告させていただきます。『花の苗・園芸用土についてのアンケート』のまとめとして、集計結果と皆様方から頂戴したご意見を記載しています。尚、6つの棟からアンケート回答の原紙が提出されていませんので、これらの分の回答戸数を80戸前後と推定したときのアンケート回収率は63%前後になるかと思われます。

・団地内の住宅戸数	:	610 戸	
・アンケート実施時の未入居戸数	:	18 戸	
・アンケートを配布した戸数	:	592 戸	
・アンケート用紙を回収できた戸数	:	293 戸	
・アンケート用紙の回収率	:	49 %	
・口頭で回答した戸数 (+回答原紙未回収分)	:	$\alpha$ 戸	(戸数は、不明)
・アンケートに対する回答率	:	$49 + \beta$ %	( $\beta = \alpha$ の率)
・アンケート用紙を回収できなかった戸数	:	299 戸	
・アンケート用紙の未回収率	:	$53 - \beta$ %	( $\beta = \alpha$ の率)
・花の苗と園芸用土を必要とした戸数	:	86 戸	
・花の苗と園芸用土を必要とした比率	:	15 %	(592戸に対して)
・ 同上の比率	:	29 %	(293戸に対して)
・花の苗と園芸用土を不要とした戸数	:	207 戸	
・花の苗と園芸用土を不要とした比率	:	35 %	(592戸に対して)
・ 同上の比率	:	71 %	(293戸に対して)
・意見を記載した戸数	:	134 戸	
・意見を記載した比率	:	23 %	(592戸に対して)
・ 同上の比率	:	46 %	(293戸に対して)
・団地内の対象となる棟数	:	27 棟	(8棟と22棟は、2つで計算)
・花の苗と園芸用土を必要とした棟数	:	6 棟	
・ 必要とした棟数の率	:	22 %	
・花の苗と園芸用土を不要とした棟数	:	21 棟	
・ 不要とした棟数の率	:	78 %	

### 【留意事項】

上記のアンケートに関する資料は、アンケート回答の原紙が23日の理事会後に提出された分を加算して計算し直した資料です。従って、回覧した資料と数値が若干変わっています。

### 第5回 整備保健委員会 議事録

日時：平成27年9月6日(日) 午後7時～

場所：管理組合集会場 会議室

## <9月23日 理事会報告及び承認事項・議事録>

### 1. リフォーム申請のルールの確認の件

管理組合及び整備保健委員会によるリフォーム申請の受付及び承認の形骸化につながる事案が発生。

「境谷第2住宅団地管理規約第17条1項」及び、「専有部分の修繕等に関する規則」に定められた内容に反していることから、

当日の理事会にて報告・討議の上、

「未承認工事が行われた旨の内容で、理事会議事録に掲載し、今後の申請について再度ガイドラインのアナウンスに務める。」ことを確認しました。

### 今後の申請に対する対応の方向性として・・・

先に述べた規約や規則を組合員が確認、理解していただくことの必要性や、緊急修繕と、計画が可能なリフォームとの区分けを例示するなどして、本来の申請の意味や、申請制度に対する理解、管理事務所や理事会の受付体制と審査体制の確立、それらの事を組合員に対して周知を図ることとしました。

(理事会広報等を利用)

リフォーム申請に関する管理組合の規則では4週間前の申請となっています。しかしながら、月1回の理事会開催のタイミングを考慮すると、おおむね着工の40日程度前には申請をして頂くような計画をして頂くよう「広報」で周知する。一方で、年間の理事会開催の日程を決定し周知しておくことも重要と考えます。(管理事務所での受付時にも、承認タイミング等をお知らせする。)

### ※緊急を要する修繕と、計画が可能なリフォームとの区分けの例示

(例1)、洗面台から突然の水漏れの発生ならば、止水については緊急工事扱いとなると考えます。(申請等は不要のレベル：先ずは階下等への影響を改善することが優先。)洗面台やクロス等の張り替えは、「計画的リフォーム」と判断できます。

また、管理事務所への申請書提出翌日からのリフォーム工事の着工は、理事会未承認工事となり得る旨を理解して頂く必要があります。

(例2) 給湯器の故障による取り換えの場合、緊急的な修繕と判断できます。

しかし、給湯機の場合、設置基準や機種種の制約からも申請と承認が必要とされていますが、実際の事例では、緊急で承認する形で対応しているのが実態です。

(例3) 規約に抵触する様な内容の工事や、承認不可の可能性のある設備機器への交換等(壁面への過度な穴あけを伴う工事、サッシの交換、風呂釜の追炊き機能、フローリングの防音レベル等)の申請への対応は、申請内容の確認と可否判断、未承認通知について、ある程度の時間を要することとなります。

### 今回の未承認申請・工事の内容

リフォーム申請(申請一覧No.13)とその問題点について

- ⇒ 洗面台の交換とともに床、壁面、天井等のクロス類の張り替え申請が出されました。9月1日管理事務所に申請書提出。
- 当該書類には、工事日程として、翌9月2日から8日(申請翌日からの工事)の期間が記載されていました。申請書類には、「理事会の承認前に着工しないように」との旨も記載されています。

整備保健委員会開催日の9月6日に当該宅に電話で工事日程について確認しました所、既に工事完了前日とのことでした。

リフォーム申請の受付及び承認の形骸化につながる事案であることから、理事会に未承認工事が行われた旨を報告の上、理事会議事録にも記載される旨の通告をしました。

## 2. 2棟前通路段差工事

ボランティアの方々のご協力で、通路隆起の原因となっていた植栽樹木の根切り、段差部分をセメント塗りする工事を完了しました。ご協力有難うございました。

### 【承認事項】

#### 1. リフォーム申請の件

##### ① 4件のリフォーム申請

(No,13 25棟分については未承認工事として議事録に記載すること)

【リフォーム3件承認 ・ 未承認工事についての対応方針を承認】

次回 整備保健委員会の開催予定日 10月4日(日) 午後7時～

以上

## 第5回 広報委員会 議事録

日時：平成27年9月5日(土) 午後7時30分～

場所：管理組合集会所 会議室

出欠(○：出席、×：欠席)

委員長	副委員長	理事	理事	理事	留任理事
山下 直子	青木 信一	中下 道夫	石割 進	一柳 美和子	山内 すなお
20-502	11-506	1-403	22-106	26-406	6-504
○	○	○	×	○	×

### 【報告事項】

1. 第4回理事会報告回覧板を9月4日に配布
2. 理事会ニュース第2号について検討

次回、広報委員会の開催予定日は、10月3日(土) 午後7時30分～

以上