

## 平成25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 田中 康之

開催日時 : 平成25年7月20日(土) 午後7時5分～午後8時40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(定数42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 (田中 理事長)

1. 理事長挨拶
2. 各委員会からの報告・審議事項

### 第3回 総務委員会 議事録

7月5日(金) 実施

#### [報告事項]

1. 理事会時、子供だけで和室で遊ばせ障子を破いてしまった件で、危険な物も置いてある為子供だけで遊ばさない様にしてほしいと言われました。障子は、修繕済み。理事会時の子供の相手をして頂ける方のボランティアを募ったらどうかというご意見がありました。
  2. 集会場・管理事務所使用に関する規則の徹底。
    - (1) 集会所を遅くまで使用されている事があるので使用時間厳守をして頂く理事長許可を得た場合を除き原則9時から21時。
    - (2) 使用后、戸締り、電気、ガス等点検の徹底。
    - (3) 各部屋に保管してある物品の管理者を選定して頂き不要な分に関しては、持ち帰るか処分して頂く。
    - (4) 冷蔵庫を私物化しておられる方があるので飲食物も同様所有者が分かる様にして頂く。
  3. 6月15日17棟集合ポスト17-203・204・303・304・404にキズが付けられていると報告がありました。203・204・303が特にひどいそうです。早急に掲示ビラで警告していきたいと考えております。
  4. 集合ポストのシールは作成し請求分は配布済みです。
  5. みどりの会・中長期計画検討諮問委員会より理事が関心を持って参加を呼びかけたり、参加してほしいとの要請がありました。
  6. 管理費未納額 329,000円
- \* 3項に関連して17棟中央付近に子供がたくさんいることを見かけたので注意のポスターを貼ることで様子を見て、その後もイタズラが続くようであればさらに強い警告文としてはとの意見。
- \* 2項について集会所の使用規則に則るのが当たり前、理事長としてきっちり対応すべきは、夜9時以降を超えて使用する場合は事前申請をすればよい事との意見。
- \* 6項に関して滞納者は何名かの質問につき、12名、そのうち2名は返済計画入手済み。

次回、総務委員会 開催予定日は、8月2日（金）午後7時～

### 第3回 駐車場運営委員会 議事録

7月6日（土）実施

#### [報告事項]

1. 内部駐車場路面表示の劣化部分に係る補修（塗装補修）について
  - (1) 昨年度、内部駐車場路面表示の塗装劣化部分について、緊急性が高いと考えられた「横断歩道」部分及び「待機」表記の部分について塗装補修を実施。
  - (2) 今年度は昨年度に実施できなかった部分である「速度10km」表記及び「注意」表記について塗装補修を実施する。
  - (3) 塗装補修の実施にあたっては、昨年度に塗装補修を実施した明清建設興業株を含め複数業者から見積もりを依頼する。金額だけでなく工事の方法（通行に支障ない工事が可能かどうか）、所要時間、工事実施時期についても業者に確認を行い、業者決定の際の判断材料とする。  
なお、7月21日（日）9時より、駐車場運営委員会による駐車場内の現況調査を実施する。
2. 第3駐車場の現況及び契約内容等の確認について
  - (1) 第3駐車場の利用者は年々減り続けてきており、平成25年7月時点で31台となっている。
  - (2) 第3駐車場は土地所有者との賃貸借契約（2年毎に更新）に基づいており、現在の契約期間は平成25年2月1日から平成27年1月31日となっている。  
当該契約書には借主側（境谷西第2住宅）からの解約について定めが無いため、借主側からの申し出による中途解約が困難となることが懸念される。詳細については引き続き検討を行う。

次回、駐車場委員会 開催予定日は、8月3日（土）午後7時～

### 第3回 植栽委員会 議事録

7月6日（土）実施

#### [報告事項]

1. 第1回植栽工事（植治造園）
  - (1) 6月26日（水）に工事完了
  - (2) 費用 x x x x ,000 円
    - ・各棟南側緑地、自転車置場近辺等 x x x ,000 円
    - ・外周列植等 x x x ,000 円
    - ・低木剪定 x x x ,000 円
  - (3) 点検パトロール実施（6月29日）  
委員会メンバー、中長期、みどりの会の協力で実施
2. 植栽に関する要望
  - (1) 樹木剪定に関する要望2件  
（7棟西側駐車場のそば、20棟と21棟の間のそれぞれ低木剪定）

- (2) 要望書に依頼者の電話番号記載欄を設けた。(6月22日)
3. H24年度に補植した低木の夏場水やり  
(2棟東側緑地、および、9棟、16棟のスロープ)  
(1) JSに依頼し了承。  
今夏の散水作業を清掃会社にやってもらう(7月11日より実施)
4. 障害樹木伐採の行動計画(総会決議事項)  
(1) 伐採樹木の確認パトロール(6月29日に実施)  
委員会メンバー、中長期、みどりの会の協力で実施  
(2) 意見交換会、およびそれに向けての手續(伐採理由の開示等)を検討中。  
次回委員会で具体策をまとめる予定。
5. 追加報告  
(1) 9棟スロープ横に植えていたツツジが1本抜かれていたので、補植を行う。  
(2) 今後の状況を観察して、再度この様な事が発生すれば対応する。

#### 【承認事項】

1. 第2回植栽工事  
(1) 委託業者：植治造園  
予算：x x x ,000円(税込)  
・各棟南側緑地と団地外周、川沿い緑地の草刈、芝刈  
見積額：x x x ,000円  
・低木剪定(アジサイ等)  
見積額：x x ,000円  
(2) 工事日程(予定)：平成25年9月初旬から10日間位の平日、9時～17時。  
(3) 作業日程、該当場所については事前に広報掲示する。

【採決の結果 承認可決】

次回、植栽委員会 8月3日(土)午後7時～

### 第3回 整備保健委員会 議事録

7月7日(日)実施

#### 【報告事項】

1. 6/15 14棟1階の方より「公園のブランコの音がキイキイとうるさいので油でも注して欲しい」との依頼有り。音の原因はブランコの鎖のねじれだったため、ねじれを直し、念のため油を注して終了する。
2. 26棟の駐輪場横に持ち主不明のバイクが置きっぱなしになっていて何とかして欲しいとの依頼有り。ナンバープレートが付いたままなので、警察に盗難届が出ていないか確認を取った結果所有者不明との連絡があったので、対応方法を検討中。
3. 8棟の方から、階段の5階上方にある通風口に鳩が止まり、糞害で困っているので対策を考えて欲しいとの依頼有り。  
このことは昨年度からのご要望であり、何とか良い方法がないか検討中です。
4. 22棟内のリフォーム時、施工中のななめ下の住民の方から「工事の音がうるさい。コンクリートを削っているような音がするので調べて欲しい」との訴え有り。リフォーム担当理事がその旨、工事業者に確認したところ、工事に関しては問題ないことがわかった。訴えのあった住民の方には工事業者から工事内容を説明してもらい、納得して頂いた。

今後、工事でかなりの騒音が予想される場合は、工事業者から住民の方へ前もってお知らせしてもらおうよう要望する。

#### 5. 手すり工事のネジに関する調査

- (1) 調査した業者によると、「今まで（昭和57年～）コンクリートの手すり工事にビスコン等は使用したことがない」（博英社）  
「プラグを使うのが当たり前」（J S 工事担当者）
- (2) 一般的な工事としては、コンクリートに穴を開け、プラグを埋め込み、水の侵入を防ぐためコーキング材を注入してボルトで固定するという方法。
- (3) 手すりメーカーの標準仕様としてプラグが使われており、安全性が保障されている。  
（何かあった時にもメーカーからの保障が得られる。）
- (4) ビスコン等に関しては引っ張る力に対して弱いいため、軽量物を止める時に使用される。

これらのことを考慮し、より安全で実際的な工事を実施するため手すり工事の申請に関しては、下記の要領で承認して行きたい。

#### 記

- (1) コンクリート下地部に取り付ける「ビスコン等」という文言については、「規則」についての総会による新しい決議が採択されるまで「これにこだわらない」という方針で臨む。

#### （理由）

理事会でこれまで関係業者の方等に事情を聞くなどした範囲では「ビスコン等」をコンクリートの手すり工事に使用した例はない。むしろ「ビスコン等」では必要な強度が維持できない、したがって安全性が保障されない、というのが工事業者や各メーカーの仕様の立場であると思われる。勿論、「ビスコン等」で安全な工事ができる、という業者があればそれをどうこういうことはない。要は、どれか特定の器具を指定したりすることはせず、「規則」制定の基本精神（建物の強度の低下を防ぐ）の範囲内でメーカーなり工事業者が安全を保障できる工事方法を認める、ということである。一般的には「プラグ」を埋め込み、水の侵入を防ぐコーキングの後にボルトで固定、という工事方法が多い模様。

- (2) 制定されたばかりの規則に若干の支障が生じたことについては、今後の問題として、専門的な事柄については複数の業者なり専門家の意見を参考にするなど、この1年間をかけてしっかり検討した上で結論を出すように努める。

参照：第33回通常総会議案書 P67の（「専有部分の修繕等に関する規則」第3条第7項）

#### 【承認事項】

##### 1. 手すりの工事方法（使用衫）に関して

【採決の結果 承認可決】

##### 2. リフォーム申請状況 別紙参照

【採決の結果 承認可決】

次回 整備保健委員会の開催予定日は、8月4日（日）午後7時～

# 工事实行委員会

## 【報告事項】

7月14日（日）に、第2回工事实行委員会が開催されました。先の総会にて可決されました第6号議案～9号議案の中で、実施が急がれる議案および案件につき下記に報告します。

1. 工事实行委員長として 清水端副理事長を選出。
2. 理事会三役の工事实行委員会への参加要請。
3. 第9号議案（3）のパーゴラ屋根取替工事を夏祭り（8/31）までに完了予定。
4. 夏祭りへの自治会からの応援依頼により、各委員会から3～4人の選出のお願い。
5. 7月6日の団地内見回り後の工事に関する意見募集。（工事の進め方、不要箇所等）

- \* 4項の夏祭りは工事实行委員会の項目とは別項目として記載すべきとの意見。
- \* 工事实行委員会の項目が整備保険委員会の報告事項となっているが、今後の活動内容を考えると独立した項目として報告および承認をすべきとの意見に次回から分ける事を説明。

## 【承認事項】

1. パーゴラ屋根工事費用（3カ所）として500万円を計上。  
（修繕積立金からの3,250万円より）
  - \* 事務所前のパーゴラの工事を先に進める

【採決の結果 承認可決】

2. 9月までの工事契約完了に向けて第6号議案（鉄部塗装）と、第8号議案（屋内共用雑排水管工事）を同時に進行する。

【採決の結果 承認可決】

## 第3回 広報委員会 議事録

7月6日（土）実施

## 【報告事項】

1. 理事会ニュース6月号発行についての反省点
  - ・最終段階でのフォント、文章の確認をする事は時間的に厳しいため9月号については印刷に10日係るとして9月始めに原稿完成、及び三役会の承認を取り付ける事。掲示用ポスター3件発行について
  - ・集合ポストの棟記載内容で17棟を7棟に記載間違い、今後気をつける。第2回理事会議事録フォームについては1回目と異なっていたので今後統一する。
2. 検討項目
  - (1) 掲示用ポスター作成について
    - ・第33回通常総会の【第15議案】平成25年度の事業計画の(10)ボランティアによる管理組合運営支援についてのボランティア募集のポスターを7月17日に配布予定。
    - ・HP委員会のボランティア募集のポスターの作成も必要、但し現在の委員がいつ、何

年任期となっているのかHP委員会にて確認中。

- ・総務委員会より理事会開催時の子どもの相手をするボランティア募集のポスター作成について相談があったので広報にて募集のポスターを検討する。

### 3. 9月の理事会ニュースについて

- ・表紙は昨年同様の夏祭り風景でよいか
- ・HP委員会での打ち合わせ時に団地HPへのアクセス件数が6ヶ月で1,300件と多くないのでHPのPRが必要よって、団地のホームページの紹介を検討する。
- ・各委員会に記事を依頼する、整備委、駐車場、植栽、総務
- ・団地の活動報告（7月6日の見回り風景、7月7日七夕風景、7月13日茶話会、8月夏祭り、9月の防災訓練等）を取材予定。
- ・6月号の経験より判断して配布を9月25日頃とすると、9月10日頃までに原稿を完成。
- ・9月14日の三役会にて承認を得る。
- ・9月15日に章美プリント殿に印刷依頼
- ・9月25日配布予定。

### 4. かわら版（案）について

- ・今年度実施される大規模修繕に関連したかわら版を作成する。
  - 1版 なぜ中長期整備が必要か
  - 2版、鉄部塗装とは、場所
  - 3版 塗装前のお願い項目及び準備等の説明等
  - 4版 屋内排水縦管関連
  - 5版 屋内排水縦管関連
  - 6版 大規模修繕についてのまとめ
  - 7版 コミュニティ活動について
- ・ホームページ委員会の会議結果の説明。  
HPへのアクセスが少ないとの事なので、もっと気楽に意見を言える井戸端会議的なサイトを設けてはとの意見があった。

次回、広報委員会 開催予定日は 8月3日（土）午後7時～9時

以上

次回、理事会開催日：25年8月17日（土）午後7時～午後9時