

棟 月 日

日付										
号										
印										

回覧後は、各棟理事が保管してください。

回 覧

平成21年度 第7回理事会報告

平成21年12月13日
境谷西第2住宅団地管理組合
理事長 朝倉 眞一

開催日時：平成21年12月13日 午後7時00分～午後9時15分

開催場所：管理組合事務所

出席者：朝倉理事長、松田監事、藤田監事、各棟理事 計26名（定数41名）

開会 一色総務委員長

41名中26名出席で過半数の出席があり、理事会は成立している。

1、朝倉理事長より挨拶

本年度も後半に入っており、決算や来年度に向けた予算の検討、また来年のJSとの契約、昨年に引き続き検討すべき事項がありますので、皆様よろしくお願ひします。

今日は、アンケートの結果も報告頂きますので、その結果を踏まえて、今後の展開を考えていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

理事長より報告

- ◆ホームページを運用していく際のプロバイダの契約について、ホームページ運営委員会の皆様に頑張って頂き、契約を済ませました。

契約は1年、一括払いで、10,500円でしたので報告します。

- ◆植栽について、これまでに植物管理台帳は作られておりますが、中長期的な視点から、どのような管理基準で進めていけばいいのか、中長期計画検討諮問委員会の皆様に考えて頂いており、本日、議事終了後、資料により、説明して頂けますので、理事の皆様にご検討して頂きたいと思っております。

2、総務委員会報告（一色委員長）

① 新年賀詞交歓会について

12月5日に自治会と協議し、来年1月9日（土）12時から15時に開催を、決定する。理事会から総務委員会2名、他の各委員会から各1名、計6名と、自治会担当で行うことになりました。

他の理事の方にも準備、当日の協力を要請する。

お酒、もち米、お菓子等の予算として100,000円を計上する。承認される

② マンション積立について

住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」

50万円×20口＝1,000万 毎年実施 承認される

③ ペット問題について

注意呼びかけの掲示を予定（昨年同様総務委員会から行う）

④ その他

定期預金（7銀行）更新申請完了。

管理費高額滞納者の対応について、全額返済者1名有りました。

⑤ 次回、総務委員会開催は1月8日（金） 午後7時30分から

3、整備保健委員会報告（平井委員）

① リフォーム申請について

8件の申請について、内容の確認を行った。承認される

② 1棟、4棟、10棟の屋根から垂れ落ちる黒い液の被害についての説明会ですが先月開催を予定していたが、JSとの日程が合わず、該当棟の対象戸へ連絡をとり来年1月14日（日）に開催できるように調整中です。

③ 26棟U字溝改修工事の進捗状況について

確認中です。

④ その他

- ・19棟入口及びゴミコンテナ置き場のバリカーの不具合（下がらない）については修理を完了しました。
- ・5棟5階宅より、すずめ蜂が確認されたとの報告があり、当委員会では確認をしていないが、近辺に巣がないか注意喚起を行う予定です。
- ・玄関前の水溜まり（降雨時に溜まり易い）改修の要望について、簡易補修にて対応可能なところは実施していくが、傾斜により玄関ドアが、開かないなど、構造上無理な部分もある。
- ・21年度事業計画である自転車等の登録業務について、当委員会で内容を確認し、進めていきたい。

4、広報委員会報告（中村委員長）

◆ 11月15日（日）住民基本調査アンケート集計作業

① 全員で、集計作業を行った。団地外居住者を除き、提出率は63.8%となった。

② ペット問題についての意見交換を行った。

ペットを飼うには、ルール化すべきである等、様々な意見が出されました。ペット問題は、健康被害を受けることもある深刻な問題であり、ある程度の方向性を決めていくことが必要とされる。広報委員会だけでも多くの意見が出され、すぐに結論を出すには難しい問題であると認識しました。

③ JSからの管理費値上げについて、概要の説明を行った。

◆ 11月29日（日）住民基本調査アンケート集計結果集約について検討

① 結果を速報として、回覧することに委員会として決定する。

12月5日三役会の承認を経て、同月7日より回覧する。

アンケート集計の概要

- ・世帯年齢構成では、1人世帯が結構おられる。若い方が少なく、50歳代から60歳代が多くおられ、80歳代の方も結構おられます。
- ・AEDについては、必要だと思っておられる方が多い。しかしながら、AEDをご存知でない方も多くおられ、台数等直ぐには決められないと思います。
- ・当団地の良いところについては、植物や草花が多いという回答が多かった。
- ・将来に向けた課題については、住棟の設備の老朽化、高齢者が住みやすい環境整備の2点の回答に集中しました。
- ・その他の意見では、エレベーター設置の要望がありましたが、構造的に不可能なので、理事会ニュースで、広報しなければならぬと感じました。また、その他の意見で、ペット問題に関する意見は非常に多かったです。駐車場に関する意見も多く、改めて、問題が多いことを認識しました。

② 次回の広報委員会開催は12月20日（日）午後7時から

理事長より

前回の総会で、当団地でも高齢化が進んでいるのかどうかという質問が出されましたが、今回のアンケートで、その傾向にあると感じました。今後それぞれの委員会で、事業を進めて頂く際には、この資料を参考に検討して頂きたいと思います。

また、AEDの設置、施設の老朽化などの検討すべき問題もあります。この資料を充分見ていただいて、いろいろな場面で活かせられたらと思いますのでよろしくお願い致します。

5、植栽委員会報告（阪上委員長）

① 冬季剪定及びアベリア・ユキヤナギ剪定について

◎ 請負業者 J S 日本住生活 ㈱

予算

冬季剪定 (今回申請額) 548,100円

承認される

アベリア・ユキヤナギ剪定 (今回申請額) 148,050円

消費税込み金額

承認される

*実施時期 1月上旬

意見

- ・複数業者の見積り合わせをしたらどうか。
- ・昨年、J S 日本住生活 ㈱にやってもらい、実績があり経過をよく知っている。

② 低木の剪定及び業者による草刈は 3月に実施予定。

意見

- ・高木は電線にかかると危険だけれど、低木は昨年大規模剪定でやっているの、今回見送ってもいいのではないか。そんなに見苦しいと思わない。

③ 次回の植栽委員会開催予定は 1月9日（土）午後7時から

6、駐車場運営委員会報告（佐藤委員長）

① 来客用駐車場の集中利用について

早期予約や利用日数を定める等対処の方法を議論する。

年末年始多数利用されるため、駐車番号等の確認強化等の注意を、掲示板と回覧でお知らせする。

お正月に向け集中利用の活用方法を検討する。

② 内部及び外部駐車場の整備補修について

駐車スペースのナンバーカードが外れているため確認作業中。

11月13日に第2、第3駐車場の通路整備（水溜まり、地ならし）の工事を完了する。

③ 11月は、迷惑駐車パトロールを休止した。

④ 次回の駐車場委員会開催予定は 12月18日（金）午後7時から

質疑応答

Q：第2、第3駐車場の整備費用はいくらでしたか。

A：22,050円でした。

Q：第2、第3駐車場の整備は水溜まりだけですか。全体的な地ならしはされていないのですか。部分的にしかされていないように感じる。

空きスペースに砂利を置いて、各自で入れる等の方法をとるのかなと思っていた。

A：水溜りだけです。今回は通路と目立ったところだけへの対処を行ったものなので、車が駐車してある場所までは、考えていませんでした。今後、検討したいと思いません。

★ 来客用駐車場の集中利用について、

【出された意見要旨】

- ・有料化にする。例えば、近隣の高島屋の駐車場は、1日千円なので、お正月、お盆、ゴールデンウィークに限り、同額の金額を徴収する。
- ・どのような集金方法にすればよいか。
- ・前払い制にするのはどうか。
- ・置ける台数は20台程度なので、殺到する。早いもの勝ちにしないで、抽選にする。
- ・抽選は、今年の駐車場委員会で手間がかかるということで却下された経緯がある。
- ・来客用駐車場に管理組合が手間をかける必要があるのか。お正月、お盆、ゴールデンウィークに、団地の駐車場にどうしても駐車する必要があるのか。駐車しないと大変なことになるのか。高島屋の有料駐車場に止めて、歩いてきてもらう。あるいは、公共交通機関で来てもらうなど当団地に来る方法はいくつかあると思う。年末やお盆の忙しい時期に、駐車場委員会の方が、抽選して、決めるまでのことを、しなくてはいけないものか疑問です。
- ・一部の方が7日間や10日間等連続して借りられると、他の多くの方が利用できなくなるという現状です。
- ・長期利用を制限することも一つの方法ではないか。

議事終了

■ 植栽マスタープランについて

中長期計画検討諮問委員会が検討した資料により、同委員会より説明がある。

□ 植栽に係わる現在までの経過（要旨）

1986年 専門家による植栽の現状調査が行われた。

主な指摘は、木々の密度が高すぎることであった。

1993年 第1回大規模改修工事（建物）

植栽についても「中長期管理計画」を立案されるように提言があり、中長期植栽計画についてアンケートを実施した。その結果、

- ①団地内でのアンバランスの解消
- ②樹木が繁過で、日当たり、防犯及び街灯との問題
- ③植栽の事を考える会なるものを作ってはどうか
- ④高木が成長し、中・低木の痛みが激しい

1998年 平成9年度第18回通常総会にて、事業実行計画で中長期植栽計画の実施を承認される。

議案書に中長期植栽計画を作成し記載している。

その後、進展しない。

2008年 植物管理台帳作成し、敷地内のすべての樹木を記載した。
大規模樹木剪定の実施

□植栽管理基準（案）要旨

当団地の植栽にどんな問題があるのか、どんな管理が相応しいかなどを検討し、これからも住み続けたいとする住環境を維持することを願い、管理の標準化を図るために管理基準を作成しました。

運営に当たっては、組合員の気持ちを汲み取りながら、近隣住棟の意見を尊重し、この基準を5年毎に見直すものとします。

- 1 目的
- 2 当団地の植栽の現状、性格上、区域を5分類し各々基準を設定します。
- 3 樹木の語義
- 4 区分別基準
- 5 伐採（間伐）基準
 - 1) 生活に支障を来している木及び支障を来す恐れのある木
 - 2) 間引きしても支障のない木
 - 3) 建物に近すぎる木尚、住棟周辺緑地の樹木伐採後は、低木補植を検討のこと
- 6 高木の間隔は6～8mとする

質疑応答

Q：高木の6～8mの間隔はもう直らないのですか。

A：最初3m間隔で、植えてあり、今までに、1回も間引きされず、20数年間放置されていたから、3本がひとかたまりになった形になってしまっているものもある。
単体として、みることができない状態になってしまっている。

Q：今から間引いても、もう直らないのですか。

A：多少、直る程度です。30年経過しているので、今後30年で、間引けるところは、

間引いて、低木を植えて、時間的に整えていき、上の方を広げていく。

□植物管理・環境整備計画の実現について（要旨）

植栽についても長期的な視野に基づいた管理が必要です。長期修繕計画と同様に、一貫性のある運営を行うためには、下記のような手順を考えます。

1、年間維持管理計画書を作成

1) 組合員が行う草取りの回数と時期 2) 委託業者による草刈りの範囲及び回数と時期 3) 害虫防除の範囲及び回数と時期 4) 低木剪定の範囲及び回数と時期 5) 中、高木の剪定、間伐の時期と組合員との合意形成の図り方

管理組合は委託業者に植栽図面を渡し、作業内容、数量を示す。委託業者には、見積書、植栽調査報告書等の提出を求める。提出資料を分析検討し、安価である、実績があるという理由だけでなく、総合的に判断して、信頼のおける業者を選定する。

2、植栽管理のために総会や理事会の承認事項の実施などの細則について

管理組合の役員が交代しても、一貫性を持った運営を行うために細則を定める。

植栽管理基準に則り、細則で定め、総会で諮らなければならないものか、理事会で諮って承認を得るものか、細則で定め明確にする。

1) 植物管理台帳の定期的更新 2) 植栽管理計画の立案及び更新 3) 管理予算の計上
4) 専門委員会の設置と運営 5) 専用庭の生け垣の扱い 6) 専用庭内の使用者の植栽管理責任や放置された時の管理組合による管理 7) 総会や理事会の承認事項の実施方

3、ボランティアの活動

1) 植栽管理検討（研究）委員会の新規発足

場当たりの管理から長期的視点に基づく永続的なシステムを構築し、中期（5年）植栽計画を立案し実施する。

2) 荒れ緑地の整備（クイヌキ材で花壇等）実務的業務

草花は規模が小さくても強い印象を与え緑や花の豊かさと、こちよさを感じさせてくれる。

理事長より

植栽管理基準と環境整備計画を運用していく仕組み作りを植栽委員会の皆様を中心に考えて頂きたいと思います。植栽委員会の皆様だけでは難しいと思いますので、三役も一緒に考えていきたいと思っています。また、理事会ニュースでも、お知らせできたらいいと思います。

今後の中長期計画検討諮問委員会のタイムスケジュール

本日の内容について、次回の当委員会で検討し、1月17日午前10時～12時、植栽についてどのように考えておられるのか、住民説明会を開催し、理事の方にも参加頂き、皆様の意見をお聞きしたいと思っております。その後、次回の当委員会で検討、原案を決定し、2月の理事会で答申したいと思っております。

理事長より

JSからリフォーム相談会を開催してほしいとの依頼がありました。

住民の利便性とJSの公団住宅仕様という特殊性を考え、住民の相談に応じて頂けるという位置付けでの開催で、お受けすることとします。承認される

閉会

次回の理事会は、1月17日（日） 午後7時から