

	棟	月	日	(最終の方は棟号)			理事まで返却願います)			
日付										
号										
印										

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6月21日(日)午後7時～

平成27年6月5日

## 平成27年度 第1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5月23日(土) 午後7時00分～午後9時50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25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 理事長あいさつ
- 2 日本総合住生活(株)あいさつ
- 3 工事实行委員会の報告(別紙)  
第16回工事实行委員会、第17回工事实行委員会について報告された。
- 4 各委員会からの報告・審議事項

### 第1回 総務委員会 報告

5月18日(月)実施

[報告事項]

1. 委員の役割分担の確認
2. 5月24日の春季草取りについて、福祉行事保険に450名加入申し込みを行った。  
保険料 13,500円支払い済み。(25年度理事会で承認済み)
3. 管理費等の未収13名242,000円(4月30日現在)(参考3月末15名251,000円)

[承認事項]

1. 集会所鍵の貸与  
工事实行委員会、中長期計画検討委員会、自治会

【採決の結果 承認可決】

## 2. 集会所使用料免除の件

①管理組合が認めたボランティア団体

みどりの会、マナー改善有志の会、お茶会はなみづき、法的実務処理の会、

②団地内親睦団体

ソフトボールクラブ、境谷西寿会

【採決の結果 承認可決】

## 3. 今年度の防火管理者には 19 棟 504 号木村保和様に委嘱する。

【採決の結果 承認可決】

次回、総務委員会の開催予定日は、6 月 4 日（木） 午後 7 時 30 分～

以 上

## 第 1 回 駐車場運営委員会 報告

4 月 29 日（水）実施

[報告事項]

## 1. 駐車場委員会の進め方（開催日、役割分担）

ア. 開催日→ 毎月第一土曜日 19:00～に開催する。

## イ. 役割分担

- ・委員長（藤村）→全体統括
- ・副委員長（横山）→委員長補佐及び駐車場管理実務全般
- ・理事（澤田）→委員長補佐及び駐車場管理実務全般
- ・理事（田中）→PC作業全般（議事録、掲示物、等の作成）及び駐車場管理実務全般
- ・留任理事（和田）→物品調達及び駐車場管理実務全般

## 2. 年間計画案の検討

ア. 基本的には、昨年度の駐車場委員会で作成された計画案を踏襲して進める。

※但し、必要に応じて適宜変更及び柔軟に対応する。

- ・引き継ぎ書に記載した項目毎の内容確認をした。

イ. 第三駐車場の除草(夏季)計画については、総会終了後に速やかに具体化する。

- ・考慮&検討事項→「緑の会」への協力依頼、飲料準備、ロープ張り替え工事

## 3. 駐車場パトロールエリアの区割りと各理事で担当域を確認した。

## 4. 植栽工事に伴う車移動要請チラシの配布日時・配布先の分担を確認した。

次回、駐車場委員会 ミーティング予定日は、総会終了後とする

以 上

## 第 1 回 植栽委員会 報告

4 月 14 日（木）午後 7 時～

[議題]

## 1. 植栽委員会開催日程の確認

毎月 第一土曜日の開催を基本とするが、各委員の都合を踏まえて適宜日程を変更する。

## 2. 植栽委員長の方針説明

管理組合の『管理費収支推移表』を配付し、組合の財政状況を説明する。その上で、植

栽委員会の方針を『緊縮予算執行』とすることで協議し、各委員より賛同を得た。

### 3. 役割分担の割り振り（別紙、参照のこと）

#### [確認事項]

第35回総会での植栽関係の可決事項のコピーを配付し、各委員が可決内容を改めて確認することとした。

#### [報告事項]

#### 1. カラスの巣を撤去

13棟前の大きな木にカラスが巣を作っていたので、撤去を植治造園に依頼し撤去した。

#### 2. 植治造園による植栽工事

5月11日（月）～21日（木）の期間、緑地A（消防車通路など）と緑地E（外周）の芝刈りを植治造園に依頼している。

（5月14日現在、工事中）

#### 3. 春季草取りの実施

5月24日（日）に、緑地B（棟前など）の草取りを理事会（植栽委員会）が主導し、棟主体で実施する予定。雨天中止の場合、5月31日に延期する。

#### 4. みどりの会の活動

5月度は17日と31日の両日、午前9時から実施する予定。

（5月14日現在、具体的な活動日の実施内容は不明）

#### [協議事項]

#### 1. タイワンプウの伐採

タイワンプウの状況を植栽委員長と先山委員から説明し、その処置についての方針を定める為に、本委員会で継続し協議することとした。

#### 2. 棟北側の各棟責任管理への移行

緑地B（棟前）の花壇造りを理事会（植栽委員会）主導から、各棟主導での棟責任管理に移行することができないかを、継続して協議することとした。

#### [申し入れ事項]

##### ①三役会へ

『みどりの会』活動日の、管理事務所解錠・施錠の担当

#### [承認事項]

#### 1. カラスの巣を撤去（報告事項1.）

#### 2. 理事会への提案事項 [ 要決議・決済 ]

（なし）

#### 3. その他

##### ①草取りの打ち合わせ（5月24日実施）

5月23日（土）の花苗などの受取から、草取り終了後のゴミ処理までの作業について、資料を後日配付することとした。

次回、植栽委員会の開催予定日は、6月6日（土）午後7時～

以 上

## 第1回 整備保健委員会 報告

5月17日（日）午後5時～

### [報告事項]

前任よりの引き継ぎ事項として

#### 1. 4棟最上階リビング天井シミの件

3月18日水漏れ調査の為、天井に点検口を設置

4月5日雨天の午後3時ごろ、住民から連絡、JSが4月9日確認、漏水個所の屋上アスファルト防水シートトーチ貼り工事見積もり（158,760円税込）が示され、4月23、24日で工事实施。

今後の水漏れの有無の確認後、点検口の取り外し復旧を行うこととする。

#### 2. ガーデンライト電球切れの件

清掃員さんよりガーデンライトの電球切れの報告あり。

予備電球の在庫があり、以前の整備保健委員の17棟豊福様に交換頂いた。

#### 3. 4棟最上階のトイレ詰まりの件

5月3日トイレ詰まりの修理に住民手配の業者では対応修理ができず、JSの緊急修理先に連絡し、調査修理を実施した。

#### 4. 23棟1階の玄関ドア横ひび割れ発生の件

5月13日にJSにより、無償修理が実施された。

#### 5. 10棟北側排水管へのハト侵入の件

住民より連絡があり、JSへ連絡し床下パイプを脱着し、対応した。

### [協議事項]

#### 1. 委員会の開催日程について

基本は第1日曜・時間は、午後7時～とするも、委員の都合により適宜調整する。

（三役会が第2日曜、理事会が第3日曜のそれぞれ午後7時が原則とのこと）

#### 2. 役割分担について

- ・リフォーム担当：井上、牧井
  - ・小規模修理担当：平井、田中
  - ・中長期計画担当：高井、岡村
  - ・議事録初期担当：西河、高井
- （留任理事は、全体のサポート）

#### 3. 整備保健委員会の方針と今年度の活動について

5月10日の総会の内容を踏まえ、三役会での引き継ぎ事項のコピーを基に今後の活動内容について議論した。

### 三役会引継ぎ事項の確認

書類上、担当「整備環境委員会」となっているが、「整備保健委員会」の誤りと思われる。

### 項目4 勾配屋根棟に発生する「黒い水問題」への対応

申し送り事項にあるように抜本的対策のための組織が必要であり、それは、「中長期計画検討諮問委員会」での対応計画如何によって単年度の対応が決定できると考えられるのではないかと。

7棟への一時的対応が実行されているが、あくまで、応急処置と考えられる。他の該当棟（6棟）への実施は、1棟当たり、6～70万円の費用発生となるため、400万円程度の費用となり、本年度の整備保険委員会の小修理予算では到底賄えない金額であると考えられる。このことから、理事会としての下部組織である諮問委員会への諮問を行い、中長期での対応と、単年度での対応について理事会の中でも議論した上で、予算措置も含めて、理事会としての対応方針を決定する必要があると思われる。

整備保健委員会単独で対応できる問題ではないとの結論となった。

[承認事項]

リフォーム申請:8件

【採決の結果 承認可決】

以上

## 第1回 広報委員会 報告

5月17日(日)午後7時～

[報告事項]

1. 第35回通常総会にて次の通り平成27年度の活動内容が承認されました。
  - ① 理事会ニュースの作成と発行(年4回)
  - ② 理事会の書記、理事会報告の作成と掲示の広報活動
  - ③ 注意喚起の「掲示物」作成と掲示の広報活動
  - ④ 中長期修繕活動に伴う工事関係の掲示物の作成および掲示の広報活動
  - ⑤ 防災関係の掲示物の作成および掲示の広報活動
2. 役割・作業分担の件
 

広報委員会の、役割と作業分担について打ち合わせを実施。

  - ① 役割: 理事会の議事録作成・掲示物作成の他、理事会ニュースでは、当団地が抱える問題に切り込んだ広報活動を行っていく。
  - ② 作業分担:
    - ・理事会でのICレコーダー録音係・回覧用議事録作成係
    - ・HP係
    - ・行事を含む写真係
3. 理事会ニュースについて
  - ① 年間4回発行。発行月は(6・9・11・2月)の予定とする。  
第1号ニュースは総会内容の速やかな報告が必要なため5月下旬から6月上旬に発行する。
  - ② 内容は前年発行版を参考に協議の上、三役にも諮り決定する。  
原稿は入稿前に必ず委員長・広報委員・三役で確認後、委員長より印刷屋に依頼する。
4. その他
  - ・5月2日午後7時～26年度委員長より新年度委員の引き継ぎ及び活動要旨等について説明を受けた。
  - ・理事会議事録資料における各委員会の書式の統一を計るよう理事会にて再確認する。
  - ・広報委員会にて必要な物品があれば委員長より三役会に申請する。
  - ・委員長が会への欠席の場合、補佐として副委員長が対応する。
  - ・委員が欠席の場合、その他の委員で対応する。
  - ・広報委員の招集は委員長より連絡。(mail・TEL)
  - ・団地行事の推進(自治会夏祭りの応援、ホームページ運営委員会等)
  - ・毎月の広報委員会の開催日について。

[承認事項]

ホームページ委員募集を掲示にて行いましたが、応募者がなかった為、従来の委員で続行することとなりました。

次回、広報委員会の開催予定日は、6月6日(土)午後7時30分～

以上

各委員会報告後、以下の補足説明があった。

1. 階段改修等外構工事に関連した工事個所のバイク移動の協力要請について
2. 草取りスケジュールについて

最後に理事長から今年度に取り組むべく課題が提案され承認された。

1. 中長期計画の策定
2. 管理組合資料のデータベース化

今後の日程：6月からの理事会は、第3日曜日、三役会は第2日曜日に決定。

以 上

(別紙)

## 第16回 工事实行委員会 報告

日時：4月24日(金) 19時30分～20時30分  
場所：管理組合集会所(洋室) 17人中13人出席

### [報告事項]

#### 1、工事完成引き渡しについて

4月11日午前10時～管理事務所和室で行った。JSからは宮崎課長、星野氏、樋口氏、今井氏が出席、管理組合からは、谷岡理事長、中村副理事長、片山総務委員長、齧島委員が出席。工事関係書類(キングファイル2冊)工事記録(HDD及びDVD)を受領。瑕疵保証は、一般工事は2年、重要基幹工事は10年を確認した。総工事費は155,197,788円。順調は工事進捗に感謝状をJSに贈った。

#### 2、外構、階段等改修工事について

業者選定委員会の選定結果の報告を受けた。

- ・JS、桂建材、高塚工務店、明清建設の4社からの見積もりと、施工実績、技術力、財務内容、安全対策、アフタケアなどの視点を総合的に検討した結果、歩道建設は「明清建設」にその他の階段等の改修工事は「桂建材店」に発注を決定した。

以上の結果を踏まえて、予算上限を880万円にすることも含めて、明清建設と桂建材店への発注を工事实行委員会として決定した。

また、工事期間中の駐車場の移動、一部通行制限について、新理事会での対応を要請する事にした。

#### 3、次回工事委員会開催について

5月中に第17回工事实行委員会を開催する必要がある、5月30日(土)19時～を予定するが、状況によっては早める。

次回の実行委員会には、新理事会三役にも出席を要請する。特に理事長、副理事長、整備保健委員長、駐車場委員長は必ず参加が必要である。

#### 4、総会対応について

5月10日の管理組合総会で、第16回工事实行委員会の内容及び以降の、工事関係の対応状況について、口頭報告することとした。

以上

## 第17回 工事实行委員会 報告

日時：5月15日(金) 19時30分～20時45分  
場所：管理組合集会所(洋室) 17人中12人出席  
新三役3人(尾之上副理事長、松原総務委員長、山下広報委員長)出席

### [報告事項]

#### 1、今後の実行委員会の運営について

平成26年度の工事实行委員に、新年度の理事会三役を加えて運営する。

実行委員会での討議、決定内容は、理事会に報告し工事進行の為に必要な措置を理事会として執行いただくこととする。

#### 2、階段改修等外構工事の日程と施工について(工事工程表、工事箇所図参照)

#### 桂建材、小原社長から説明

- (1) 工事施工は1組4人体制で行う。(安全、通路確保を重視)
- (2) 日曜日工事は行わない。工事時間は原則、午前9時～午後5時30分。
- (3) 「工事工程」「工事個所」「桂建材からのお知らせ」は早急に掲示する。(管理組合は全戸に回覧する)
- (4) 階段の工事中は夜間もその階段は通行不可、点滅式赤色灯で表示する。
- (5) 通路の工事中は、その通路の前後に工事中通行不可と工事期間を表示する。
- (6) 階段、通路の工事で支障になる駐車車両、バイク、自転車は移動をお願いしたい。
- (7) 安全・無事故には充分留意して工事を行うが、居住者の協力をお願いしたい。

#### 管理組合の対応

- (1) 工事個所の駐車車両の移動先は、第三駐車場とする。予め該当車両については、駐車場委員会から予告をし、日程が決まれば再連絡を行う。
- (2) 通路工事や資材の運行に支障とならないように、バイク、自転車の正しい駐輪を理事会で呼び掛ける。具体的に支障となる場合は、当該棟理事に対応を要請する。
- (3) 階段、通路の工事に伴い、児童の通学路を変更する必要があるので、小学校に工事内容を説明し、しかるべき対応を考えて戴くこととする。
- (4) 工事個所の「通路1」は、明清建設の施工であり、詳細決定次第居住者に周知する。

#### 3、その他

次回、工事实行委員会開催予定

6月19日(金)19時30分～

以上