

平成23年 9月 5日

平成23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 木村 啓

開催日時 : 平成23年8月21日(日)午後7時~午後8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、各委員長、留任理事、各棟理事、 計 32名(定数39名)
他に監事1名出席

成立要件 : 半数以上の出席により成立

開会の挨拶、および議事進行 (藤田総務委員長)

半数以上の出席により理事会成立確認後、議事に入る。

冒頭、木村理事長より前日の夏祭りへの協力について感謝の言葉が述べられた。

1. 各委員会からの報告と審議

〔1〕植栽委員会

(1) 植栽管理基準に関する運用細則(案)について 【承認事項】

植栽委員長から、第1回理事会で承認を受けて、中長期計画検討諮問委員会に植栽管理の運用細則の作成を検討していただいていた。8月1日にその最終答申「植栽管理に関する運用細則(案)」を受領した。運用細則(案)を本理事会にて審議の上ご承認いただきたいとの提案があった。まず、運用細則(案)の全文(末尾の別紙)を読み上げ、審議を行った。

中長期計画検討諮問委員会委員(2名出席)より、この細則提案の趣旨は第6条に示されているように、一定の植栽処理は総会を待たずに、理事会の承認で実施できるようにするためであるとの補足説明があった。

以後、おもに同委員、植栽委員長と各理事、副理事長との間で、運用細則をめぐって多くの質疑応答が行われた。そのおもなものは次の通り。

①昨年、組合員が自主的に樹木の剪定をして植栽委員長との間で問題が生じたが、組合員はどこまで自主的な作業ができるのか。

いま指摘されたのは、ボランティアの人が事前に理事会の承認を得て邪魔になる樹木の剪定にあたった事例と思われる。この場合は実際の作業がかなり後日になって急に実施される形になったため、トラブルになった。従って今後は、実際に作業に取りかかる前に、植栽委員長、理事会の承認を得るようにしてほしい。

②「意見交換会」を年1回以上開催するとある点について

昨年、交換会が団地自治会の行事と重なる不手際があった。今後は、開催にあたり他の行事と重ならないように、事前に公表して多くの方々意見を聞ける形にして実施したい。

③鳥が持ち込んだ実生の樹木なども伐採の対象になるのか

もちろん対象になる。現在ある樹木はすべて管理台帳に登録されており、伐採した日付

も記されている。なお樹木管理台帳はいつでも参照できる。

④専用庭について

運用細則の対象外なので、ふれていない。

⑤枝が伸びすぎて邪魔になる場合について

まず状況を住民に周知させた上で理事会の承認を得て、剪定など実施する。

⑥以前に洛西高校側の生垣（カイズカイブキ）の剪定により景観が悪くなった（生垣の駐車場側半分を剪定）などの問題を残したことについて、剪定には細心の注意が必要。

⑦運用細則（案）の一部修正について

植栽管理に関する運用細則（案）

第2条（年間植栽管理計画）

1. 以下の各号に掲げる作業については、継続して管理ができるよう、中・長期的な視点に立って、年度ごとに年間植栽管理計画を作成するものとする。

～ 省略

⑥中木、高木の剪定、伐採の時期と回数

第6条（承認）

1. 次の各号に掲げる作業については、理事会の承認を得て行うことができる。

①第2条第1項の各号(ただし、第⑥号を除く。)に掲げる作業

以上の箇所について、質疑及び審議を行った。

まず、運用細則（案）に低木の伐採は出てこないが、それでよいのかという質問があり、低木は樹木年齢が短く、剪定のみでよい。低木は伐採ではなく補植が必要となる。中高木のみ伐採が必要であるとの回答があった。

次に運用細則（案）の一部修正について審議した。運用細則（案）第6条1. ①において(ただし第⑥号を除く。)とあるが、⑥号は「中木、高木の剪定、伐採の時期と回数」と規定されている。剪定は理事会の承認によって実施して差し支えないので、この部分は(ただし、第⑥号の伐採を除く。)と修正する。

以上の質疑、審議の後、条文第6条第1項①を上記のように修正して、「植栽管理に関する運用細則」の承認依頼があった。

【採決の結果、承認】

(2) 第2回目の草刈り、及び剪定・除草の実施 【承認事項】

現在次のように業者による作業実施を計画している。

受託業者 株式会社 植治造園

経費 x x x x x x x x 円 (金額はすべて消費税込み)

内訳	①団地内消防用通路緑地草刈り	x x x x x x	円
	②アジサイの剪定	x x x x x	円
	③外周辺緑地他除草	x x x x x x	円
	④川沿いのモミジバフウの剪定	x x x x x x	円

工事予定 8月30日～9月20日

事前通知 8月23日(火)から各棟掲示を実施

その他 刈り取った草等は即日処理。毎日、工事の開始と終了は管理事務所に連絡。。

(質疑) モミジバフウとは何を指すのか。4、5、6棟の南側の高木のこと。楓の一種。

(註一漢字では「紅葉楓」と書く)

(要望) 6棟東南の駐車場で、かぶさっている木の剪定もしてほしい。
以上の質疑、要望の上で工事計画と実施について承認依頼があった。

【採決の結果、承認】

(3) 前回より持ち越しの関連事項 【承認事項】

6月に実施した芝刈り・草刈りの経費見積りにあった誤差が、前回の理事会で承認事項とすべきという意見があり、今回、釈明の上、改めて承認依頼があった。
この工事経費については、監事が、確認し、了解した旨、報告があった。
また経費について、消費税込みを明記することにしたと報告された。

【採決の結果、承認】

(4) 今回の電気幹線改修工事に関連する樹木の処理について 【関連緊急提案、承認事項】

現在、きんでんが進めている電気幹線改修工事において、障害となる樹木があり(当面3カ所、今後も起こりうる)、植栽委員会の承認を得て剪定、伐採など処理させていただきたい。理事会承認が必要だが、急を要する場合には事後承認になることもあり得るので承認依頼があった。原則的には、中規模改修工事プロジェクトチームが起案し、植栽委員会にて承認の上で実施することとし、理事会は事後報告で可とすることで承認依頼があった。

【採決の結果、承認】

〔2〕整備保健委員会

(1) リフォーム申請の審査について(8月20日現在) 【承認事項】

No	リフォーム内容	改修工事期間	承認
12	便器の取替	8/22～8/24	審査中
13	全室改装、浴槽、洗面、システムキッチン取替	8/29～9/24	審査中
14	全室改装、浴槽、洗面台、給湯器取替	9/1～10/15	審査中
15	洗面台取替	8/2	事後承認 緊急のため
16	洗面台取替	8/24	審査中
17	手摺の取付け	申請承認後	審査中

審査中とは前回理事会で確認した通り、最終の理事長の印待ちの状態である。

【採決の結果、承認】

(2) 中規模改修工事説明会

今回の改修工事(玄関扉取替、電気幹線設備改修)に関する説明会を7月22日～24日に5回実施し、出席者総数は191名にのぼった。居住者の関心はきわめて高い。玄関扉についてのアンケート結果は各棟理事宛に書面を配布した。近くより鮮明な掲示を考えている。支持多数で採択されたのは、デザインは「モール:M3デザイン」、カラーは「グラビアブラウン」である。工事はスケジュール通りに進行中。

(3) 散水ホースの現状把握

各棟理事を通じて現状調査を行った。現時点で返答25通、うち16台が利用されている。行方不明や、使用状況にもバラツキがあり、今後の処理について、次回に提案したい。

(4) 屋内雑排水管高圧清掃について

平成22年度から実施業者がJ Sに変更されている。現委員会も業者変更の正当性を確認し、今年度も実施要領や報告が整備されているJ Sを中心に交渉を進める。見積りなど検討中で次の理事会に計画を提出し、承認を得たい。11月中旬に実施予定。

(5) 野外掲示板について

野外6カ所にある共同掲示板に背面鉄板のサビや窓のくもりが出ており、改修の必要が生じており、検討したい。またこの掲示板には「掲示板の使用に関する規則」があるが、使用方法、使用目的などルール通りに運用されていない状況があるので、改修に際して運用ルールを再徹底させたい。

(6) リフォーム申請書の改訂について

現在の申請書は記入項目を含め、全面見直しが必要になっている。

築30年以上を経過してリフォーム案件が増えているが、建材や部品の進展、工法の進歩などもあり、実態に即した改修も受け入れるべきとの意見も出ている。

「専用部分の修繕等に関する規則」の改訂（総会決議）にも及ぶ可能性があり、慎重に検討を進める。来年総会に改訂案が提出できるかどうか、という状況である。

(7) 団地の南西角付近に歩道出入り口の新設要望について

居住者の高齢化に伴い、現状の歩道出入り口だけでは不便を感じている、との要望を受け、具体化案を検討中である。利便性や費用対効果等、多角的に検討する必要がある、過去に同じ要望について、防犯等も考慮し見送りになった経緯がある。中長期計画諮問委員会の検討に組み入れる提案も行う。

〔3〕 広報委員会

冒頭、委員長より、広報委員会にて作成している理事会議事録（理事会報告）に関する貴重なご意見等をいただき、感謝している旨の報告があった。

(1) 夏祭りへの参画について

自治会から理事会への応援要請があり、広報委員会から実質3名が参加した。

(2) 理事会ニュース第2号について

9月末を目標に発行する。次回広報委員会で初稿を確認し、三役会に提案する。

予定内容

- ・ 中規模改修工事の進捗状況と今後の協力依頼について
 玄関扉取替、電気幹線設備改修工事について、業者と連携して、広報にて掲示物をタイムリーに作成・掲示していく。
- ・ ペット問題の取り組み状況
 総務の検討委員会と連携して作成する予定。
- ・ 夏祭りスナップ写真
 参加した子どもたちのスナップを含めたい。

〔4〕 駐車場運営委員会

(1) 当て逃げ

団地内で駐車車両への当て逃げ行為や、車両に釘等で傷をつける悪戯が多発しているとの報告があり、住民各位への注意喚起のための提示を行った。

(質疑) 防犯カメラの設置計画はないか、との質問。

過去に要望があり、検討したことがあるが、駐車場のエリアが広範にわたるので、設置場所、台数、稼働時間など問題が多く、点検、チェックも合わせて大きな費用がかかると見込まれ、見送りになっている。

(2) 駐車場利用料金滞納者対応

6月度収納報告で3ヶ月滞納者に対し、使用拒絶通告を行った。当該者より直ちに入金とお詫びの申し出があったので、嚴重注意の上、委員長判断にて拒絶通告を解除した。

(3) お盆期間の来客駐車場

先の理事会で決議された内容（お盆の繁忙期は連続駐車を7日以内とする）に関して、現時点で、住民の理解が得られていることを確認。今後の状況については管理事務所と連絡を取りながら、経過を観察する。なお2件だけ間違い駐車があった。

(4) 一時駐車に関する取り組み

住民より要望があった、団地内一時駐車カードの運用を、期間限定で実施する方針を決定した。またその基本方針として、仮運用期間に問題点が多発する場合は、運用を停止する旨を確認した。この運用案を駐車場委員会で作成し、10月頃の理事会にはかる予定。

(5) 車止めの設置について

昨年度からの引き継ぎ事項であった、内部駐車場の車止め設置工事を行うことを委員会で決めた。次月の委員会で予算内容、設置工事の進め方等を取りまとめ、理事会に提出する。

(6) 10棟前（No. 71 付近）の駐車位置前のタイヤバリカーの処置

7月の理事会の要請をうけて、10棟前のタイヤバリカーのあり方について検討した。バリカー撤去後の迷惑駐車車両対策についての結論が出なかったため、検討を継続することとした。

（意見・要望）居住者の介護のため外部の縁者が駐車場を利用したい。このような場合に利用させてほしいとの要望が委員長に寄せられた。現在、委員会で検討中。

その他、この夏にはみ出し駐車があったので注意してほしいとの要望があった。

[5] 総務委員会

(1) 管理組合費滞納者対応

長期滞納者1名が外部へ引っ越した。延滞金まで含めて請求する方針である。他の長期滞納者への催促を行った。

(2) 夏祭りへの協賛

準備と当日の仕事を手伝った。ワッフル作り、一銭洋食、焼きそばの応援など。

(3) 管理事務所の最終退出者のための点検リストを作成

エアコンつけっぱなしのほか、臨時駐車場の予約表（来客）を屋内に置いたまま事務所を施錠してしまい、予約ができなかった事態も生じた。

今回、最終退出者が施錠の前に点検すべき事項をまとめた点検リストを作成した。扉にかけておくので、最終退出者は必ずチェックすることとした。

(4) マンションの保険統合の件

現在なお調査中。

(5) 監査の引き継ぎ

8月21日18時から行い、完了した。

(6) その他

布団をたたく人がいるとの声あり。新入居者へのルール説明がなされていない場合もある。規約や入居のしおりなどで再周知していくとともに、掲示チラシで注意を喚起する。

以上

(註：【承認事項】としたもの以外は、報告事項もしくは状況説明事項。)

次回理事会は、9月19日（月、敬老の日）午後7時～