

ウエストコート6番街団地管理組合
第15期 第5回理事会議事録

1. 日 時 平成19年7月7日(土) 10:00 ~ 12:00
2. 場 所 コミュニティルーム
3. 出席者 酒井、山田、小川、宮崎、松戸、山本、島田、富岡、遠藤、中島
蒲原(SGMO)、八木(SGMO)、廣瀬(SGMO)
4. 議 題 (1) 管理に関する報告
(2) 街角広場植栽改良工事(案)の検討
(3) 4番館住戸内装工事の件
(4) ごみ出しの件
(5) 自治会の報告
(6) その他
5. 資 料 (1) 第4回理事会指摘事項改善報告
(2) 提案書(W060112)
(3) 提案書(W615011)
(4) 設備提案書(W615012)
(5) 設備メンテナンス仕様変更申請書
(6) 提案書(W615013)
(7) フローリング等床工事の取り扱いについて
(8) サマーイブニングカーニバル実施にあたってご協力をお願い
(9) ごみ出しルールに気をつけましょう!(チラシ)
(10) W6敷地内施設見学確認会資料
6. 確認事項
(1) 前回理事会議事録を確認した。
(2) 平成19年5月度受託業務報告書を確認した。
7. 議 事
(1) 管理に関する報告
 - ・ 第4回理事会指摘事項に対する改善の実施報告があり内容を了承した。1番館及び3番館1階EV階段室扉の自動閉鎖装置の設置については、現状ストッパー機能付

- きのフローアーヒンジが設置されており、機能的な不備は無かったことが報告された。
- ・ 提案書（W060112）にもとづき、中庭等のベンチの経年による破損について報告があり、破損箇所の修繕工事（262,650円）の実施を了承した。
 - ・ 提案書（W615011）にもとづき、地下駐車場天井配管からの漏水発生について報告があり、漏水箇所の修繕工事（84,336円）の実施を了承した。
 - ・ 消防設備点検の実施結果及び提案書（W615011）にもとづき消防設備不良箇所について報告があり、消防設備不良箇所の修繕工事（16,800円）の実施を了承した。
 - ・ 設備メンテナンス仕様変更申請書にもとづき、共用部分自家用電気室の保守管理業務委託契約について、1）遠隔監視装置による遠隔監視契約への移行、2）エスジューム・オペレーションの契約取り纏めによる多数契約、3）長期契約（6年）の実施による料金の減額について説明があり、関西電気保安協会との共用部分自家用電気室の保守管理業務委託契約の変更を了承した。
 - ・ 共用部分の破損（3番館EV内装シート捲れ、街角広場衝立裏側外壁落書き）について報告があり、3番館EV内装シート捲れについては理事長へ報告の上、画像記録を確認したとの報告があった。また、修繕工事の実施（49,350円、12,705円）を了承した。損害額については、保険会社に保険金請求を行う。

（2）街角広場植栽改良工事の検討

- ・ 大西東山造園から植栽改良案について2案の提出があった。理事会での検討の際に懸念された鳥の飛来については、樹種剪定による防止は困難との見解が示されたので、これを了承し、生垣部分の樹種として、色合いのある「ヒイラギナンテン」、「カクレミノ」を選定した。
- ・ 駐車場 203 について、横植栽部の手入れの際の接触や汚損等その他の事故防止の観点から、当面の間、契約保留区画（契約希望者向けの契約可能箇所の表示から除く）とすることとした。

（3）4番館住戸内装工事の件

- ・ フローリング等床工事には、1）LL45以上の部材の仕様、2）上下左右4戸の同意を許可条件としているが、同意が得られずフローリング等床工事を断念した組合員（以下「当該組合員」）より理事会への報告依頼があった為、経緯等について理事長より報告があった。また、当該組合員よりフローリング等床工事の制限について「違法」との意見があり、理事会の見解について検討した。
- ・ フローリング等床工事の制限は、管理規約第32条にもとづく制限であり、区分所有法第30条にもとづく建物の管理又は使用に関する制限であり、制限内容も合理的範囲内と考えられるので、特段の違法性は無いと解釈する。

- ・ マンション内での制限については、第一には売主・仲介業者から買主に説明があるべきではあるが、注意喚起があることが望ましいと考えるので、売主・仲介業者への注意喚起を実施する。
- ・ 当該組合員は、同意が得られないことにより今回のフローリング等床工事を断念する旨を表明しており、理事会での報告以上の具体的な要望は伝達されていない。今後、許可基準の変更等の具体的な意見・要望がある場合は、その内容と理由を書面にて理事会宛に提出されるよう求める。
- ・ 当該組合員に理事長名で返信を行う。

(4) ごみ出しの件

- ・ 「ごみ出しルールに気をつけましょう！」(チラシ)を確認した。全戸配布を行う。

(5) 自治会の報告

- ・ 5月に実施した自衛消防訓練に対しての助成金(1万円)が自治会から交付された。雑収入で入金する。
- ・ サマーイブニングカーニバルへの応援概要を確認した。具体的な分担について次回理事会で協議・決定する。W6戸建より本年度も「子どもみこし」を共同で行いたいとの依頼があったので、共同で実施することとした。
- ・ 8月25日にラジオ体操当番(4名程度)がW6に割り振られたので、当日の担当者を協議決定した。(酒井、小川、松戸、山田)

(6) その他

- ・ 次回理事会開催予定は、8月4日(土)午前10時から12時までとする。
- ・ 管理費等未納と理由とする賃貸駐車場使用契約の解約実施を了承した。

以 上