

<第2期 第1回 理事会議事録>

開催日:平成21年8月22日(土) 16:00~18:00	場所:1F コミュニティスペース
出席:管理組合) 副理事長:徳永、 会計:星名、 防犯・防災:渡邊、 監事:藤田、 書記:吉田、 理事長:塗木 長谷工コミュニティ) 間中 (以上 敬称略)	
◆ 議事内容	
1. 理事会オリエンテーション ➢ 管理組合業務についての確認を実施 ➢ 管理委託業務内容についての確認を実施	
2. 喫煙マナーについて ➢ バルコニーでの喫煙マナーについての対応を検討	
3. 階段使用時の音について ➢ 南棟階段使用時のマナーについての対応を検討	
4. 駐車場抽選について ➢ 前回抽選時に空きスペースとなった4Fの2区画についての募集要項を検討	
5. 理事会開催について ➢ 年内の理事会開催スケジュールを決定	
◆ 決定事項	
◇ 喫煙マナー向上についての対応 ✓ マンション内の喫煙マナー向上に向けて、文書による注意、喚起を行う	
◇ 南棟階段時のマナー向上についての対応 ✓ 使用時のマナー向上の為、居住者の皆様への協力依頼を継続して行う ✓ 防音マットの設置等、設備面についての改善も検討する → 設置費用の見積もりについて長谷工コミュニティに依頼	
◇ 駐車場抽選について ✓ 空き駐車場の抽選の募集要項(募集のお知らせ)を配布 → 募集要項は基本的に前回抽選時の内容を踏襲する → 応募の締め切りは9/12、抽選は9/26(次回理事会開催日)とする、尚、詳細については近日中に掲示板に掲載	
◇ 平成21年度内の理事会開催スケジュールは次の通り ✓ 9/26(土) AM10:00~ *空き駐車場の抽選実施予定 ✓ 10/31(土) AM10:00~ ✓ 11/28(土) AM10:00~ ✓ 12/19(土) AM10:00~	

(403号室 吉田記)

以上

< 第 2 期 第 2 回 理事会議事録 >

開催日:平成 21 年 9 月 26 日 (土) 10:00~12:00	場所:1F コミュニティスペース
出席:管理組合) 副理事長:徳永、 会計:星名、 防犯・防災:渡邊、 書記:吉田、 理事長:塗木 長谷工コミュニティ) 間中 (以上 敬称略)	
◆ 議事内容	
1. 駐車場の抽選 (事前に募集の案内済) ➢ 立体駐車場 4F&地下駐車場の空きスペース抽選会を実施	
2. 社会貢献活動について ➢ ボトルキャップ回収活動について (長谷工コミュニティ:間中さんより)	
3. 階段使用時の音について ➢ 階段防音工事の見積もり報告 (長谷工コミュニティ:間中さんより) ➢ 今後の対応について整理	
4. その他事項等 (具体例) ➢ 路上駐車について ➢ 深夜時間帯の生活音について ➢ 駐車場の入れ間違いについて →対応検討中	
◆ 決定事項	
◇ 新たに立体駐車場 4F の 2 区画と地下駐車場の 2 区画の利用者が決定 ✓ 地下駐車場には空きがあるため、引き続き募集を継続 (2 台目利用希望者も可)	
◇ 社会貢献活動について (「ペットボトルキャップ回収大作戦」概要確認) ✓ ボランティア活動の一環として、1F エントランスへのペットボトルキャップ回収箱の設置について 長谷工コミュニティの間中さんより提案&依頼あり → 活動自体特に問題点はないと考えられるため、理事会としても合意 (近日中に設置予定)	
◇ 南棟階段時のマナー向上についての対応 ✓ 間中さんより防音シートの敷設についての見積もり報告あり (3F 迄と 5F 迄の 2 パターン) → 3F : ¥1,050,000 / 5F : ¥1,732,500 ✓ 基本的には居住者各位への協力依頼を継続、今後も改善が見られない場合にのみ臨時総会を実施、敷設の是非について検討する	
◇ 路上駐車について ✓ 駐車場出入り口の左右 2 ヶ所にパイロンを設置する (パイロン自体の在庫あり、重りは要購入)	
◇ 深夜時間帯の生活音について ✓ 前回同様深夜時間帯の生活音についてのマナー向上について、文書による注意、喚起を行う	
◇ 次回の理事会開催予定 ✓ 10/31 (土) AM10:00~	

(403 号室 吉田記)

以上

< 第 2 期 第 3 回 理事会議事録 >

開催日:平成 21 年 10 月 31 日 (土) 14:00~16:00	場所:1F コミュニティスペース
出席:管理組合) 副理事長:徳永、 会計:星名、 防犯・防災:渡邊、 書記:吉田、 理事長:塗木 長谷工コミュニティ) 間中、櫛引 (以上 敬称略)	
◆ 議事内容	
1. 管理費等保障制度更新の報告 (長谷工コミュニティ:間中さんより) 2. 包括賠償責任保険更新の報告 (長谷工システムズより) 3. 各種報告書の提出 > 共用部アフター1年目点検報告書の確認 (長谷工コミュニティ:間中さんより) > 消防設備点検報告書の確認 4. その他事項等 > 駐輪場での盗難について > マンション内でのマナー全般について > 駐車場の入れ間違いについて	
◆ 決定事項	
◇ 2009/10/1 に管理費等保障制度の更新が完了 ✓ 概要:社団法人高層住宅管理業協会が『マンションの管理の適正化の推進に関する法律』第 95 条が規定する 指定法人として行う保障制度 ✓ 補償期間:毎年 10/1 から翌年 9/30 までの間 ✓ 補償対象:管理組合が毎月及び定期的に区分所有者から徴収している管理費、修繕積立金、敷地・共用部分 の専用使用料及びその他管理規約に定められた管理に要する費用 ◇ 2009/10/1 に包括賠償責任保険の更新が完了 ✓ 保険の種類は共用、個人、火災の 3 種 ✓ マンション内での事故、破損については対象となるケース有 (発生時には管理人 or 間中さんに要確認) ◇ 共用部アフター1年目点検報告書の確認 ✓ 全修繕箇所の報告+修繕前⇔修繕後の写真掲載有 ◇ 駐輪場内での盗難についての対応 ✓ 自転車の施錠、防犯意識の向上について、文書による呼びかけを行う ◇ 深夜時間帯の生活音について ✓ 引き続き文書による注意喚起を行うと同時に、内容の精査 (可能であれば詳細を確認) を行う ◇ 駐車場の入れ間違いについて ✓ 理事会内での対応方法を策定、管理人不在時にも対応可⇒【発生時には理事会メンバーまで】 ◇ 次回の理事会開催予定 ✓ 10/21 (土) AM10:00~	
(403 号室 吉田記)	

< 第 2 期 第 4 回 理事会議事録 >

開催日:平成 21 年 11 月 21 日 (土) 10:00~12:00	場所:1F コミュニティスペース
出席:管理組合) 副理事長:徳永、 理事長:塗木、 相談者 1 名、 長谷工コミュニティ) 間中、榊引 (以上 敬称略)	
◆ 議事内容	
<ol style="list-style-type: none">1. 避難ハッチについての諸注意 (長谷工コミュニティ:間中さんより)2. 南側フェンスの補修について3. ポーチ内コンセントについて4. 管理費・修繕積立金などの未収金について5. ペットクラブ設置について6. 南側階段の音の問題について	
◆ 決定事項	
<ul style="list-style-type: none">◇ 避難ハッチの上には物を置いたり乗ったりしない様に注意喚起の文書を掲示することとした。◇ 先日の台風で南側フェンス (105 号~109 号室専用庭まで) が傾いたため、修理を実施する。 費用は¥364,350 (消費税込)。マンションで加入している保険が適用できるとのこと。◇ ポーチ内コンセントは共用部分のため、個人的に電飾などでの利用は禁止されており、注意喚起する。◇ 管理費・修繕積立金について未収の住戸があったが、未収分の全額引き落としを確認した。◇ ペットクラブは当マンションの規則により飼育者全戸加入で設置することになっており、設立のための招集、案内状を対象住戸に発信し、次回の理事会、12 月 19 日 (土) の場にて代表者を決めてもらうこととした。◇ 南側階段の騒音問題について、住民の方から改めて改善要望の相談があった。 同階段はコンクリートの厚みがなく利用時に音の発生が避けられない構造なので、 利用が多いと思われる周辺住戸を中心に利用を控えて頂ける様、協力をお願いすることとした。◇ 次回の理事会開催予定 ✓ 12/19 (土) AM10:00~	

(609 号室 塗木記)

以上

＜第 2 期 第 5 回 理事会議事録＞

開催日:平成 21 年 12 月 19 日 (土) 10:00~14:00	場所:1F コミュニティスペース
出席:管理組合) 理事長:塗木、副理事長:徳永、会計:星名、書記:吉田、 ペットクラブ) 代表:小淵(506)、副代表:木下(311)、書記:白濱(802) (本理事会内に於いて役職決定) 長谷工コミュニティ) 松崎、櫛引 <p style="text-align: right;">(以上)</p>	
◆ 議事内容	
1. ペットクラブ設立について 2. 1F 南側フェンス修繕の報告 (長谷工コミュニティ松崎さんより) 3. マンション内のマナー向上について > 生活音 > コミュニティスペース使用時のマナー > 路上駐車 4. 南側階段について	
◆ 決定事項	
◇ ペットクラブの設立に伴い各役職者を選出 ✓ 任期については 1 年間。今期に限り 2010 年 7 月迄とする (理事会の任期と同期をとるため) → マンション管理規約内に概要の記載あるが具体的な内容は今後徐々に取り決めていく。 → 現在、ペット所有の届け出は 12 戸、3 つの役職は 4 年に 1 度は回ってくる計算 → 各役職名と役職者については本議事録の出席者欄に表記 ◇ 1F 南側フェンスの補修工事について完了確認書にて確認 (強風により一部が破損した為) ✓ 包括賠償責任保険の適用範囲内であったため、組合による費用負担は発生せず (尚、本保険適用により等級の変更等は発生しません) ◇ マンション内に於ける各マナー向上と対応を検討 > 生活音について (以前より同様の意見あり) → 注意・喚起を継続する > コミュニティスペース使用時のマナーについて → 詳細については本議事録の『住民の皆様へのお知らせ』欄でご確認ください > 路上駐車について → 詳細については本議事録の『住民の皆様へのお知らせ』欄でご確認ください ◇ 南側階段の使用音について ✓ 引き続き検討議題とする、具体的対応が決まり次第居住者各位に改めて報告をする ◇ 次回の理事会開催予定 ✓ 1/23 (土) AM10:00~	

＜ 第 2 期 第 5 回 理事会議事録 ＞

◆ 住民の皆様へのお知らせ

● コミュニティスペース、エントランス周辺利用時のマナーについて

1F コミュニティスペース使用時のマナー向上について、住民の皆様より幾つかご意見が寄せられております。具体的には、使用後のゴミの散乱、電源の個人的使用、ローラー靴での走行等々、使用者各自の意識の向上だけで改善・解決ができるものとなっております。中には子供の使用禁止や来客との使用禁止を求める投書も頂きましたが、新たな使用ルールを設定すると、共用スペースであるにも関わらず制約が多く使いづらくなるといった問題を生じる可能性もあります。当理事会としては使用時のルール設定については見送り、注意喚起を継続実施します。お互いに気持ち良く生活できる様に声をかけあい、マナー向上を目指しましょう。

- コミュニティスペース使用後のゴミの片付けは使用者各自が実施して下さい。
- 同スペースの電源コンセントの個人的使用はご遠慮ください。
- エントランス付近での危険な遊びはご遠慮ください。
- 保護者の方はお子様やそのご友人にも注意喚起をお願いします。

● 路上駐車と洗車スペースの有効利用について

マンション東側の路上駐車についてもご意見が寄せられております。中には、視界を遮られたことにより、実際に接触事故に至ったケースも報告されておりますので、路上防止策として東側の敷地内にパイロンを増設することで路上駐車防止に対応することとします。

然しながら、来客用の駐車スペースが1台のみであること、年末～年始には来客も増えるであろう、ということも考えた場合、路上駐車が根本的に改善したとは言い難い面もあります。そこで、現在平面駐車場の一角に設置してある『洗車スペース』は月に4～5件程しか利用されていないこともあり、【12/26 若しくは本議事録掲載後～1/22 (次回理事会開催日)】の期間内限定で来客用駐車場として開放することを決定致しました。

使用料金は、洗車スペース利用時と同じとし、事前予約が必要となります。

尚、洗車場には車輪止めが御座いません。

洗車場の蛇口、壁への接触等、洗車場内の事故については使用者の自己責任となりますので、
使用時には十分ご注意ください

この決定は年末年始の路上駐車防止+マンション内施設の有効利用を考えた上での決定です。上記期間内の試験運用ではありますが、1/22迄の運用状況を踏まえたうえで、今後の方向性について改めて検討致します。ご意見、ご要望等につきましては管理組合ポストにご投函くださるよう、お願い致します。

(403号室 吉田記)

以上

< 第 2 期 第 6 回 理事会議事録 >

開催日:平成 22 年 1 月 23 日 (土) 10:00~11:30	場所:1F コミュニティスペース
出席:管理組合) 理事長:塗木、副理事長:徳永、防犯/防災:渡辺、会計:星名、書記:吉田、 長谷工コミュニティ) 松崎、管理人) 櫛引 <p style="text-align: right;">(以上)</p>	
◆ 議事内容	
1. ブライトコート (南棟) の階段騒音について 2. マンション管理規約について > 危険物の持ち込みおよび石油使用暖房器具の使用について > 共用部分等の利用について 3. 理事会議事録の回覧について	
◆ 決定事項	
◇ 南棟の階段騒音に関する調査と住民の皆様の見解を総合したうえで、理事会として長谷工コーポレーションに対して、書面にて調査依頼を行うこととなりました。 → 別紙参照 調査を依頼するに至った経緯を以下に記載致します。 ✓ 階段の性格と位置付けおよび使用について → 本マンションの規模上、2カ所以上の階段の設置が必要 → 該当の階段は『避難階段』として設置しているが、『日常的な使用も可能』(長谷工コーポレーション回答) → 本マンションの2カ所の階段は『通常の屋外階段』で登録されている(さいたま市南消防署) → 通常に使用している状態で階段に関する騒音トラブルが発生している → 階段自体が通常の使用に耐え得る性能を有していない可能性がある → 通常階段である以上、階段の使用を制限・禁止することは困難である(通常の使用を制限した場合、階段の性格が非常階段となり、消防署への届け出内容との間に違いが生じる) 以上の点から、当理事会より長谷工コーポレーションに対して階段の性能に関する調査依頼を行います。	
◇ マンション管理規約に抵触する可能性の高いマナーに関するご意見が出ております。ご意見に関わる規約を記載(一部抜粋)致しますので、一読のうえ、ルールの遵守の協力を重ねてお願い致します。 ✓ 使用規則第1条(専有部分および専用使用部分の使用)に関する禁止事項 ・ 発火、引火、爆発等のおそれのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬等の持込み、保管、製造をすること【規約第1条三のイ P31】 ・ バルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと【同規約第1条五のホ P31】 ・ 石油ストーブ、石油ファンヒーター等の使用をすること【同規約第1条五のへ P31】	

< 第 2 期 第 6 回 理事会議事録 >

✓ 第 2 条（共用部分の使用）に関する禁止事項

- ・ エントランスホール、エレベーター、エレベーターホール、開放廊下、階段、駐車場車路等を子供の遊び場とすること【同規約第 2 条四のイ P33】

✓ 第 8 条（コミュニティスペースの使用）に関するルール

- ・ 他の使用者および近隣の居住者に迷惑を及ぼさないよう静かに使用すること【同規約第 8 条一 P34】
- ・ 使用者は、使用終了後に備品の整理整頓を行うこと【同規約第 8 条二 P34】
- ・ その他管理組合、管理受託社の指示に従うこと【同規約第 8 条六 P34】

→ 第 2 条および第 8 条に関わる施設を『1F 施設名称』内で整理しておりますのでご覧ください

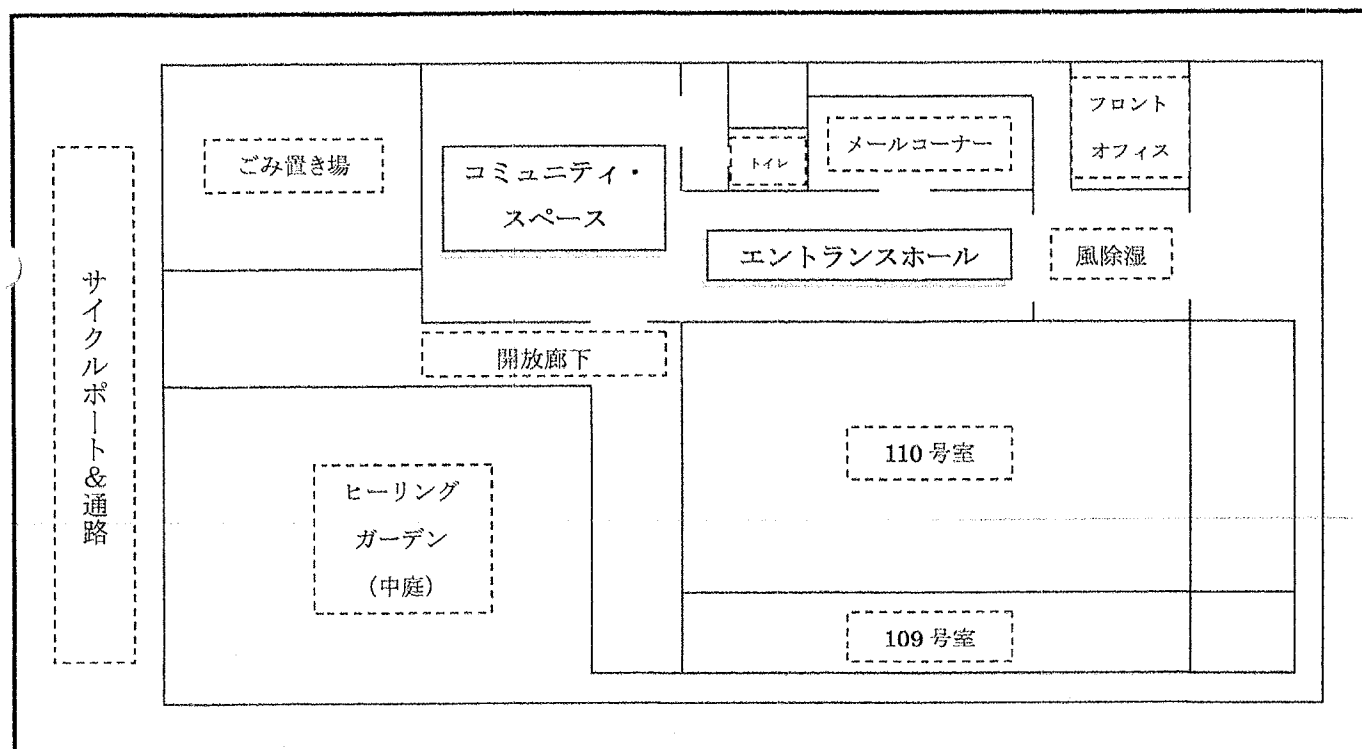
◇ 理事会議事録について、今回より自治会からのお知らせ同様回覧方式に変更致します。

◇ 次回の理事会開催予定

✓ 2/27（土）AM10:00~

◆ 1F 施設名称

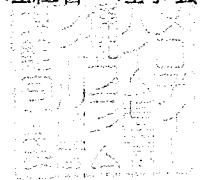
施設の名称について（図面集より）注：簡易図です



(403号室 吉田記)

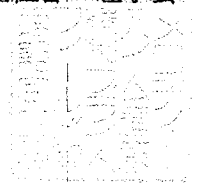
以上

< 第 2 期 第 7 回 理事会議事録 >



開催日:平成 22 年 2 月 27 日 (土) 10:00~14:00	場所:1F コミュニティスペース
出席:管理組合) 理事長:塗木、副理事長:徳永、防犯/防災:渡辺、会計:星名、書記:吉田、監事:藤田 若狭、森 長谷工コミュニティ) 間中、管理人) 櫛引	
◆ 議事内容	
1. ブライトコート (南棟) の階段騒音について 2. 共用部分保険更新について 3. 省エネ法に伴う定期報告について 4. 雑排水管清掃について 5. 建築設備定期検査について 6. その他連絡事項	
◆ 検討&決定事項	
◇ 南棟階段の騒音問題について、今後の予定は以下の通り。尚、詳細についての戸別案内は都度実施する。 ✓ 専門家への調査を依頼、¥30,000 程度を想定 ✓ 調査結果を以って臨時集会を開催、現状の報告と今後の活動についての方針決定	
◇ 共用部分火災保険の更改について検討 ✓ 現状 1 年更新 (富士火災) → 3 年契約 (ニッセイ同和) の商品に変更 ✓ 年あたりの負担額が¥377,800→¥353,063 に減少、補償内容の大幅な変更は無 → 詳細の確認を希望する際は理事会までお問い合わせください。	
◇ 省エネ法に伴う報告書内容と見積もりを確認 ✓ 見積もり内容は¥87,150、法定 3 年毎の点検が必要⇒起算日は届け出を行った日付	
▷ 南棟階段の専門家への調査依頼費と省エネ法に伴う報告書作成の費用は組合運営費と予備費より捻出可	
◇ 雑排水管清掃の作業内容と日程についての確認 ✓ 作業は、ディスプレイの配管部分、洗面所、風呂周り、洗濯機の排水管の清掃を戸別に実施 ✓ 実施日程は基本的には週末 (土日) の 2 日間⇒実施日時は未定、2 週間程度前に案内予定 ✓ 費用¥451,500 については今期の予算として計上済 ✓ 実施希望についての選択は有、80%以上 (1全戸) の実施を以って作業完了とする → 作業完了後、戸別に別途作業を実施する予定はございません (戸別負担となる) のでご注意ください。	
◇ 建築設備定期検査内容の確認 ✓ 非常用照明・給排水に関する部分のみ実施、換気 (任意) と排煙 (当マンションは無し) については対象外	
◇ 建物点検のお知らせ (共用部分) ✓ 各戸に案内を配布予定	
◇ 次回理事会開催予定 3/27 10:00 より臨時集会開催予定 理事会は 9:00~10:00 で実施	

< 第2期 第7回 理事会議事録 >



■ 住民の皆様へのお知らせ

ディスポージャー詰まり時の対応についてお知らせ致します。

通水カップ・ラバーカップ（通称：スッポン）の使用について、ディスポージャー本体、または周辺部の破損に繋がる恐れがあることが判明しております。

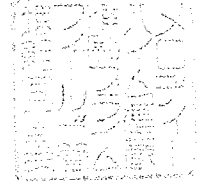
ディスポージャーが詰まった際には、専用の器具（例：真空式パイプクリーナー）での対応をお願い致します。

『真空式パイプクリーナー』の使用については管理人室までお問い合わせください。

（403号室 吉田記）

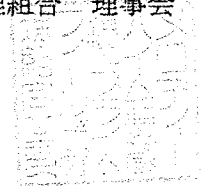
以上

8
< 第 2 期 第 7 回 理事会議事録 >



開催日:平成 22 年 3 月 27 日 (土) 9:00~10:00	場所:5 丁目集会所
出席:管理組合) 理事長:塗木、副理事長:徳永、防犯/防災:渡辺、会計:星名、書記:吉田 長谷工コミュニティ) 間中、管理人) 櫛引	
◆ 議事内容	
1. 雑排水管清掃について 2. 省エネ法に伴う定期報告について 3. 共用部分保険更新について 4. その他連絡事項 5. 臨時住民集会【10:00~13:00 5 丁目集会所】:南棟階段問題について	
◆ 検討&決定事項	
◇ 雑排水管清掃の作業内容と日程についての確認 ✓ 実施日程と希望日時の変更については各戸に配布済 → <u>当初の案内通り 80%以上 (1全戸) の実施を以って作業完了となります。(別途の実施はありません)</u>	
◇ 省エネ法に伴う報告書内容についての確認 ✓ 省エネ法に伴う報告書の作成が完了、報告内容に問題は無	
◇ 共用部分火災保険の更改について ✓ 現状 1 年更新 (富士火災) → 3 年契約 (ニッセイ同和) への変更が完了 → <u>1 年あたりの負担額は減少、保障内容の大幅変更はありません。</u>	
◇ その他連絡事項 ✓ 集団登校 (小学生) 集合時間と場所についてのクレーム対応 ➢ 集団登校集合時の子供達の声がうるさいとの内容でクレームがありました。集合場所をエントランスの外にすべきとの意見でしたが、季節、天候により出発直前までエントランス内で待機するケースもあるため、集合時間を出発直前に限定することで対応しております。 → <u>出発は 7:40、集合は 7:35 以降、集合場所については天候等の状況により世話人が判断します。</u>	
✓ 敷地内駐車場の自動更新 (2 年毎) について ➢ 敷地外駐車場を利用している方より、敷地内駐車場を 2 年毎に抽選にするべきだ。(不平等の抑制のため) とのご意見が寄せられました。 → <u>規約上は 2 年の自動更新となっているため、抽選は実施し致しません。但し、今後については住民の皆様のご意見次第で規約の変更等も含めて要検討事項とさせていただきます。</u>	
✓ 無記名での意見、要望について ➢ 昨今、多数の意見、要望 (クレーム含) 書が理事会まで届いておりますが、殆どのケースが無記名での投稿であるのが現状です。理事会への意見、要望については、部屋番号、名前を記載することが一般的であることから、当理事会としても、原則として無記名での投稿については理事会での検討対象外とさせていただきます。 → <u>理事会宛てでの意見、要望については、部屋番号と名前をご記載頂けるようお願い致します。</u>	

8
<第2期 第7回 理事会議事録>



◇ 次回理事会開催予定

4/17 9:00~10:00 場所：コミュニティスペース
<場合によっては長谷工コミュニティとの話し合い>

■ 住民の皆様へのお知らせ

3月27日(土) 10:00~13:00 5丁目集会所にて臨時集会を実施、アドバイザーとして一級建築士の都甲氏、マンション管理士の青木氏にご参加頂き、南棟階段の騒音問題について住民の皆様との意見交換を行いました。集会の内容は以下の通りです。

1. 現状の報告 (理事長：塗木)

過去に掲示板、理事会からのお知らせ、議事録等で報告しているため本議事録では割愛

2. 意見交換 (都甲・青木両氏との質疑応答)

- ・ マンション管理組合と理事会のあるべき姿について
- ・ 都甲氏から長谷工への質問事項と長谷工サイドの対応について
 - 別紙参照
- ・ 南棟階段の問題点整理
 - 階段自体(構造舎)は法的に問題無しとの見解
 - 2か所の階段の構造の違いは重要事項説明書に記載があるため問題無しとの見解(表現に疑問点有)
 - 南棟階段については、音の問題が生ずる可能性がある点について重要事項説明書に記載が無い点については問題があるのでは?との見解
- ・ 今後の活動内容についてのアドバイス
 - 理事会として、長谷工コミュニティ担当者との話し合いが必要
 - 階段の騒音についての正式な調査(騒音の計測、数値化等)を行う

以上のアドバイスを以って、当理事会より長谷工コミュニティへ対面での話し合いを申し込みます。尚、騒音の調査については長谷工サイドへの依頼が前提となります。

南棟階段問題については今後も回覧物、掲示板、必要に応じて臨時集会を開催する等、住民の皆様への情報提供を継続して行っています。


(403 吉田)

以上

長谷工コーポレーション 建設部門 CS促進部

17. 22. 3. 2.

永島様

(代理人) 都 甲 栄 亮 
090-8810-5553

前略

御苦勞様です。私はこの度 埼玉のメロディービル武蔵浦和
プロジェクト管理組合 理事長 笠木様より 鉄骨階段 騒音問題に

関し 管理組合の代理人として貴社様と御打合せする 都 甲 栄 亮
と申します。 解決に向けて宜しくお願ひ致します。

さつきですが 御打合せの前には下記の件に付 再度御挨拶下り
お合せ踏の上 御回答も お願い致します。

1) なぜ階段2カ所の内 1カ所を 鉄骨造にしたのですか？

① 長谷工の設計・施工である。

45万戸実績の中で鉄骨造の量に占める割合の実績の有無

② 確認申請通りの施工は認めます

③ 建物本体と鉄骨階段 取合部に 後継を付けた納り？

④ 建物と平行にRC造で設計しても 工事スパンによる 処理
に 地震時の対応が可能か否か？

⑤ 全体工事費を抑える為と 工事中の仮設として利用の大理石
×リフトを優先？ (並直動線確保)

2) 重要事項説明書記載について

① 「階段/一部鉄骨造」と表記あり OK

② 但し 騒音の発生に関しは表記なし

※この事は「隠れた瑕疵」では？

※全米に 45万戸の実績の中で予見可能ではないか
道義的責任があるのではないか？

③ ルーフバルコニーに関し 通気管の端末による臭気に関しは
風向きにより生じ得る旨を記載

なお、真鍮に關しここに表記しているのに
鉄骨階段騒音・震動については記載がないのですか？

3) その他

再度確認したいのですが、事業主(近藤産業)側産
に付、今後瑕疵等に関し管理組合と正弔に
どの相手方となるのか大変御手数をおかけ
致しますが御回答を文章にてお願い致します。

4) 今後のスケジュール

① 理事会と長谷工との事前打合

3/15 ~ 3/26迄の平日 午後20時(2)現場にて
(※長谷工側側の連絡有り)

② 住長討論会

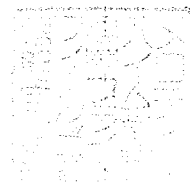
3/27(土) 午前中 現場にて

この後については再度検討の上決定します。

以上 大変御手数を御かけ致しますが

宜しく御願致します。

9
< 第 2 期 第 8 回 理事会議事録 >



開催日:平成 22 年 4 月 17 日 (土) 9:00~11:00	場所:コミュニティスペース
出席:管理組合) 理事長:塗木、副理事長:徳永、会計:星名、書記:吉田 長谷工コミュニティ) 渡辺、管理人) 櫛引	
◆ 議事内容	
1. 建物点検報告書について 2. 消防設備点検報告書について 3. 2 年目点検について 4. その他	
◆ 検討&決定事項	
◇ 建物点検報告書提出についての報告<長谷工コミュニティより/以下 HCM> ✓ HCM への委託業務、年 1 回の外観目視点検 (一級建築士・資格所有者) → 不具合箇所については長谷工コーポレーションへアフター補修を依頼	
◇ 消防設備点検報告書提出についての報告<HCM より> ✓ HCM への委託業務、年 2 回の機器点検 → 今回の指摘事項は特に無し	
◇ 2 年目点検の報告について ✓ 開放廊下の床シートの張り替えを実施したが、床のシートの色に違いがあるため再補修を依頼中 → 同ロッドのシートではあるが、劣化等によりシートの色に違いが出てしまっているとのこと ✓ 他、サイクルポートの雨漏りについての補修も追加で依頼中	
◇ 来客用の駐輪場設置についての提案<マンション住人より> ✓ 提案内容:来客者の自転車がエントランスホール前に停められていることが多いため、バイク置き場の一部を開放する等の対応策を検討して頂きたい (バイク置き場使用状況:19 スペース中 12 台分が使用中) 1. 今後、バイク置き場の使用希望者が増加する可能性がある 2. 駐車中のバイクの破損等、敷地内のトラブルに発展する可能性がある 3. 放置自転車問題を誘発する可能性がある → 以上の問題に留意しつつ、住民の皆様の意見を十分に反映させたいとの議論が必要	
◇ 管理会社の在り方について<マンション住人からのご意見> ✓ 管理会社とは居住者の利益を考え、住民活動の一部を代行・サポートすべき立場であるのが在るべき姿である。南棟の階段問題への対応等、現在の管理会社が本来の業務を全うしているとは思えない。現管理会社については、今後、誠心誠意業務に当たって欲しいとの内容を HCM 担当者へ直接伝える。	
◇ 次回理事会予定 5/29 9:00~ 場所:コミュニティスペース	

(403 吉田)

以上

< 第 2 期 第 10 回 理事会議事録 >

開催日:平成 22 年 5 月 29 日 (土) 9:00~11:00	場所:コミュニティスペース
出席:管理組合) 理事長:塗木、副理事長:徳永、防犯/防災:渡辺、会計:星名、書記:吉田 長谷工コミュニティ) 間中、藤井、長谷工コーポレーション) 榎本、管理人) 櫛引	
◆ 議事内容	
1. 長谷工コーポレーションとの話し合い 2. 定期総会について 3. 各種報告書の内容確認 4. その他	
◆ 検討&決定事項	
◇ 長谷工コーポレーションとの話し合い (榎本氏) ✓ 鉄骨階段採用の経緯と採用率 (長谷工新築物件) について質問、榎本氏より下記の回答有 1. 鉄骨階段採用理由としてコスト面の理由もあったと設計部門から聞いている 2. 新築マンションに鉄骨階段は現在でも採用している ✓ 長谷工コーポレーションとしての正式な見解と対応を具体的に提示するよう依頼 → 本理事会実施日より 2 週間以内に社内で検討のうえ、今後の対応について報告頂けるとのこと *この件につきましては、進捗があり次第皆さんにお知らせします。	
◇ 2010 年度定期総会について<予定> ✓ 日程 (仮) 2010/7/31 AM10:00~ ✓ 場所 5 丁目集会場 ✓ 来季役員について ①立候補 ②輪番 の順で選出 ✓ 委託契約の更新について → 業法の変更により委託契約更新についての承諾が必要 ✓ 担当役員への依頼事項について ✓ 洗車場の有効利用について (未使用時は来客用の駐車場として利用するための決議)	
◇ 各種報告の内容確認 (今月の報告は 2 件) ✓ 雑排水管清掃についての報告 → 全戸完了、実施率 100%<ディスプレイ使用物件の場合は重要> ✓ 省エネ法に関する報告書 → 今回の点検では問題無	



< 第 2 期 第 10 回 理事会議事録 >

◇ その他

✓ 開放廊下駐輪について

→ 開放廊下への駐輪、植木を置く等の行為は管理規約上の禁止事項にあたるため、住民の皆様への注意喚起を行う。

*尚、ポーチ内も開放廊下の一部という位置付け（共用部分の専用部分）であるため、開放廊下全体と同様に上記の対象となりますのでご注意ください。

✓ ごみ捨て場の利用について

→ マンション内のゴミ捨て場に、収集対象外となるゴミが出されているケースがあるため、利用マナー向上のための注意喚起を行う。

*ゴミ捨て場に PC のモニターやバッテリー等、収集対象外となっているゴミが捨てられていたという事例が発生しております。これらは原則戸別収集の対象（要料金）であり、予算としても一切計上されておられません。ゴミ出しについてのルールを守って頂けるようお願い致します。

◇ 次回理事会予定 6/26 9:00~ 場所：コミュニティスペース

(403 青田)

以上

< 第 2 期 第 11 回 理事会議事録 >

開催日:平成 22 年 6 月 26 日 (土) 9:00~11:00	場所:コミュニティスペース																												
出席:管理組合) 理事長:塗木、副理事長:徳永、防犯/防災:渡辺、会計:星名、書記:吉田 長谷工コミュニティ) 間中、管理人) 櫛引																													
◆ 議事内容																													
1. 定期総会について 2. 開放廊下の使用ルールについて 3. その他 4. 南棟階段問題について																													
◆ 検討&決定事項																													
◇ 第 2 期定期総会議案について																													
✓ 日程:2010/7/31 AM10:00~																													
✓ 場所:5 丁目集会場																													
✓ 議案概要																													
① 第 1 号議案 第 2 期管理費等決算報告並びに監査報告件																													
② 第 2 号議案 管理委託契約締結承認の件 → 法改正に伴い契約の更新には承認が必要となっております。																													
③ 第 3 号議案 第 3 期管理費等予算案承認の件																													
④ 第 4 号議案 第 3 期管理組合役員選出承認の件																													
<table border="1"><thead><tr><th>【候補者名簿】</th><th>住戸番号</th><th>氏名 (敬称略)</th><th>選出形態</th></tr></thead><tbody><tr><td>役員</td><td>204</td><td>平井 祐美</td><td>輪番</td></tr><tr><td>役員</td><td>304</td><td>石井 友之</td><td>輪番</td></tr><tr><td>役員</td><td>401</td><td>田崎 隆雄</td><td>立候補</td></tr><tr><td>役員</td><td>610</td><td>杉本 公郎</td><td>輪番</td></tr><tr><td>役員</td><td>702</td><td>木下 正明</td><td>輪番</td></tr><tr><td>役員</td><td>1006</td><td>若狭 良治</td><td>立候補</td></tr></tbody></table>	【候補者名簿】	住戸番号	氏名 (敬称略)	選出形態	役員	204	平井 祐美	輪番	役員	304	石井 友之	輪番	役員	401	田崎 隆雄	立候補	役員	610	杉本 公郎	輪番	役員	702	木下 正明	輪番	役員	1006	若狭 良治	立候補	
【候補者名簿】	住戸番号	氏名 (敬称略)	選出形態																										
役員	204	平井 祐美	輪番																										
役員	304	石井 友之	輪番																										
役員	401	田崎 隆雄	立候補																										
役員	610	杉本 公郎	輪番																										
役員	702	木下 正明	輪番																										
役員	1006	若狭 良治	立候補																										
→ 尚、役員を選出に際して、住民投票 (選挙) が望ましいとのご意見を頂いております。本件については今後の検討事項とさせていただきます。																													
⑤ 追加議案 洗車スペースの有効利用について																													
→ 昨年度末より、洗車場の有効利用と来客用駐車場の確保といった面から、洗車予約の無い時間帯に限り、洗車場を来客用駐車場として使用するという一時的な対応を行ってきました。当理事会としては、住民の皆様への承認を頂いたうえで、今後も継続して上記対応を行っていきたいと考えております。主な利用規則は以下の通りとなります。																													
・ 利用金額は来客用駐車場と同様の時間・金額とする																													
・ 土曜・祝祭日(8:00~16:00)は洗車専用とする…管理人不在の時間帯は実利用がない																													

< 第 2 期 第 11 回 理事会議事録 >

➤ 議案内容につきましては、冊子【第 2 期 定期総会議案書】を事前に配布致します。内容をご覧の上、出席表、委任状又は議決権行使書の提出をお願い致します。

◇ 開放廊下の使用ルールについて

➤ 第 10 回理事会開催後にご案内した《開放廊下の使用ルール》について、未だに開放廊下に物（具体的には植木・自転車等）が置いてあるとの投書を頂いております。開放廊下（門扉内も含まれます）には物を置かないようにしてください。

今回で 2 度目となります。保険の兼ね合いもあるため、早急に対応して頂けるようお願い致します

◇ その他

✓ エントランス前（スロープ）での危険な遊びについて

➔ ローラーブレード・一輪車等、危険と思われる遊びをスロープ内で行わないようお願い致します。尚、本件につきましては集団登校の場を通して各家庭への周知を予定しています。

✓ バルコニー清掃時の水しぶきについて

➔ バルコニー清掃時の水しぶきが階下に飛び散っているケースが報告されています。バルコニー清掃時には階下への迷惑についても十分ご配慮願います。

◇ 南棟階段問題について

✓ 南棟階段について、長谷工コーポレーションとしての正式な見解と対応を提示するよう依頼（5/29）

➤ 長谷工コーポレーションからの回答について

➔ 書面にて、『長谷工コーポレーションとしては具体的な対応は行わない』との旨の回答が届きました。具体的には、管理組合の負担による防音シートの敷設の提案等、過去の回答と同様の内容であり、大きな進展には繋がりませんでした。そのため、当理事会としても今期中の解決は困難であると判断、次期理事会メンバーへの引継ぎ事項とさせて頂くこととなりました。この問題については、住民の皆様の意見も踏まえた上で、改めて今後の対応について議論する必要があると考えます。

◇ 次回理事会予定：次回は定期総会を開催致します。

◇

(403 吉田)

以上