

会議録

1. 件名 バームハイツ西葛西植栽管理についての（有）和光園殿との打ち合わせ
2. 日時 2014年11月8日（土）13:30～15:30
3. 開催場所 バームハイツ西葛西バームルーム
4. 出席者

（有）和光園

鎌田社長、関口さん

自治会（グリーンレンジャー）

中久木役員、星野役員、佐々木役員、河本役員

管理組合理事会

大坂副理事長、関根副理事長（書記）

長谷工コミュニティ

中平管理人

5. 資料

「植栽管理に関する覚書」、「契約書」、「バームハイツ西葛西グレードアップ工事」

6. 内容

「植栽管理に関する覚書」をもとに本日出席者の植栽管理上の立ち位置を説明後、出席者の自己紹介。議事に入る。

- (1) エントランス周りの植栽管理について

◎バームハイツからの要望

「バームハイツ西葛西グレードアップ工事」の該当ページをもとに、当初のエントランスデザインのイメージを説明。できる限りグレードアップのイメージを踏襲して欲しいが、植栽管理上問題があれば、和光園殿の意見に従う。但し、大きく手を入れる際には協議して方針を決めたい。

◎和光園殿の現状認識

エントランスの植栽は良い状態ではない。植物が不適、環境（採光、土壌の水もち・水はけ）が合わない物有り

《意見交換》

- ① 植栽の設計をどのように考えるか

・環境（採光、土壌等）、植物の特性に加え、剪定・日常の水遣り等の管理も考慮する必要あり

・もともと、植物にとって良好な環境にないので管理を考慮せずに考えるなら、極論すれば砂利を敷いてしまえという結論になる

⇒管理の程度の話はあるが、管理を含めて考えることとする

- ② 植栽の設計の方針をどうするか

・グレードアップの際の方針はエントランス周りを緑で埋め尽くし、ライトアップにより緑を演出するという考え方であった（記録は無し）

⇒良好な住環境を維持する為、グレードアップ時の方針を可能な限り踏襲することとする

《結論》

① 植栽の設計方針

- ・可能な限りエントランス周りを緑で埋め尽くし、ライトアップにより緑を演出する
- ・可能な限りグレードアップ時のイメージを踏襲する

② 今後の進め方

- ・エントランス周りの植栽について、すでに問題が顕在化している箇所別に和光園殿に管理を含めた改善の提案をしていただく（検討の材料として、目安となる見積を含む）
尚、問題個所については、この検討の場で両者の認識合わせ済み
- ・和光園殿からの提案をもとに、提案内容の検討、実施時期・予算化検討、管理組合員との合意形成（要望反映を含む）を踏まえ、改善実施してゆく

(2) エントランス以外の植栽管理について

バームハイツから一般的な植栽管理上の要望を説明し和光園殿の了解を得た。

下記内容は後述する作業内容の確認、作業報告の中で実施を確認することとする。

（チェックリスト化が望ましい）

- ・雨樋に枯れ葉が詰まらないように
- ・植栽が建物に接触しないように
- ・公道に面したところは通行の妨げにならないように
- ・防犯カメラに木がからないように
- ・ライトアップが活きるように
- ・夜間照明を妨げないように
- ・東側の境（フェンス）の藪からしが隣接住居側にはみ出ないように

(3) 年間計画、作業実施（事前の作業内容確認、作業実施報告）と行った監理について

① 年間計画

- ・契約期間は1月1日から12月31日となっており1月初頭に契約更改
- ・和光園殿は1月から2月が作業の端境期となっており時間的に余裕がある

◎年間計画立案をいつ実施するか

- ・年間計画立案後、それに基づき見積、契約更改が一般的な手順だが、年内に年間計画を検討するのは時期的に難しい（和光園殿）
- ・ベーシックな定常の維持管理に関しては変更の無いことを前提に1月初頭に契約更新し、その後、2月にかけて年間計画を立案し施策実施による追加費用が発生する場合には、別契約を結ぶ考え方もある

《結論》

- ・ベーシックな定常の維持管理に関しては変更の無いことを前提に1月初頭に契約更新（和光園殿主導）
- ・1月から2月に年間計画立案。その中で施策実施のため追加費用が発生する場合には協議の上、別契約、別予算化で対応（管理組合の次期予算策定には間に合う。計画立案は理事会主幹で実施。）

② 作業実施

◎段取り

- ・作業日程確定（和光園殿）
- ・住民へ作業告知（管理組合掲示、和光園殿から情報受領）
- ・作業内容の確認（和光園殿、理事会、グリーンレンジャー）
- ・作業実施（和光園殿、立ち合い確認：理事会、グリーンレンジャー）
- ・作業報告（和光園殿）

◎作業日程はいつごろ決まるのか

- ・最速で10日程度前（和光園殿）

◎住民からの要望をどう取り込むか

《要望が入るタイミングは？》

- ・住民からの要望は、
 - 1) 不定期に来入る（管理人宛て）
 - 2) 住民への作業告知をきっかけに、要望が入る（管理人宛て）
 - 3) 作業中に要望が入る（管理人宛て、和光園殿当て）

の3パターンが考えられる

《要望実施の可否判断は？》

- ・剪定等の要望の対象が、共用部分か専有部分かによる対応可否判断が必要
- ・判断は理事会で対応する必要あり
- ・従って住民からの要望タイミング1)、2)については作業前に理事会にて判断しておく。但し、2)については十分な検討時間とれず難しい面有り。
- 3)については作業への立会い理事が、明らかに対象が共用部分であり和光園殿にて追加費用発生しない場合のみ実施し、それ以外は持ち帰りとしてもらう。住民から和光園殿への直接の依頼は断る

《要望をいつ和光園殿に伝えるか？》

- ・実施可とした要望を伝える機会は、
 - 1) 年間計画立案時
不定期に入る要望を取りまとめて年間計画立案時に伝達（打ち合わせ）
 - 2) 作業日程確定時
年間計画立案後、不定期に入る要望を取りまとめて伝達（文書？）
 - 3) 作業内容確認時
作業告知をきっかけに入る要望を取りまとめて伝達（打ち合わせ）
 - 4) 作業実施時
作業中に入る要望を伝達（打ち合わせ）

の4パターンが考えられる

◎作業内容の確認はいつ行うか

- ・作業当日の作業前でないと難しい（和光園殿）

◎作業報告をどうするか

- ・バームハイツからの要望
 - 1) 作業前、後の写真が欲しい
 - 2) 作業毎に報告書が欲しい（作業後2週間ぐらいに）

- ・和光園殿、了解
- ・作業報告用に場所を示す全体図を和光園殿に提供

(4) 連絡体制について

① 連絡窓口

- ・和光園殿、バームハイツ間の通常の連絡窓口は下記の通り
 - 1) 和光園殿：関口さん
 - 2) バームハイツ：中平管理人
- ・バームハイツ内の連絡ルートは下記の通り
- ・大坂副理事長がバームハイツ内のコミュニケーションハブとなる
管理人→大坂副理事長→自治会 ML (グリーンレンジャー)

(5) その他

東側境の植栽が目隠しになっていない。すでに見積をもらっているが放置状態になっている。再度、急ぎで和光園殿から見積を管理組合宛に出して頂く。

以上