

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、理事会の開催予定日は 1月17日（日）午後7時～

平成28年1月10日

平成27年度 第8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12月20日（日） 午後7時～午後9時05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、各棟理事 計32名（定員38名）

ほかに監事2名出席

成立要件：半数以上の出席により会は成立

開会および議事進行 朝比奈理事長

1 各委員会報告

2 その他

1. 境谷西第2住宅管理組合マンション総合保険(東京海上日動火災)契約について

現行の上記保険(5年契約)は2016年12月に満期終了するが、当該保険会社の保険料が2016年3月契約に対して4月以降契約(各々5年契約)では、5年総額約4,000,000円の増額になることが判明したので、以下の3案を検討する。

- 1-1. 2016年3月に現契約を解約し、新規契約を締結する。
- 1-2. 他プラン、他社との比較考量。
- 1-3. 満期まで現契約を継続し、自動更新契約を締結する。

2. 修繕積立金の見直しに関するアンケートについて

理事のみを対象にアンケートを実施。アンケート項目は、総務委員会で作成。1月10日までに事務所に提出する。

3. 猫よけの超音波器具購入について

マナーの会より購入希望が出された。

18000円する超音波器具を購入することを理事会で承認する。

4. 入退去者調査書について

各理事は自棟の名簿に記入後、理事長へ提出する。

5. 新年住民交歓会について

① 日 時 2016年1月10日(日) 12時～15時

② 会 場 集会所前広場

③ 内 容 前日準備 1月9日(土) 各催しに応じて集合

当日準備 1月10日(日) 理事は全員午前9時に集会所に集合

後片づけ 1月11日(月) 理事は全員午前10時に集会所に集合

第8回 総務委員会 議事録

日時：平成27年12月3日(木) 19時30分～20時30分

場所：管理組合集会所 会議室

[報告事項]

1. 新年交歓会について

① 検便は皆さまの協力により終了し、結果は全員異常なし。

② 三役と協力団体の代表者、総務委員会による実行委員会を11月29日に開催した。

③ 事前にお問い合わせすることは、無料引換券の全戸配布と各階段への掲示。

④ 当日の作業内容は開催案の通り、委員会ごとに役割分担を振り分けるので、1月初めの委員会で担当を決めていただく。

⑤ 翌日は後片付けを行うので、ご協力をお願いします。

2. 予算編成会議について

12月20日(日)理事会終了後の第1回会議で、今後のスケジュールを決定。

3. 留任理事候補者の選出について

「役員候補者選出に関する規則」(規定集26頁)にもとづき、1月中に委員会ごとに下記の通り留任理事候補の選出をお願いする。

総務2名以上、駐車場運営1名以上、植栽2名以上、整備保健2名以上、広報1名以上の合計8名以上

4. 管理費等未収14名 301,500円(11月30日現在)(参考3月末15名251000円)

5. 当面の日程

中長期計画検討委員会 12月23日(水) 午後7時～

【承認事項】

特になし

次回、開催予定日は 1月7日(木) 午後7時30分～

以 上

第8回 駐車場運営委員会 議事録

日時：平成 27年12月5日（土）午後7時～8時10分

場所：管理組合 事務所

内容：

[確認事項]

1. 第三駐車場の契約の改廃はあるが、11月28日現在の供用（稼働）台数は、7台で推移しています。

[報告事項]

1. 12月1日（火）より年末年始の第三駐車場の利用予約を開始しました。
 - ・予約状況は、空きの残数のある日が数日あるのみで、予約率は高く来客駐車場のニーズはゴールデンウィークやお盆より年末年始の方が多い状況です。
2. 11月15日中間監査を受け、その報告と前半期の活動内容の振り返りを、メンバーで相互確認した。
3. 新年住民賀詞交歓会について
 - ・内容報告と担当役割分担について共有した。
 - ・保健所に届ける為の2名分の検便提供者を決めた。
4. 2棟前のロータリーに不法駐車がありゴミ収集車の通行障害になっていた為、不法駐車に対しての警告看板（ラミネートの簡易な物）を臨時で作成し掲示した。
以後不法駐車によるゴミ収集車の通行障害の報告は受けていなかったが、12月9日、10日に1棟—3棟前ロータリーに不法駐車があり、1棟の理事の方が警告書の貼りつけをしてくださった。
 - ・今後も同様のケースが想定されるので、三役会で確認して理事の方にも管理組合からの警告書を配付しておき、協力をお願いしたい。
5. 駐車料金未納者（2ヵ月分未納）1名に督促状を発送した。

[予定]

- ・次回駐車場運営委員会開催予定日は、1月9日（土）19時を予定する

以 上

第8回 植栽委員会 議事録

日時：平成27年 12 月 5 日（土） 午後 7 時～

場所：管理組合集会所 会議室

1. 報告事項

① みどりの会の活動について

12月の活動は6日(日曜)と13日(日曜)、それぞれ午前9時よりおこなわれました。活動内容は、石垣掃除・団地内清掃整理と緑道清掃などです。

② 境谷クリーンキャンペーンについて

境谷学区自治連合会の主催により、『学区内道路一斉清掃』が12月13日(日曜)の午前9時よりおこなわれました。活動内容は、団地周辺の歩道と側溝の清掃です。

④ 新年住民交歓会について

平成28年1月10日(日曜)の12時より15時まで、管理組合集会所前において『住民交歓会』がおこなわれます。予算は組合負担が15万円と自治会補助が3万円の合計18万円で生まれ、総務委員会が中心となっておこなわれます。諸行事の担当は、各委員会に加えて自治会やボランティア組織が分担しておこないます。植栽委員会は理事会担当者として、『焼きそば(整備保健委員会と協力)』『お餅(ソフトボール部担当)』『お赤飯(ソフトボール部担当)』『焼きそば用キャベツ切り(総務委員会と協力)』を担当します。

④ 『植栽に関する意見交換会』について

11月29日(日曜)の午前10時より午後3時までの時間、団地内を4ブロックに分けて各ブロック1時間の予定で『植栽に関する意見交換会』を行いました。参加者は、Aブロック5名・Bブロック6名・Cブロック8名・Dブロック6名、総計25名でした。『植栽に関する意見交換会』の内容をまとめた報告書を後日回覧します。又、年初の『みどりの会』活動日の反省会において、同報告書に基づいて植栽委員会と意見交換します。その意見交換内容を踏まえて、団地内の巡回をおこなうように計画しています。

⑤ 団地内の巡回報告について

11月25日(水曜)に19棟から26棟までの植栽について、巡回担当者が見回りました。その結果は、

- ・19棟 : ヒコバエ
- ・20棟 : ヒコバエ
- ・24棟 : ヒコバエ(長めに生育)

ヒコバエ以外には、目立った事柄はありませんでした。

⑥ 第三回 植栽工事について

平成27年11月12日(木曜日)～11月25日(水曜日)の期間、緑地A(消防車通路等)・緑地C(飛地)・緑地E(外周)の芝刈り・草刈りを植治造園が実施しました。

⑦ 団地外周のカイズカИБキの剪定について

洛西高校前信号からの車輛の出入り口から南側、新林本通に面した外周辺の緑地に植えられているカイズカИБキの剪定が、第三回植栽工事期間中の11月24日(火曜日)に植治造園により実施されました。

⑧ 枯れ木の伐採について

21棟東側の公園にあるケヤキ(No. 20)の伐採が、第三回植栽工事期間中に植治造園により実施されました。

2. 承認事項

- ① 理事長決裁 (10万円以下) . . . (なし)
- ② 理事会決済 (10万円以上) . . . (なし)

3. 次月委員会の予定

平成27年1月9日(土曜日) 19時より、管理組合集会所 会議室

第8回 整備保健委員会 議事録

日時：平成27年12月6日（日） 午後7時～

場所：管理組合集会場 会議室

[報告決定討議事項]

1. リフォーム申請の承認後の工事内容の齟齬による作業中止の件

(1) 11月26日に、理事会での承認後の着工案件である5棟及び26棟の工事による騒音発生に関し周辺の住民の方々より苦情が発生しました。

苦情発生で現場確認し、一旦作業の中断を依頼し、施主様を含めて施工業者から工事内容の再確認と今後の対応について11月29日(日)に話し合いを持ちました。騒音発生の要因として、管理組合が騒音防止のために指定している「主要構造部分に影響しない範囲での施工」(スラブ床の根太、タイル下地のモルタル等)内容を逸脱している状況が発生していました。話し合いの上、工事内容の是正措置を依頼し、今後の騒音発生を抑えること、今後の工事施工の内容を報告書にまとめて報告していただくこととしました。

(2) この件の発生により、今後のリフォーム申請の受付、承認に関し、対応方法を再検討する必要性が発生しました。

対応方向として・・・

- ① 申請の内容により、以下のような区別をし、
- ・緊急修理と主要機器類交換（給湯器、エアコン等）、
 - ・一部の軽微なリフォーム（洗面台・浴槽のみ交換等）、
 - ・水回り系のリフォームや壁・床張り替え等の大規模リフォーム、

承認までの審査期間を一律と考えずに対応する形に変更したく、別紙「提出書類一覧表及び注意事項」の内容に変更することを提案します。

特に水回り系のリフォームや居住しない状態での大規模リフォーム(スケルトン化等)の場合は、その工事内容の説明を委員会で求めた上で、判断することとします。(必要に応じて専門的な第三者の意見を聞く必要があります。=委員会メンバーでは判断できない。)

- ② 当団地も建築後、長い年数が経過しており、大規模リフォーム、浴室等の水回りの規模の大きなリフォームが多くなっており、とりあえずは、上記①の対応としますが、審査のスピードアップや正確性のためには、専門的な知識を持った経験者に頼る必要があると考えます。設計事務所等に審査を委託するような制度設計の必要性を管理組合として検討する必要性を先ずは三役会で検討ください。

(委託者に対しては、管理組合からの委託費用および申請者の費用負担で賄う形式)

2. 簡易自主点検及びJSによる点検に対する対応に関して（別紙）

(1) 10月25日の草取り時に確認頂いた自主点検表に基づいて不備事項への対応について委員会メンバーで再確認の上、別紙に取りまとめました。今後の対応として、「補修見積」と標記している部分については、見積り取得後に本年対応と次年度対応を委員会内で検討した上で、補修対応する予定です。

(理事会承認事項となります)

(資料内容と同様事象の発生はありませんか?⇒再確認します)

「様子見」表現については、大規模修繕等での対応事象と考えています。その旨を棟集会等でお知らせください。

- (2) 事象によっては、総合的に検討の上、共用部分の形状変更として、総会に諮るべき案件として石垣部分の対応や通路新設案件等があります。見積もり後に検討が必要です。

3. 新年交歓会・予算策定への委員会对応について

- (1) 井上理事、田中理事(新年交歓会)、牧井理事(予算策定委員会)が対応予定

4. 雑排水管の清掃に関して

- (1) 雑排水管の洗浄工事について、11月9日から20日まで実施されました。

⇒ 費用確定・・・2,389,392円(税込)

- (2) 個別宅内配管洗浄について過去2年未実施の方7軒をお願いをしました。

⇒ 結果4軒の方にご対応いただきました。

しかしながら、今年度は29軒の未実施があり、2年連続未実施の方は、16軒となり、増加しました。

洗浄作業の日程等を再考する必要があります。

5. 年末年始のゴミ回収とコンテナの対応について

- (1) 年末の「もえるゴミ」の最終回収日は 12月28日
 年始の「もえるゴミ」の初回回収日は 1月4日

別紙のとおり、コンテナの裏返し等の対応を、当該理事毎に協力して作業をお願いします。

- (2) 昨年、回収後のルール違反のゴミ出し等で、カラスによるゴミの散乱が、正月早々から発生しました。住民への周知や啓もうなどの対応については、広報委員会からの対応をお願いします。

【承認事項】

1. リフォーム申請状況の件(12月20日時点)

申請No.30~36

以上 7件

【承認】

2. リフォーム申請に対する対応と、申請時の注意事項等の帳票変更について。

[承認]

次回 整備保健委員会の開催予定日 1月 9日(日) 午後 5時～

以上

第8回 広報委員会 報告書

日時：平成27年12月5日(土) 午後7時30分～

場所：管理組合集会所 会議室

[報告事項]

1. 第7回理事会報告回覧板を12月18日配布
2. 理事会ニュース第2号について検討
3. 年末年始ゴミ回収についての掲示物作成

次回、広報委員会の開催予定日は、1月9日(土) 午後7時30分～

以上