

| 棟 月 日 |  | (最終の方は 棟 理事まで返却ねがいます) |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------|--|-----------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 日付    |  |                       |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 号     |  |                       |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 印     |  |                       |  |  |  |  |  |  |  |  |

回覧後は、各棟理事が保管します。

## 回覧

次回理事会 開催予定日は 12 月 20 日(日) 午後 7 時～

平成 27 年 11 月 26 日

### 平成 27 年度 第 7 回理事会報告

境谷西第 2 住宅管理組合  
理事長 朝比奈 恵二

開催日時；平成 27 年 11 月 15 日 (日) 午後 7 時～午後 9 時

開催場所；管理組合事務所会議室

出席者；理事長、副理事長、各棟理事 計 28 名 (定数 38 名)  
他に監事 1 名

1 修繕積立金の見直しについて

2 各委員会からの報告

3 その他

(1) 修繕積立金の見直しについて

1. 中長期計画検討諮問委員会より

○修繕積立金は現状維持とする。(8 千円)

○修繕積立金現状維持の理由

現下の計画案は、現状維持のために必要な修繕工事のみに絞って工事計画を立案し、1%/年の工事費上昇を想定して修繕積立金収支表を作成した結果、2019 年度大規模修繕工事時に約 190,000,000 円の修繕積立金が不足し、その不足分を借入金に拠って手当てするが、借入金は 3 年で完済可能であるため、修繕積立金は現行の 8,000 円で増額の必要なしと判断。従って、答申は長期修繕計画案のみとする。

○今後の検討課題について

①計画案に入っていない工事項目の検討。

②棟別工事費用差及びその修繕積立金への応分負担の検討。

③突発的な事故等への対応。

○最終答申へ向けてまとめていく

## 2. 理事会において

- 修繕工事内容と修繕積立金について理事及び監事全員にアンケート調査をする。  
次回の理事会開催までにアンケート内容を作成する。
- 債務超過による資産価値低下への影響並びにその影響回避のための修繕積立金増額試算を中長期計画検討諮問委員会に諮る。

### (2) 管理組合保存資料の整理作業部会より

#### 1 作業部会のメンバーの構成

#### 2 管理組合資料の整理と電子化の目的

#### 3 管理組合資料の整理の行程

- 資料保存期間の基準作りをする。
- 必要な資料と不必要な資料の仕分けをする。
- 不必要な資料の廃棄処分をする。
- 保存が必要な資料を項目別に分類する。
- 分類した資料を項目別に再度キャビネットへ戻す。

#### 4 管理組合資料の電子化

今年度は次の3つを電子化に向けて作業する。

- 総会の議案書（第1回から第35回まで）
- 総会の議事録（第1回から第35回まで）
- 団地の図面

今年度は次年度での電子化に向け、諸費用の見積りを取り予算化のみとする。

### (3) 中長期からのお願い

最新の団地案内図を掲示板に張り直す。(理事会では賛成多数で承認する)

### 第7回 総務委員会 議事録

日時：平成27年11月5日(木) 午後7時30分～9時

場所：管理組合集会所 会議室

出欠(○：出席、×：欠席)

| 委員長   | 副委員長   | 副委員長  | 理事    | 理事     | 理事     | 理事     | 理事    | 理事     |
|-------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 松原    | 小牧     | 芳田    | 花野    | 石倉     | 永田     | 土井     | 井上    | 岡田     |
| 3-304 | 17-502 | 5-504 | 9-303 | 17-103 | 18-105 | 21-101 | 8-503 | 22-508 |
| ○     | ○      | ○     | ○     | ○      | ○      | ○      | ○     | ○      |

#### [報告事項]

##### 1. 中間決算および監査について

監査の日時 11月13日(金)

11月15日(日)午後5時～

出席者は監事、三役、財務担当理事、JS管理人

12月の理事会で承認を求める

##### 2. 予算編成会議について

総務委員会からは小牧副委員長、芳田副委員長(財務担当)、井上留任理事、岡田留任

理事が参加します。

本日理事会終了後に各委員会の担当理事さんに集まっていたいで、第1回の会合の日時を決めていただきたいと思います

3. 棟集会について  
お手元に棟集会開催に関する書類があると思いますが、各棟で自治会班長さんと相談の上、棟集会の開催をお願いします
4. 会計処理に関する手順書について  
会計処理に関する手順書について総務委員全員で確認しましたが修正、変更点はありませんでした。
5. 管理費等未収 12名 257,500円（10月31日現在）（参考3月末15名251,000円）
6. 当面の日程  
みどりの会 11月22日（日）午前9時～  
中長期計画検討諮問委員会 11月29日（日）午後7時～

#### 【承認事項】

1. すまい・る債（住宅金融支援機構債券）購入  
[採決の結果 承認可決]
2. 新年交歓会について  
平成28年1月10日（日）に開催する。 予算 150,000円  
管理組合主催となりますので、理事の皆さまにはご協力をお願いします。  
とりあえずは、12月中旬に各委員会で2名程度の検便をお願いします。  
その他詳細は、実行委員会で決めさせていただきます。  
[採決の結果 承認可決]

次回、開催予定日は12月3日（木）19時30分～

以上

## 第7回 駐車場運営委員会 議事録

日時：平成27年11月7日（土）午後7時～8時35分

場所：管理組合 事務所

内容：

出欠（○：出席、×：欠席）

| 委員長     | 副委員長    | 理事       | 理事       | 留任理事     |
|---------|---------|----------|----------|----------|
| 藤村      | 横山      | 澤田       | 田中       | 和田       |
| 7 - 302 | 2 - 202 | 13 - 302 | 24 - 503 | 13 - 206 |
| ○       | ○       | ×        | ○        | ○        |

## [確認事項]

1. 第三駐車場の住民契約実績件数は11月7日現在7台である
    - ・(確保台数50台で14%の稼働率)
  2. 植栽委員会より植栽の剪定に際して新林本通に面した駐車場の車両について、当日駐車車両は、駐車位置の前進及び移動の要請(連絡)があった
    - ア. 11月12日→川北(250~379)・・・30~40cm前進駐車
    - イ. 11月16日→川南(41~97、334~337)・・・30~40cm前進駐車
    - ウ. 11月24日→川南(1~40、331~333)・・・第三駐車場へ移動
      - ・ア・イ・ウ全ての該当駐車契約者宛てに移動依頼文書を戸配する
- ※特にウの該当契約者には、第三駐車場の契約位置図も添えて戸配する

## [報告事項]

1. 第三駐車場の区画ロープの張り替えについて
    - ア. 支出費用は100,976円(予算150,000円)であった
- ※緑の会の全面支援のお蔭で有利な経済的条件のもと実施できた
- ・感謝の意を表したい
2. 川北の2棟と3棟間のローターリーに不法駐車が発生しゴミ収集車の通行障害となりまち美化事務所よりクレームの連絡があった

## [承認事項]

1. 年末年始の第三駐車場の利用について
    - ア. 期間平成27年12月27日(日)~平成28年1月4日(月)
    - イ. 1戸につき最大4日間で1台までとする
    - ウ. 利用申し込み受付は、平成27年12月1日(火)午前9時より開始
- [採決の結果 承認可決]

## [予定]

次回駐車場運営員会開催予定日は、12月5日(土)19時を予定する

以上

## 第7回 植栽委員会 議事録

日時：平成27年 11 月 7 日 ( 土 ) 午後 7 時～  
 場所：管理組合集会所 会議室

|     | 委員長    | 副委員長   | 理事     | 理事     | 理事     | 理事     | 理事     |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 姓   | 西村     | 上野     | 矢口     | 日方     | 松尾     | 先山     | 南村     |
| 棟番号 | 14-201 | 13-303 | 10-403 | 12-203 | 19-503 | 17-401 | 01-201 |
| 出欠  | ○      | ×      | ○      | ○      | ×      | ○      | ×      |

出欠(○:出席、×:欠席)

## 1. 報告事項

## ① みどりの会の活動について

11月の活動は、11日(水曜日)と22日(日曜日)です。活動内容は、管理事

務所横の倉庫周辺整備、及び7棟と24棟の横（西側）にある物置の整理整頓などです。倉庫の予定地にあったアジサイは管理組合の集会所北側の花壇奥に移植しました。

② 秋の草取りについて

10月25日（日曜日）に『秋の草取り』がおこなわれました。当日は、棟住民426名が参加され事故無く終了しました。

（別紙、秋の草取り参加者人数の棟別集計表を参照）

③ 団地内の定例巡回と専用庭のチェックについて

10月16日に10棟～18棟の巡回をおこないました。みどりの会の方々におこなっていただいた草刈り後の枯れ草放置がありました。（秋の草取り時に処理済み）その他は、13棟前の切り株のヒコバエ以外に大きな問題はありませんでした。

以下は、植栽委員の立場から見た『専用庭』の植栽管理をチェックした状況です。（植栽委員と居住者の見方に差があることをご承知ください。）

- ・ 1棟102号：2階のベランダに届く樹木があり、雑草も多い。
- ・ 1棟103号：柵が1本外れていた。
- ・ 1棟104号：3階のベランダに届く樹木があった。
- ・ 2棟102号：専用庭からはみ出している植物があった。
- ・ 2棟104号：2階のベランダに届く樹木があった。
- ・ 3棟103号：庭に雑草が多かった。
- ・ 4棟104号：庭に雑草が多かった。
- ・ 5棟101号：庭の手入れが不十分であった。
- ・ 6棟104号：柿の木が3階まで届いていた。
- ・ 8棟101号：2階のベランダに届く樹木があり、専用庭からはみ出している植物があった。
- ・ 11棟101号：庭に雑草が多かった。
- ・ 11棟102号：庭に雑草が多かった。
- ・ 11棟103号：庭に雑草が多かった。
- ・ 11棟104号：庭に雑草が多かった。
- ・ 12棟103号：2階のベランダに届く樹木があった。
- ・ 13棟102号：庭に雑草が多かった。
- ・ 14棟103号：庭に雑草が多かった。
- ・ 16棟101号：2階のベランダに届く樹木があった。
- ・ 17棟102号：庭に雑草が多かった。
- ・ 17棟105号：庭に雑草が多かった。
- ・ 18棟101号：庭に雑草が多かった。
- ・ 18棟102号：庭に雑草が多かった。
- ・ 18棟103号：庭に雑草が多かった。
- ・ 18棟106号：2階のベランダに届く樹木があった。
- ・ 21棟103号：庭の手入れが不十分であった。
- ・ 22棟103号：庭の手入れが不十分であった。
- ・ 23棟104号：樹木が隣にはみ出していた。
- ・ 給水塔の裏側：桜の木に、枝枯れがみられた。

※1. 専用庭の樹木が2階3階に届くまでに生長し、階上の住民に迷惑を掛けている可能性のある木については、専用庭の管理責任者である該当居住者が責任をもって剪定して下さい。

※2. 蔦性植物が建物の外壁につたって生育している状況が見受けられましたので、外壁を劣化させない為にも発見した方は蔦性植物を刈り取って下さい。

※3. 居住世帯が高齢者のみ世帯や要介護者のいる世帯については、植栽委員会に申請されれば、みどりの会の方々に協力頂いて専用庭の手入れをします。申請に当たっては、『植栽に関するご意見、ご要望書』の用紙に記載し、棟理事を通じて管理組合事務所に提出して下さい。

④ 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。

工事にあたって、作業に支障をきたす駐車車両の移動をお願いしましたが、12日に4台・16日に5台・24日に1台の車両に協力いただけませんでした。

- ⑤ 団地外周のカイズカイクキの剪定について  
 洛西高校前信号からの車両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イクキの剪定が、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。  
 剪定場所前に駐車している車を、剪定日（24日）に第三駐車場へ移動する様に、駐車場委員会から車両の持ち主に移動を依頼しました。
- ⑥ 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）の伐採を、第三回植栽工事期間中に植治造園に委託して実施しました。伐採日時については、工事期間中に決定されます。伐採工事にあたっての安全確保については植治造園が責任を持って行いました。
- ⑦ 植栽に関する意見交換会の開催について  
 11月15日の時点で、5通の『植栽に関する ご意見、ご要望書』が提出されています。意見交換会のスケジュールは、ブロック別に以下の様におこないました。  
 i. Aブロック（1棟～6棟）：AM10時からAM11時  
 ii. Bブロック（7棟～11棟）：AM11時からAM12時  
 iii. Cブロック（12棟～18棟）：PM1時からPM2時  
 iv. Dブロック（19棟～26棟）：PM2時からPM3時
- ⑧ 平成28年度 春の草取り時の『花の苗・園芸用土の申告』について  
 年末年始の時期に開催される『棟集会』において、棟理事は「平成28年度 春の草取り時に花の苗や園芸用土を管理組合に要望するか？要望しないか？」を棟住民と相談し『28年度の花の苗・用土類の申告書』に記載して、平成28年3月31日の申告期限までに提出して下さい。  
 （別紙、28年度の花の苗・用土類の申告書を参照）

## 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）

※. 次回の植栽委員会の開催は、平成27年12月5日（土曜日）

## 第7回 整備保健委員会 議事録

日時：平成27年11月1日（日） 午後7時～

場所：管理組合集会場 会議室

出欠（○：出席、×：欠席）

| 委員長    | 副委員長   | 理事    | 理事    | 理事    | 理事    | 理事     | 留任理事  | 留任理事   |
|--------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|
| 高井     | 平井     | 岡村    | 牧井    | 井上    | 西河    | 田中     | 平田    | 山口     |
| 22-401 | 25-504 | 4-304 | 6-201 | 8-101 | 8-205 | 23-103 | 9-204 | 11-505 |
| ○      | ○      | ×     | ○     | ○     | ○     | ○      | ×     | ×      |

### [ 報告決定討議事項 ]

#### 1. リフォーム申請に対する対応と承認の件

(1) 10月18日理事会での承認案件である受付 No.20（5棟）の件に関し、床材防音レベルについて内容を確認すべき項目があり、再確認をとることとした。

⇒11月4日 業者宛て防音レベル規定クリア確認済。

(2) 10月22日申請受付（No.24 外部より入居予定）、11月6日よりの工事開始との内容のリフォーム申請（壁床等の張り替え）について、工事業者・施主に連絡し、

当該団地の規定に従った形での工事日程とするように依頼。11月15日理事会承認後の工事着手で了承を得る。

2. 10月25日草取り日の不要不明自転車の処理に関して

(1) 11月4日警察確認。6日に業者処分の予定である。

⇒ 6日に予定通り処分・・・業者より3,000円入金（雑収入処理）

3. 集会会議室窓の網戸破れに関して

(1) 会議室利用者より、「破れによる虫等の侵入がある。」との連絡あり。

⇒ 6日に張り替え処理済み・・・パーツ購入代金2,893円

4. 簡易自主点検チェックシートの回収と今後の委員会対応に関して

(1) 1週間で回収予定・・・回収後集計し纏めた上で、委員会で確認し、今後の対応を協議する予定。

⇒ 2日現在未提出の棟は、11棟あるため、棟理事宛てに文書配布した。

⇒ 15日現在未提出 5棟 至急ご提出下さい。

5. 雑排水管の清掃について

(1) 屋内雑排水管の洗浄工事について、工事が9日から20日までの予定で実施。

(2) 個別配管（台所）について過去2年未実施の方については、別紙「屋内排水管洗浄工事のお願い」を配布済みです各棟理事より再度フォローをお願いします。

（20-203・20-502・20-506・26-504）

【承認事項】

1. リフォーム申請状況の件（11月15日 時点）

No.22~27

以上 6件[採決の結果 承認可決]

次回 整備保健委員会の開催予定日 12月 6日（日）午後 7時～

以上

第7回 広報委員会 報告書

日時：平成27年11月7日（土） 午後7時30分～

場所：管理組合集会所 会議室

出欠（○：出席、×：欠席）

| 委員長    | 副委員長   | 理事    | 理事     | 理事     | 留任理事   |
|--------|--------|-------|--------|--------|--------|
| 山下 直子  | 青木 信一  | 中下 道夫 | 石割 進   | 一柳 美和子 | 山内 すなお |
| 20-502 | 11-506 | 1-403 | 22-106 | 26-406 | 6-504  |
| ○      | ○      | ○     | ○      | ○      | ×      |

【報告事項】

1. 第6回理事会報告回覧板を11月11日に配布
2. 理事会ニュース第2号について検討
3. 日例水質検査の実施（10月・11月担当）

次回、広報委員会の開催予定日は、12月5日（土）午後7時30分～

以 上