

棟 日付 号 印	棟 月	棟 日	(最終の方は、棟 号)				理事まで返却願います)			

回覧後は、各棟理事が保管してください

回 覧

平成28年1月26日

平成27年度 第9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28年1月17日（日） 午後7時～午後20時55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30名（定員38名）
ほかに監事1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. マンション総合保険(東京海上日動火災)契約について

1-1. マンション総合保険の保険料(現行同等保障、各5年契約、単位：円)比較説明

1-1-1. 現行保険料 73,867,820

1-1-2. 3月中途更新保険料 78,361,620

1-1-3. 12月満期更新保険料 83,934,920

説明者：市毛様 (21-403), 山内様 (5-304), 金子様 (JS)

1-2. 質疑応答終了後説明者退席

1-3. 中途更新賛否の採決

1-3-1. 賛成多数により中途更新に決定

1-3-1-1. 保険期間5年(2016年3月29日～2021年3月28日)

1-4. 理事会承認事項

1-4-1. 保険契約内容及びその見積りの三役会への一任

1-4-1-1. 保険契約内容に関する臨時三役会の開催

1-4-1-1-1. 開催日時：1月20日(水)19:00～

1-4-1-1-2. 開催場所：集会所和室

1-4-1-1-3. 内容について質問がある理事は臨時三役会に出席し質問可

1-4-2. 臨時総会開催

1-4-2-1. 議案：境谷西第2住宅団地マンション総合保険の中途更新

1-4-2-2. 開催日時：3月13日[日] (開始時刻未定)

1-4-2-3. 開催場所：境谷会館 (使用室未定)

2. 修繕積立金見直しに関する理事アンケートの回答結果

2-1. 回答数：32 (理事数：38)

2-1-1. 設問1：値上 or 据置 ⇒ 回答：値上=25, 据置=5, 無回答=2

2-1-2. 設問2：値上額(円/月) ⇒ 回答：500円=1, 1000円=5, 1500円=1, 2000円=5,
3000円=2, 4000円=3, 5000円=2, 消費税分=3, 必要分=3.

2-1-3. 設問3：応分負担 ⇒ 回答：一律=19，面積別=10，棟別=3.

3. すまいる債

3-1. 12月17日修繕積立金から第1回資金移動(債券購入)完了

4. 第2住宅ホームページの運用確認

4-1. 管理：理事長及び広報委員会

4-2. 運営：ホームページ委員会

4-3. 運用：申請者[提出] → 広報委員会[裁可，通知] → ホームページ委員会

5. 非常時用居住者名簿

5-1. 各棟理事は居住者に異動がある場合，自棟の今年度名簿を更新後，2月理事会において理事長に提出する。

各委員会からの報告

第9回 総務委員会 議事録

日時：平成28年1月7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

皆様のご協力により、無事終了しました。

食券の回収は無料引換券398枚、当日券877枚、計1275枚でした。

2. 予算編成会議について

12月20日第1回会議で、今後のスケジュールを決定。

1月17日（日）第2回会議で各委員会の予算入力状況の確認をした。

3. 資産運用の検討

スマイル債は満期後も同様に毎年1000万円積立していくこととする。

4. 管理組合のデータベース化について

管理組合資料整理作業部会より報告

(内 容)

平成26年度の総会で決定した、今年度の理事会が取り組むべき重要課題の1つとして「管理組合資料の整理」がありました。その課題を果たすため重要度に応じて次のことを実行しています。

1 団地の図面等の整理保存について

この件に関しましては費用を伴いますので今年度は来年度に向けて予算化のみとします。予算化するにあたり、次の通り見積をとりました。

「図面等の電子化及び製本に伴う費用の見積に関して」

12月19日（土）9時～11時

管理事務所洋室に於いて

出席者 理事会 尾之上副理事長、

中長期 齋島様
 JS 小西様
 業者 門脇様 (大辻青写真工業株式会社)

中長期委員会からの要望で、全紙ベースの図面等の中から当面電子化及び製本する必要がある図面等を検討し選びました。

その図面等の見積は次の通りです。(1月4日見積書が完成しました)

当面必要な図面等の電子化及びその製本業務にかかる費用。

(電子化については図面等をスキャニング後、CD-Rで納品する)

見積金額 429,840円 (消費税込み)

2 総会の議案書の整理保存について

第1回(昭和55年度)～第35回(平成26年度)分

(1) CD-Rに電子化を完了しました。(2セット)。

(2) 紙ベースにおいても5冊のファイルにまとめました。

(3) 原本は特別に保管し、閲覧は今回作成した5冊の紙ベースのファイルを使用する。

3 総会の議事録整理保存について

第1回(昭和55年度)～第35回(平成26年度)分

議案書と同様に作業進行中です。

4 資料整理のための「資料保存期間の基準作り」について

マンション管理士の市毛様(中長期)のご協力を得て保存期間の案を作成しました。今後は理事の皆様にも内容を検討して頂き、必要があれば改善していきたく思います。

5 キャビネットの中の資料の整理について

整理作業については2月から3月にかけて、重要なものから出来る限りする予定です。

5. 留任理事の選任

留任理事候補として、松原委員長、芳田、石倉の3名を選出

6. 管理費等未収 8名 161,000円(12月31日現在)(参考3月末15名251000円)

7. 今後のスケジュールについて

①総会日程を平成28年5月8日(日)として準備を進める。理事全員のご協力をお願いします。(ただし、洛西総合庁舎の借用申し込み受付は、1ヶ月前となっているので、変更せざるを得ない場合もある)

②3月以降は、会議等の回数も増え、理事会も第3日曜日以外にも開催される可能性があります。

③当面の予定

みどりの会 1月24日(日) 午前9時～

中長期計画検討委員会 1月29日(金) 午後7時30分～

【承認事項】

- 平成27年度 中間決算の承認について
 中間決算報告書・監査報告書のとおり

[承認]

第10回 総務委員会 議事録

日時：平成28年1月14日（木） 19時30分～21時20分
場所：管理組合集会所 会議室

【提案事項】

- 1 マンション保険の契約について
マンション保険（5年契約）保険料削減の為の中途更新、再契約について市毛様、山内様より説明を受けた。
総務委員会より理事会へマンション保険の中途更新、再契約を提案する。 [承認]

次回、開催予定日は 2月 4日（木）19時30分 ～

以 上

第9回 駐車場運営委員会 議事録

日時：平成28年 1月9日（土）午後7時～8時15分
場所：管理組合 事務所
内容：

[確認事項]

1. 第三駐車場の稼働（契約）台数は、1月9日現在、7台で推移しています。

[報告事項]

1. バイク、自転車の団地内路上駐車状況を再確認し、方向性の検討を今後の課題とした。
・増設場所の確保、増設規模、工事費用の捻出、植栽との兼合い、使用ルール、料金、等々
2. 駐車場運営委員会の留任理事候補の確認をした。（副委員長の横山様を選出）
3. 来年度予算案を確認した。（27年度予算と同額とする）

[予定]

- ・次回駐車場運営委員会開催予定日は、2月6日（土）19時を予定する。

以 上

第9回 植栽委員会 議事録

日時：平成28年 1月9日（土） 午後 7 時～
場所：管理組合集会所 会議室

[報告決定討議事項]

① みどりの会の活動について

1月の活動予定は9日（土曜）と10日（日曜）に行なわれます。活動内容は、『住民交歓会』の前日準備と本番・後片付けなどです。又、24日（日曜）は、団地内にある側溝の泥浚いなどが行われます。

② 『ナンキンハゼの剪定』について

1棟・4棟・12棟・16棟・19棟の、それぞれの建物西側壁に沿って17本の『ナンキンハゼ』が植えられており、この樹木の剪定を計画しています。計画の適否を判断する為に、1月31日に植栽委員会メンバーで現場を確認します。業者から剪定費用として121,824円の見積書が出ています。

③ 『6棟南側の高木剪定』について

6棟住民より高木の陰によって日照権が侵害されているとのクレームが有り、対象となるケヤキ・クスノキの2本についての見積もりを依頼しました。その剪定費用として97,200円が見積もられています。剪定の適否を判断する為に、1月31日に植栽委員会メンバーで現場を確認します。

④ 『平成28年度 第一回植栽工事の見積もり』について

来期平成28年度の春の第一回植栽工事の見積もりを造園業者に依頼しました。平成27年度と同様、工事対象は緑地A・C・Eの範囲で見積金額は737,109円です。

⑤ 『団地内のヒコバエ処理』について

団地内の伐採樹木のヒコバエが生長しているので、1月31日（日曜）にヒコバエの切除を植栽委員会が行います。

⑥ 『団地内の巡回報告』について

1月19日に団地内の植栽状況を確認する為に、担当委員が団地内を巡回しました。

- ・ 1棟 : 棟前西側に生長したヒコバエ2カ所。
東側に枯れ枝の集積。
- ・ 2棟 : 棟前東側にヒコバエ1カ所。
- ・ 3棟 : 棟前西側に生長したヒコバエ1カ所。
- ・ 4棟 : 棟前西側にヒコバエ1カ所。
- ・ 5棟 : 棟前東側にヒコバエ1カ所。
- ・ 7棟 : 棟前西側に生長したヒコバエ1カ所。
- ・ 8棟 : 棟前東側に生長したヒコバエ2カ所。
棟前中央にヒコバエ2カ所。
- ・ 9棟 : 棟前東側にヒコバエ1カ所。

2. 次月委員会の予定

平成27年2月6日（土曜日） 管理組合集会所 会議室

以上

第9回 整備保健委員会 議事録

日時：平成28年1月9日（土） 午後5時～

場所：管理組合集会場 会議室

〔 報告決定討議事項 〕

1. 予算策定に関して、及び策定委員会への対応の件

- (1) 先回の理事会報告の自主点検及びJSによる点検に対する対応があり、見積りは1月下旬に出る予定である。見積り取得後に本年対応と次年度対応を委員会で検討した上

で、補修対応する予定です。

事象によっては、総合的に検討の上、費用や共用部分の形状変更の可能性があります、予算化を含め、総会に諮るべき案件として検討後理事会提案が必要と考えています。時期的には、2月下旬から3月にかけて確定していく状況。

- (2) 通常必要な経常的経費予算は、例年水準の対応で見積りとし予算化する。(水質検査や排水管清掃など)

2. 留任理事の選出について

- (1) 高井理事、西河理事が対応予定

3. 年末年始のゴミ回収とコンテナの対応について

- (1) 理事皆様の御協力により無事完了いたしました。
ご協力頂いた理事の方々、ありがとうございました。

- (2) 12棟西側のゴミコンテナ
投棄禁止期間において、黄色ゴミの投棄がされており、カラス等による生ゴミの散乱が発生。3日、付近住人の方々のご協力でごみの清掃作業を行って頂きました。付近住人、付近駐車の方にとっては大変ご迷惑となることを、投棄された方についてはご理解頂きたいものです。

4. リフォーム申請時の注意事項に関するH/P掲示について

- 1月9日現在、ホームページ上の変更はなされていないため、再確認が必要。
⇒HPリニューアルまでは、旧リフォーム申請分閲覧の停止を行って頂くよう、改めて、広報委員会を通じ、HP委員会に申し入れしました。

【承認事項】

1. リフォーム申請状況の件（1月16日 時点）

申請No. 37、38、39（別紙の通り）

以上 3件

【承認】

次回 整備保健委員会の開催予定日 2月 7日（日）午後7時～

以 上

第9回 広報委員会 報告書

日時：平成28年1月9日（土） 午後7時30分～

場所：管理組合集会所 会議室

【報告事項】

- 第8回理事会報告回覧板を1月下旬配布予定
- 理事会ニュース第2号3号の原稿確認

3. 理事会ニュース第4号について検討
4. 賀詞交歓会の担当について確認
5. 次年度予算について
6. ホームページについて
7. 留任理事の検討

次回、広報委員会の開催予定日は、2月6日（土）午後7時30分～

以 上