

ウエストコート6番街団地管理組合
第16期第10回理事会議事録

- 開催日時：平成21年1月18日（日）16：00～17：30
- 開催場所：当マンションコミュニティホール
- 出席者：有地理事長他7名（計8名理事出席・1名欠席）監事2名（全員）

〔配布及び回覧資料〕

- ・ 灌水設備改修見積書：二楽園綜合園芸㈱（予め配布）
- ・ 植栽管理委託契約書：二楽園綜合園芸㈱（予め配布）
- ・ 消防設備点検実施に伴う不具合改修提案見積書：SGMO（予め配布）
- ・ 外壁改修工事アフター3年点検スケジュール表及びアンケート：SGMO（予め配布）
- ・ 修繕等工事申請書・誓約書（案）：SGMO（予め配布）
- ・ 花壇委員会からの報告書類（予め配布）
- ・ （次期）役員輪番表：SGMO（予め配布）
- ・ 環境委員会からのまちなみ緑化事業報告及び灌水設備改修工事改修提案並びに中庭改良提案書類等一覧表（当日配布）
- ・ 月次報告書（2008年11月・12月分）（当日回覧）
- ・ 消防設備点検報告書：SGMO（当日回覧）
- ・ 地域温水給水システム委託契約解約申し入れ書：大阪装置建設㈱（当日回覧）

〔議案審議〕

- 植栽関係に関する件

①まちなみ緑化助成金結果報告

安平環境委員長より、標題の件で本日最終的な緑化事業に対する説明があり、補植事業緑地整備予定面積302.54㎡で樹木本数1,154本（内訳：高木5本低木1,149本）に対して兵庫県助成金2,997,000円の交付が確定した旨の報告がなされた。

②灌水設備整備工事について

前回の第9回理事会にて決定していた当マンション灌水設備更新工事に関し、灌水タイマーを設置した全面取替えの場合における見積りの提示がなされた。（業者：二楽園綜合園芸㈱）前回の理事会にて提示があった内容は、今回のまちなみ事業に伴う第1期工事範囲でかつ灌水タイマー未設置の見積金額924,000円であった事に対し、植替え事業箇所以外の箇所を含む全ての範囲で、タイマー設置を行なった場合、灌水ホース取替え数が増え且つ、タイマー1機の金額が78,000円と合計24台を設置する事により、その結果、総工事金額4,305,000円となり、第1期・第2期と分けて設置する事も検討されたが、取替え施工時期に差が生じると、それに伴い次の更新時期もずれる事が懸念され、更に今回費用はかかるも、タイマーを設置する事によって、植栽に対する適切な灌水量及び節水が見込めるとの見方から、決算時期（12月末決算）の関係から今期の会計実績には計上されないが管理費予備費を見込み（引き当て）、今回提示があった同見積業者二楽園綜合園芸㈱にて全面を取替えることとなった。（金額：4,305,000円税込み）

③中庭改良工事について

現在計画の中庭改良について5つの案の提示がなされた。

- ① パーゴラ・花壇・石張り・デッキ：9,962,000 円
- ② パーゴラ・石張り・花壇：7,740,000 円
- ③ 花壇・石張り・デッキ：6,063,750 円
- ④ 花壇・石張り：3,675,000 円
- ⑤ 花壇：2,625,000 円

上記の内容については、共用部分の変更・改良行為に該当するため、次期通常総会に提案して決議する事となるが、当理事会としては、④⑤案を以って概ね提案内容が決定した。

○ 管理委託契約更新について

有地理事長より、先般管理委託契約更新のお願い（前契約と同一内容）がSGMOから書面によりあった旨の報告があり、（平成21年4月1日～22年3月31日迄の一年毎の更新）審議がなされた。委託契約金額については、過去においても、数回値下げを行なった経緯があり、今回については同一内容での契約を願いたい旨SGMOより申し出がなされた。

尚、現在SGMOと代行契約を結んでいる業者とは、減額を前提とした交渉を行なっている旨の報告もなされた。

審議の結果、SGMOからの委託契約更新願ひについて当理事会としては、現行内容にて契約更新を承認し、総会にて提案する事とした。（総会開催前に契約更新に伴う重要事項の説明をSGMOより受ける）

○ 地域温水給水システム委託契約解約申し入れに関する件（大阪装置建設㈱）

SGMOより、地域温水システムの設備メンテナンス業者である大阪装置建設㈱より、本年3月31日を以って契約を解除して欲しいとの申し出が正式に解約通知として書面にてあり（本日提示）、その後の業務については、同内容にてSGMOが引き継ぐ事の提案がSGMOよりなされ、了承されるに至った。

※月額 9,450 円税込み：対象設備 熱交換器2基（1室）その他付属設備・毎月定期点検

○ 外壁等改修工事アフター3年目点検スケジュールの件

SGMOより、予め配布の標題アフター点検実施の説明があり、実施了承がなされた。
※具体的な内容については、各住戸配布のアフター点検実施アンケート参照。

○ 消防設備点検実施に伴う不具合改修提案について

SGMOより、消防設備点検実施に伴い今回予め提示のあった感知器等の不具合改修の提案がなされた。（見積金額：120,750 円）

審議の結果、了承されるに至った。


- 専用部修繕工事申請書・誓約書について
S G M Oより予め配布の標題書類について審議がなされた。
時代の経過の中で当マンションにおける現行の申請書類では、多々内容に不具合があるとの見方から、今期当申請書類については継続審議がなされてきたが、最終的な案で、（今回提示書類）施工業者の欄における工事保険について工事实施に起因する賠償責任保険について加入しておられない業者は原則了承できない旨の記載事項に変える事で了承されるに至った。よって当案をもって次期通常総会に提案する事となる。
- 次期通常総会開催に伴う理事役員改選メンバーの件
S G M Oより過去の理事役員順番表の提示があり、次期理事のメンバー確認がなされた。
- 花壇委員会からの報告
花壇委員会より予め配布の資料を基に、花壇委員会のチューリップの球根の植え込み等活動報告およびそれに伴う球根代等の会計報告の確認がなされた。当件については、次期理事会へ引き継ぐ旨の確認がなされた。
- 次期理事会開催日程：平成21年2月15日（日）15時～当マンションコミュニティホールにて開催予定。
- 次期通常総会開催予定：平成21年3月29日（日）AM10:00～
当マンションコミュニティホールにて開催予定。


以上、議題の全てが満了したので理事長は閉会を宣した。

以上本理事会の議事の内容が正確適正である事を証する為、本議事録を作成し、理事長及び理事長が指名する出席理事2名は、議事録署名人としてこれに署名捺印する。

平成21年 2 月 18 日

住所：神戸市東灘区向洋町中6丁目6番地
名称：ウエストコート6番街団地管理組合

理 事 長 有地 左右一 

議事録署名人 和田 康彦 

議事録署名人 小林 祐 