

第23回 通常総会 議案書(案)

日 時 平成28年5月17日(日) 9:00~11:00

場 所 サザンヒル八事集会所

※当日は本書を持参して下さい。

※会場内は禁煙です。

サザンヒル八事分譲住宅管理組合

第23回 通常総会次第

1. 議長選出	
2. 開会の辞	
3. 理事長挨拶	
4. 報告承認事項	
4-1 平成26年度管理組合業務活動報告	
(1)平成25年度からの引継事項	2
(2)委託業務等に関する項目	3
(3)修繕・補修工事に関する項目	9
(4)運営・管理・その他に関する項目及び審議事項	11
(5)(仮称)サザンヒル八事住民サロンに関する項目	12
(6)平成27年度への引継事項	12
4-2 平成26年度管理組合会計収支決算書	13
4-3 平成26年度管理組合監査報告	20
4-4 平成27年度管理組合役員選出	21
5. 審議事項	
5-1 平成27年度管理組合業務計画(案)に関する件	22
5-2 平成27年度管理組合会計収支予算(案)	23
5-3 大規模修繕計画に関する件(今後の進め方)	30
5-4 エレベーター更新に関する件	30
5-5 共用灯のLED化に関する件	31
5-6 サザンヒル八事分譲住宅管理組合文書保存期間に関する細則の 施行について	31
6. その他報告事項	
大規模修繕委員会委員の報告	34
平成26年度サザンヒル八事町内会会計報告	35
7. 新役員の紹介と挨拶	
8. 閉会の辞	

報告承認事項 4-1

平成 26 年度管理組合業務活動報告

(1) 平成 25 年度からの引継事項

表 4.1.1 H25 理事会からの引継事項ならびに第 22 回総会意見

No.	引継事項等	活動
01	管理費の収支改善策の継続協議。	照明の LED 化について議論しました。
02	管理費が不足だという話があるが大丈夫なのか。 (総会意見)	過去7ヶ年の実績をグラフ化。【付属資料】 前回総会で「短期的には一般会計で危機的状況と いうことはありません」と回答しています。
03	大規模修繕及び長期修繕計画に関する 検討体制として(仮称)サザンヒル八 事住民サロンの発足	「(仮称)サザンヒル八事住民サロン」を 4 回開催。 開催内容は付属資料参照。
04	理事任期が1年では解決できない案 件。	(03 の論点) 「(仮称)サザンヒル八事住民サロン」議論。 理事会で議論し引き継ぎ事項として、継続で議論を お願いします。
05	外部居住者の敷地内通り抜け。	(03 の論点) 「(仮称)サザンヒル八事住民サロン」議論。
06	防災用品メンテナンス方法。	(03 の論点) 「(仮称)サザンヒル八事住民サロン」議論。
07	各棟のオートロックセンサーの微調 整。 総会意見:自動ドアセンサーは改善で きかないか。	通常メンテナンス範囲において調整しました。 センサーエリアが狭くなったので開くのが遅くなりま す。自動ドア不具合調査報告書【付属資料】 タッチプレートによるセンサーエリアを狭めることも 可能であるが、ガイドライン範囲外となります。
08	総会意見:書類の整理について JS の管理業務について、日常の報告 様式等(管理日報)の見直しを検討し ている。	日常の報告(業務日誌)を 9 月からノートでの報告 から電子化(エクセル)による報告に変更しました。 理事会議事録は電子データ(PDF)でも管理人室パ ソコンに保存しています。 管理組合の書類については引き続き整理を行って います。
09	総会意見:通路補修(羽根アリが巣を 造り陥没)について、前回の工事の施 工ミスでないことを整理しておくこと。	インターロッキング補修にあわせ陥没部試掘調査を 実施しました。見解書参照【付属資料】 羽根アリは確認されませんでした。 施工ミスでないことを確認しました。
10	総会意見:マンション火災について日 頃注意すべきことを標語的なもので作 成してもらいたい。	快適ハビテーションにあわせ火災予防の啓発資料 を配布。 (快適ハビテーション NO1、NO2、NO3、NO4、NO8)

(2) 委託業務等に関する項目

定期的な点検及び清掃等の委託業務等について、以下のように実施しました。

表 4.1.2 委託業務等実施状況

項目	委託回数	計画回数	実施回数	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
設備	給水設備点検	*1	6	6	●		●		●		●		●		●	
	貯水槽清掃	*1	1	1			●									
	雑排水管清掃	*1	1	1					●							
	エレベーター点検	*2	4	4	●			●			●			●		
	防犯カメラ機器点検	*2	1	1							●					
	機械式駐車場点検	*3	4	4	●			●			●			●		
	消防設備法定点検	*1	2	2		●						●				
	電気設備保安点検	*4	2	4	●		●			●			●			
	自動ドア保守点検	*5	2	2		●						●				
	清掃	共用廊下特別清掃	*6	4	4		●			●		●				●
ルーフバルコニー清掃		*6	1	1					●							
エレベーターかご内清掃		*6	2	2		●					●					
植樹	高木剪定	*7	1	1							●					
	共用部剪定	*7	2	2			●				●					
	芝除草	*7	2	2			●				●					
	消毒	*7	2	2			●				●					
	施肥	*7	2	2			●							●		
補修	インターロッキング	*8		1		●										
補修	排水溝蓋防音工事	*1		1							●					
追加	自然林枝打ち	*7		1										●		

- *1 日本総合住生活(株)
- *2 三菱ビルテクノサービス(株)
- *3 東京エンジニアリングシステムズ(株)
- *4 中部電気保安協会
- *5 寺岡オートドアシステム(株)
- *6 中日コプロ(株)
- *7 (株)豊造園
- *8 鉄建建設(株)

※東京エンジニアリングシステムズ(株)は旧東京パーキングシステムズ(株)です。

表 4.1.3 委託業務報告書(1/5)


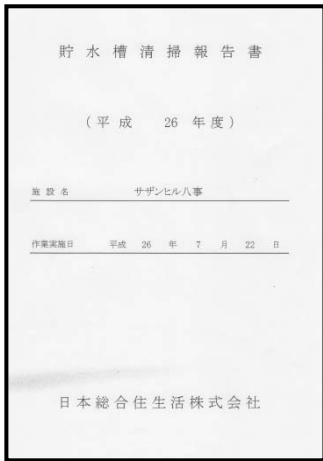
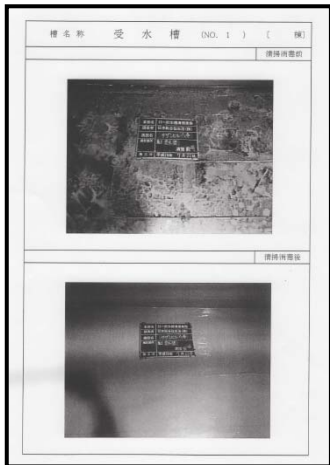
<p>＊ 1 給 水</p>	 <p>給水施設管理報告書</p>	 <p>残留塩素・pH測定</p>
<p>＊ 1 貯 水 槽</p>	 <p>貯水槽清掃報告書 (平成 26 年度) 施設名 サザンビル八事 作業実施日 平成 26 年 7 月 22 日 日本総合住生活株式会社</p>	 <p>1号棟受水槽清掃消毒前後</p>
<p>＊ 1 雑 排 水</p>	 <p>サザンビル八事分譲住宅 排水管清掃報告書 平成26年 6月 18日～19日 12時実施 住戸内清掃実施日 1号棟 2号棟 3号棟 2号棟 3号棟 4号棟 5号棟 6号棟 7号棟 8号棟 9号棟 10号棟 11号棟 12号棟 13号棟 14号棟 15号棟 16号棟 17号棟 18号棟 19号棟 20号棟 21号棟 22号棟 23号棟 24号棟 25号棟 26号棟 27号棟 28号棟 29号棟 30号棟 31号棟 32号棟 33号棟 34号棟 35号棟 36号棟 37号棟 38号棟 39号棟 40号棟 41号棟 42号棟 43号棟 44号棟 45号棟 46号棟 47号棟 48号棟 49号棟 50号棟 51号棟 52号棟 53号棟 54号棟 55号棟 56号棟 57号棟 58号棟 59号棟 60号棟 61号棟 62号棟 63号棟 64号棟 65号棟 66号棟 67号棟 68号棟 69号棟 70号棟 71号棟 72号棟 73号棟 74号棟 75号棟 76号棟 77号棟 78号棟 79号棟 80号棟 81号棟 82号棟 83号棟 84号棟 85号棟 86号棟 87号棟 88号棟 89号棟 90号棟 91号棟 92号棟 93号棟 94号棟 95号棟 96号棟 97号棟 98号棟 99号棟 100号棟</p>	 <p>汚水本管 1号棟～3号棟清掃</p>

表 4.1.3 委託業務報告書(2/5)




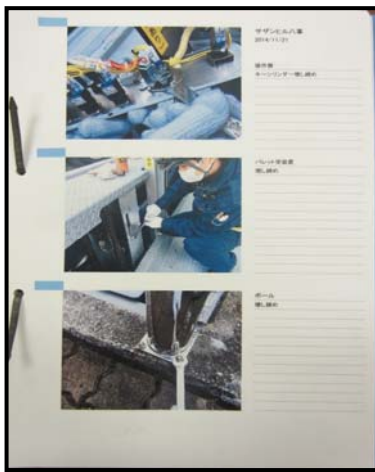

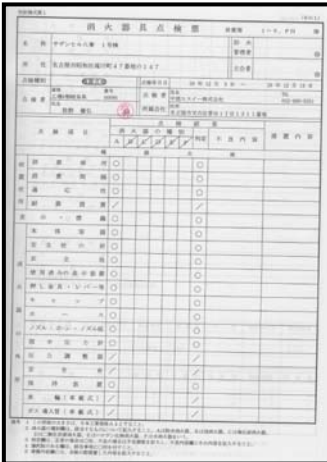
<p>＊2 エレベーター</p>	 <p>エレベーターリモート点検報告</p>	 <p>遠隔監視結果報告</p>
<p>＊3 機械式駐車場</p>	 <p>定期保守点検記録</p>	 <p>操作盤等増し締め</p>
<p>＊1 消防設備</p>	 <p>消防用設備等(特殊消防設備等)点検結果報告書</p>	 <p>消火器具点検表</p>

表 4.1.3 委託業務報告書(3/5)

<p>* 4 電気設備</p>	 <p>点検結果報告書</p>	 <p>試験成績書 (年次点検)</p>						
<p>* 5 自動ドア</p>	 <p>自動ドア保守点検報告書</p>	 <p>2号棟点検中</p>						
<p>* 6 清掃</p>	 <p>【作業完了報告書】 平成26年12月22日</p> <table border="1" data-bbox="395 1563 687 1686"> <tr> <td>現場名</td> <td>サザンビル八事 (1号棟、2号棟、3号棟)</td> </tr> <tr> <td>作業内容</td> <td>共用部床・階段清掃</td> </tr> <tr> <td>実施日</td> <td>平成26年12月15日～16日</td> </tr> </table> <p>中日コプロ株式会社 名古屋市中区千代田4-1-10 TEL 052 (733) 8133 FAX 052 (732) 2266</p>	現場名	サザンビル八事 (1号棟、2号棟、3号棟)	作業内容	共用部床・階段清掃	実施日	平成26年12月15日～16日	 <p>【作業前】 場所：3号棟 共用部床 作業日：H26年12月16日 作業内容：床清掃</p> <p>【作業中】 場所：3号棟 共用部床 作業日：H26年12月16日 作業内容：床清掃</p> <p>【作業後】 場所：3号棟 共用部床 作業日：H26年12月16日 作業内容：床清掃</p> <p>3号棟共用床部清掃</p>
現場名	サザンビル八事 (1号棟、2号棟、3号棟)							
作業内容	共用部床・階段清掃							
実施日	平成26年12月15日～16日							

表 4.1.3 委託業務報告書(4/5)


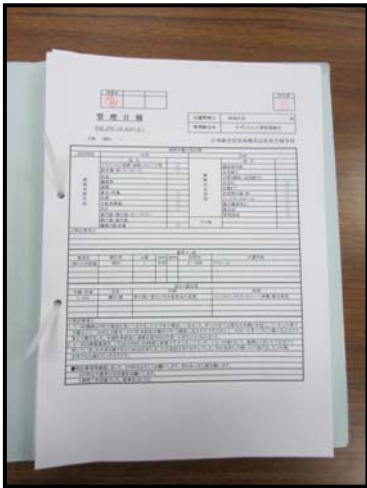
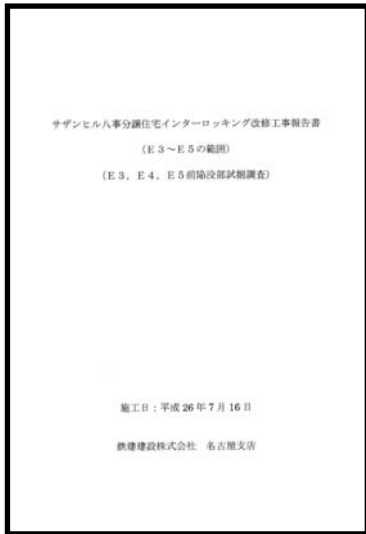

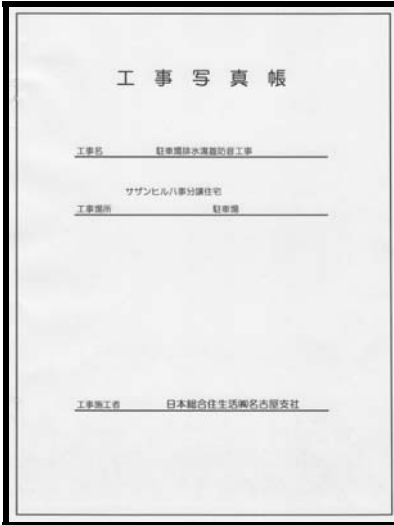

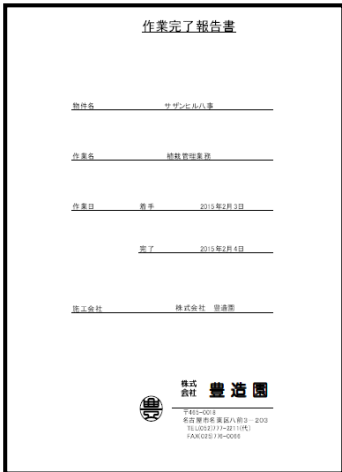

<p>＊ 7 植 栽</p>		<p>③作業状況写真</p>  <p>作業状況</p>
<p>＊ 1 管 理 業 務</p>	 <p>管理日報</p>	 <p>9月からノートから電子化へ</p>
		 <p>支払結果一覧表</p>

表 4.1.3 委託業務報告書(5/5)

<p>＊ 8 インターロッキング</p>	 <p>サザンヒル八事分譲住宅インターロッキング改修工事報告書 (E3～E5の範囲) (E3、E4、E5前階段部試験調査)</p> <p>施工日：平成26年7月16日 鉄建建設株式会社 名古屋支店</p>	 <p>駐車場 E3～E5 の範囲</p>
<p>＊ 1 駐車場排水溝蓋防音工事</p>	 <p>工事写真帳</p> <p>工事名 駐車場排水溝蓋防音工事 サザンヒル八事分譲住宅 工事場所 駐車場</p> <p>工事施工者 日本総合住生活協名古屋支社</p>	 <p>ゴムパッキン取替</p>
<p>＊ 7 自然林枝打ち</p>	 <p>作業完了報告書</p> <p>物件名 サザンヒル八事 作業名 緑地管理業務 作業日 着手 2015年2月3日 完了 2015年2月4日 施工会社 株式会社 豊造園</p> <p>株式会社 豊造園 〒461-0008 名古屋市中区東八番2-200 TEL:052(7)74-0211(代) FAX:052(7)74-0208</p>	 <p>③作業状況写真 自然林枝打ち工事 枝打ちエリア 作業中 作業状況</p>

(3) 修繕・補修工事に関する項目

①建物共用部分及び外構部分について、以下のように修繕等を実施しました。

表 4.1.4 修繕等実施状況(営繕費)

	件名	修繕費	保険金	組合負担	備考
1)	2-501 宅漏水工事 ※1	32,400	0	32,400	
2)	2-808 宅西側防風スクリーンの台座部分破損	34,560	27,016	7,544	※2
3)	1-708 付近防風スクリーンの破損	53,244	47,352	5,892	※2
4)	1-202 インターホン漏水	222,480	616,680	0	残 394,200 ※3
5)	2 号棟自動ドアモーター等取り替え	161,784	0	161,784	1号棟 V ベルト交換 2本
6)	1 号棟照明センサー取替	11,340	0	11,340	

- ※1 2-501 宅漏水は当該箇所が共用部分（躯体部分）にあるため組合負担となります。修繕費はコア抜き代。なお、2-501 宅漏水工事による 2-401 宅天井汚損は全額保険適用となっています。
- ※2 組合負担があるのは、マンション総合保険証券に免責金額(10 千円)が含まれているためです。
- ※3 残額¥394,200-は雑収入。次年度は今後の調査のため支出できるように漏水調査費の項目を計上し確保しておくこととします。
(調査費 146,880+インターホン 75,600=222,480)

②インターロッキング補修工事（通路補修費タイル補修）

期間 h26.7.1～h26.7.11 工事金額 ¥453,600-

施工業者 鉄建建設（株）

駐車場のインターロッキングは平成4年に完成し、これまでの補修履歴はありません。

予算計上は下地コンクリートによる補修でしたが、この車路にはグレーチングの排水側溝がありません。大規模修繕工事で排水側溝が必要になれば下地のコンクリートを壊さなくてはならないことから、今回の補修は下地コンクリート無しの補修工事としました。補修工事にあわせ陥没箇所の試掘調査を実施しました。【付属資料】

③駐車場排水溝蓋防音工事（通路補修費タイル補修）

期間 h26.12.9～h26.12.26 工事金額 ¥250,560-

施工業者 日本総合住生活（株）

当初、予算計上はしていませんでした。9月23日近隣住民から車が走るとセンターの側溝の蓋の音がうるさいと投稿がありました。

第5回理事会で状況報告、第6回理事会で見積りを提示（2社見積り）、通路補修費タイル補修で902,400-453,600(②の工事)=448,800-の予算残があることから、ゴムパッキン交換の工事を行うことの承認がされました。

今回の工事では側溝の横(両サイド)に隙間があるので、試験的(工事とは別の確認方法)に両サイドにゴムパッキンを入れ状況を確認したらとの意見があり、JSに発注工事とは別に試験施工を実施(無償)してもらいました。【付属資料】

④自然林枝打ち工事（予備費）

期間 h27.2.2～h27.2.4 工事金額 ¥690,000-

施工業者 (株) 豊造園

当初、予算計上はありませんでした。

立木（自然林）が成長して高さが増してきています。自然林は2年～3年毎に剪定を行っていることから、第3回理事会で議論し、担当理事と業者での現地確認をもって判断することとしました。

現地立会の結果、2号棟裏周辺について“明るくなるよう透かし剪定・小枝の剪定・隣地への養生”が必要と判断し、第4回理事会で予備費からの捻出で実施することが承認されました。ハビテーションNO3,NO4で報告済。

【付属資料】

(4) 運営・管理・その他に関する項目及び審議事項

管理組合運営・管理・その他について、以下の活動を行いました。

表 4.1.5 平成 26 年度理事会実施状況

開催	日	審議事項等の内容	広報
01	6/21	平成 25 年度理事会からの引継事項・第 22 回総会意見のとりまとめ報告。駐車場整備・自動ドア・マンション火災（総会意見）の対応について。平成 26 年度スケジュール（案）説明。	第 184 号
02	7/26	2-501 宅の漏水に係る管理組合負担及び 2-401 宅の天井汚損による保険適用について。自動ドア不具合（総会意見）の調査報告書の情報提供。住民サロン第 1 回の開催内容報告。	第 185 号
03	8/23	住民サロン第 1 回の開催結果報告。JS から管理人管理日報の電子化検討の報告。自然林の枝打ちについて検討。	第 186 号
04	9/20	自然林の枝打ちの現場立会結果と実施について。防災用品の購入の検討。住民サロン第 2 回の開催内容報告。	第 187 号
05	10/18	平成 27 年度候補者名簿の作成。1-202 宅インターホン水漏れの調査等について。駐車場排水溝蓋防音工事の検討。	第 188 号
06	11/15	平成 27 年度候補者の役員依頼について。1-202 インターホン漏水の調査及び保険適用について。駐車場排水溝蓋防音工事の業者決定について。第 2 回住民サロンの開催結果報告及び第 3 回住民サロンの開催内容報告。防災計画（素案）について議論。	第 189 号
07	12/20	平成 27 年度候補者の役員依頼結果について。今後の理事会スケジュールについて。1-202 宅インターホン水漏れの調査報告（JS より）。第 3 回住民サロンの開催結果報告。機械式駐車場の事故に対する注意喚起。	第 190 号
08	H27 1/24	平成 27 年度町内会長及び保健環境委員の承認、理事の決定（通常総会に推薦）。通常総会の議案書（案）・防災計画（案）の審議。大規模修繕のスケジュールの議論。	第 191 号
09	2/21	総会の日時及び駐車場抽選のスケジュールを決定（5 月 17 日）通常総会議案書（案）・駐車場継続契約のご案内（案）・大規模修繕活動方針（案）・管理組合文書保存期間細則（案）・今後のスケジュール（案）の審議。	第 192 号
10	3/14	通常総会議案書（案）・駐車場継続契約のご案内（案）・大規模修繕活動方針（案）・エレベーター改修工事及び照明 LED 化について・サザンヒル八事分譲住宅管理組合文書保存期間に関する細則（案）審議、既存資料の電子化について議論。平成 26 年度決算見込み及び平成 27 年度予算案の議論	第 193 号
11	4/18	JS より受委託契約にかかる重要事項説明。定期総会議案書（案）及び付属資料についての議論。監査報告について。第 23 回通常総会の議事の進め方について。	第 194 号
12	5/16	第 23 回通常総会の議事の進め方の最終確認について。平成 27 年度役員への事務引き継ぎ。	第 195 号

注：1 2 回目については議案書作成・配布時点での“見込み”です。

“ゴミ出しマナー問題”は毎回理事会で議論しました。

(5) (仮称) サザンヒル八事住民サロンに関する項目
住民サロンについて、以下の活動を行いました。

表 4.1.6 平成 26 年度(仮称)サザンヒル八事住民サロン実施状況

開催	開催日	参加者	議 題
第 1 回	7.26 16:00～	16 名	・建物や設備の老朽化対策と災害への対応 ・大規模修繕に関する意見
第 2 回	10.18 16:00～	17 名	・第 1 回住民サロンでの意見（エレベーター入れ替え時における階段昇降方法）に関する報告 ・管理組合が取り組むべき防犯対策 ・サザンヒル八事敷地内チェック（防犯上・老朽化等）
第 3 回	12.20 16:00～	12 名	・エレベーターの更新について（三菱ビルテクノサービス：現委託先） ・多様な生活スタイルへの対応 ～マナー事例（騒音・廃棄物・駐車・ゴミ処理）その他～
第 4 回	3.14 16:00～	15 名	・コミュニティを含めた防災性の向上 ・第 1 回～第 3 回のとりまとめ ・大規模修繕活動方針（案）

※住民サロンにおける意見、エレベーター更新費用・作業スケジュールは【付属資料】を参照。

(6) 平成 27 年度への引継事項

- 1) 管理費会計の収支改善策の継続審議
- 2) サザンヒル八事防災会防災計画（案）の継続審議
（住民サロンの意見を踏まえ）
- 3) 自然林の維持管理対応の継続審議
- 4) マナー問題（ゴミ出し・迷惑駐車・騒音等）の注意喚起
※住民サロン（第 3 回）：マナー問題はすぐには解決しない。時間をかけて意識を変えるしかない。（繰り返し、繰り返しの注意喚起が重要）
- 5) 大規模修繕にかかる調査等発注

報告承認事項 4-2

平成 26 年度管理組合会計収支決算書

【概要（支出）】

1) 一般会計

・ 営繕費

自動ドアは2月に1号棟のVベルト交換、2号棟のモーター交換をしました。
費用は¥161,784-です。

現在動作はしていますが、開脚面数が約160万回を超えており、今後急な動作不良が予想されます。また、故障の際に扉が閉かない等、不具合が発生する可能性がありますので交換しました。Vベルト・モーター交換費のため、自動ドア保守点検費でなく営繕費支出としました。

2) 一般会計

・ 通路補修費タイル補修

<インターロッキング補修工事>

予算計上は下地コンクリートによる補修でしたが、この車路にはグレーチングの排水側溝がありません。大規模修繕工事で排水側溝が必要になれば下地のコンクリートを壊さなくてはならないことから、今回の補修は下地コンクリート無しの補修工事として減額となりました。(¥453,600-)

<駐車場排水溝蓋防音工事>

当初、予算計上していませんでしたが、9月23日近隣住民から車が走るとセンターの側溝の蓋の音がうるさいと投稿がありました。第5回理事会で状況報告、第6回理事会で見積りを提示(2社見積り)、通路補修費タイル補修で902,400-453,600(②の工事)=448,800-の予算残があることから、ゴムパッキン交換の工事を行うこととしました。(¥250,560-)

3) 一般会計

・ 防災費

防災用品については、第4回理事会で購入検討の議論をしました。しかし、住民サロン第4回(3月)での意見を踏まえることとしたため、今年度内での購入はしませんでした。防災計画に関する議論を踏まえ、次年度で購入検討をお願いします。

4) 一般会計

・ 予備費流用

予備費については、自然林の枝打ち工事費用に流用しました。(¥690,000-)

※(3)修繕・補修工事に関する項目の④自然林枝打ち工事を参照。

5) 特別会計

・ 駐車場料金(特別営繕費)

駐車場のパレットの損傷により修繕を行いました。なお、雑収入(保険金)により対応しました。(¥979,560-)

・ **駐車場料金（保険料）**

保険料は前年度予算と同金額で見込んでいました。

25年まで新機械割引（1年目35%、2年目20%、3年目10%割引）がありましたが、26年度から割引の適用がなくなりましたので、支出額が予算額より増額となりました。なお、27年度予算は26年度と同額を計上します。

6) 貸借対照表

・ **前払金（清掃費・電気料金・駐車場点検）**

敷地内清掃費・駐車場点検・光熱費が13ヶ月分の支出となりました。

これまでは月ずれで支払われていたところ、3月末に3月分の請求がきたことから支払いをしてしまいました。例年にならい12ヶ月分の決算とし、3月末支払分（3月分）は前払金処理としました。

これにより、資産の部に前払金の項目が記載されています。

敷地内清掃費 207,900 + 電気料金 249,334 + 駐車場保守管理費 237,168
= 694,402

平成26年度管理費等収支報告書

平成26年4月1日～平成27年3月31日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
組 合 費	20,862,000	20,862,000		管 理 事 務 費 (窓 口 ・ 会 計)	4,872,960	4,872,960	組合費請求他
集 会 所 使 用 料	12,000	2,000		敷 地 内 清 掃 費	2,494,800	2,489,025	ゴミ置場通路清掃
雑 収 入	300,000	1,002,477	NTT電気料・ 保険金他	光 熱 費	3,100,000	3,302,515	共用部電気代他
銀 行 手 数 料 収 入	200,000	203,364		電 気 設 備 保 安 管 理 費	73,612	73,948	年2回
				管 理 業 務 運 営 費	750,000	516,793	コピー機リース・ 電話料金他
				銀 行 振 込 手 数 料	200,000	203,364	手数料
				営 繕 費	1,000,000	731,049	共用部修繕費
				植 栽 管 理 費	1,645,000	1,645,000	剪定 施肥等
				消 防 設 備 点 検 費	925,560	925,560	年2回
				エ レ べ ー タ ー 保 守 点 検	2,306,880	2,306,880	
				防 犯 カ メ ラ リ ー ス 費	1,174,176	1,142,640	リース
				自 動 ド ア 保 守 点 検	172,800	172,800	年2回
				雑 排 水 管 清 掃	1,127,520	1,061,208	
				新 マ ン シ ョ ン 総 合 保 険	1,424,978	1,424,978	
				通 路 補 修 費 タ イ ル 補 修	902,400	704,160	・駐車場E列前タイル ・排水側溝防音対策
				防 災 費	340,000	0	
				連 結 送 水 管 耐 圧 性 能 試 験	0	0	・3年に1回実施 ・平成25年度実施
				消 火 器 取 替	0	0	
				駐 車 場 料 金 へ 振 替	480,000	480,000	来客用4台
				予 備 費	1,000,000	690,000	自然林枝打ち
小 計	21,374,000	22,069,841		小 計	23,990,686	22,742,880	
前 期 繰 越 金	17,225,437	17,225,437		次 期 繰 越 金	14,608,751	16,552,398	
合 計	38,599,437	39,295,278		合 計	38,599,437	39,295,278	

収 支 報 告 書

平成26年4月1日～平成27年3月31日

(水道料金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
水 道 料 金	10,000,000	8,938,554	各戸より	支 払 水 道 料 金	9,000,000	7,369,334	名古屋市へ支払
				貯 水 槽 清 掃	102,600	102,600	
				給水ホンプ°保守点検	239,760	239,760	
小 計	10,000,000	8,938,554		小 計	9,342,360	7,711,694	
前 期 繰 越 金	8,518,471	8,518,471		次 期 繰 越 金	9,176,111	9,745,331	
合 計	18,518,471	17,457,025		合 計	18,518,471	17,457,025	

収 支 報 告 書

平成26年4月1日～平成27年3月31日

(駐車場料金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
駐 車 場 料 金	15,610,800	13,672,200		駐 車 場 保 守 管 理 費	2,846,016	2,839,428	
組 合 費 よ り	480,000	480,000	来客用4台	電 気 料 金	175,000	191,818	
雑 収 入	0	979,560	保険金	保 険 料	155,025	179,510	
				消 耗 品 費	50,000	0	
				特 別 営 繕 費	0	979,560	保険適用
小 計	16,090,800	15,131,760		小 計	3,226,041	4,190,316	
前 期 繰 越 金	142,948,164	142,948,164		次 期 繰 越 金	155,812,923	153,889,608	
合 計	159,038,964	158,079,924		合 計	159,038,964	158,079,924	

収 支 報 告 書

平成26年4月1日～平成27年3月31日

(全体修繕積立金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
修 繕 積 立 金	1,098,000	1,098,000		調 査 診 断 費	5,000,000	0	
小 計	1,098,000	1,098,000		小 計	5,000,000	0	
前 期 繰 越 金	140,313,711	140,313,711		次 期 繰 越 金	136,411,711	141,411,711	
合 計	141,411,711	141,411,711		合 計	141,411,711	141,411,711	

収 支 報 告 書

平成26年4月1日～平成27年3月31日

(棟別修繕積立金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
(1 号 棟)				(1 号 棟)			
棟別修繕積立金	8,912,400	8,912,400					
計	8,912,400	8,912,400		計	0	0	
前期繰越金	66,366,553	66,366,553		次期繰越金	75,278,953	75,278,953	
小計	75,278,953	75,278,953		小計	75,278,953	75,278,953	
(2 号 棟)				(2 号 棟)			
棟別修繕積立金	10,648,800	10,648,800					
計	10,648,800	10,648,800		計	0	0	
前期繰越金	62,540,774	62,540,774		次期繰越金	73,189,574	73,189,574	
小計	73,189,574	73,189,574		小計	73,189,574	73,189,574	
(3 号 棟)				(3 号 棟)			
棟別修繕積立金	4,596,000	4,596,000					
計	4,596,000	4,596,000		計	0	0	
前期繰越金	45,288,387	45,288,387		次期繰越金	49,884,387	49,884,387	
小計	49,884,387	49,884,387		小計	49,884,387	49,884,387	
(合 計)				(合 計)			
棟別修繕積立金	24,157,200	24,157,200					
計	24,157,200	24,157,200		計	0	0	
前期繰越金	174,195,714	174,195,714		次期繰越金	198,352,914	198,352,914	
合計	198,352,914	198,352,914		合計	198,352,914	198,352,914	

貸 借 対 照 表

平成27年3月31日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合(単位:円)

資 産 の 部		負 債 及 び 剰 余 金 の 部	
項 目	金 額	項 目	金 額
三菱東京UFJ銀行	133,004,740	組 合 費	180,187,337
三菱東京UFJ銀行	345,139,480	組 合 費	16,552,398
マンション積立金	40,884,480	水 道 料 金	9,745,331
前 払 金	694,402	駐 車 場 料 金	153,889,608
未 収 金	233,260		
(内 訳)	組 合 費 66,500	修 繕 積 立 金	339,764,625
	口座振替手数料 540	修 繕 積 立 金	141,411,711
	水 道 料 金 9,920	棟別修繕積立金	198,352,914
	駐 車 場 料 金 67,700		
	修 繕 積 立 金 3,500	前 受 金	4,400
	1 号 棟 31,800	(内 訳)	駐 車 場 料 金 4,400
	2 号 棟 0		
	3 号 棟 53,300		
合 計	519,956,362	合 計	519,956,362

残高証明書 ACCOUNT BALANCE CERTIFICATE

〒466-0826

名古屋市 昭和区 滝川町
47番地147管理事務所

株式会社 三菱東京UFJ銀行



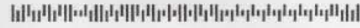
作成日 平成27年04月01日

サザンビル八事分譲住宅管理組合 会計 柘植 信子 様

The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ ,Ltd.

お取引店 八事 支店

電話 052(831)8181



NH9A1A20150402 026113#

0266 RYBI150D E N

(全口座(勘定科目別))

同文のもの 1通発行の内第 1号

平成27年03月31日現在の貴方ご名義下記勘定残高について
相違ないことを証明いたします。

THIS IS TO CERTIFY THAT THE BALANCE OF YOUR ACCOUNT(S)
WITH The Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ Ltd. SHOWS THE
AMOUNT(S) INDICATED BELOW.

1 ページ

勘定 ACCOUNT	口座番号 ACCOUNT NO.	残高 BALANCE	(内決済未確認証券類) BILLS OR CHECKS FOR COLLECTION	備考 REMARKS
普通預金		¥478,144,220		¥0
以下余白				

- ・この証明書の金額は訂正いたしません。
- ・金額は、証明日現在の元帳最終残高を表わし決済未確認の証券類を含んでいることがあります。この場合はその金額を「(内決済未確認証券類)」に表示します。
- ・「当座貸越(総合)」には、普通預金貸越型のカードローンご利用額も含まれます。
- ・口座番号欄は、口座指定のご依頼の場合のみ表示します。


YBI01 NH9A1A R0016696

以上

平成26年度監査報告書

平成27年4月18日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合
理事長 田村 俊秋 殿

監事 内田 達夫 

監事 江本 隆司 

平成26年度財務及び業務遂行状況の結果を下記のとおり報告いたします。
なお、監査に当たりましたは、財務関係書類を詳しく照合・調査しました。

記

1. 平成26年度管理組合会計の収支報告書の内容及び証拠書類は適正であることを認めます。

監査実施日 平成26年 8月30日

平成26年12月20日

平成27年 4月18日

2. 平成26年度は管理組合業務の執行状況は、適正に行われたものと認めます。

以上

報告承認事項 4-4

平成27年度管理組合役員選出

・平成27年度管理組合及び町内会役員として(1)(2)の方々を推挙いたします。
 ・(2)の方々については、平成27年4月より活動を行って頂いております。
 以上について、ご承認頂くことを提案いたします。

(1) 平成27年度管理組合役員

役職名	氏名	棟・号室	担当
理事長	檀山 英二	1-602	
副理事長	久田 淳子	1-407	防災会副会長
理事	後藤 常喜	2-107	会計
理事	吉住 竜志	3-503	議事録 3号棟まとめ
理事	平山 奈々	1-109	防犯・防災 1号棟まとめ
理事	杉浦 宗治	2-602	施設・植栽・清掃 2号棟まとめ
理事	岩堀 宏治	2-1003	駐車場
理事	濱野 恵子	2-402	広報ハビテーション
監事	田村 俊秋	3-301	
監事	小見 益美	1-108	

(2) 平成27年度町内会役員

役職名	氏名	棟・号室	担当
町内会長	稲垣 菜穂美	1-806	防災会会長
保健環境委員	田中 多香	2-805	

審議事項 5-1

平成 27 年度管理組合業務計画（案）に関する件

(1) 理事会日常業務

- ① 管理組合全般にわたる運営と管理
- ② 駐車場の運営と管理
- ③ 植栽維持管理
- ④ 生活上のマナー問題(特にゴミ出しマナー・迷惑駐車)など

(2) 管理組合業務の委託について

管理組合業務の一部を以下のように委託することを提案します。

- ・平成 26 年度と同じ体制の提案となっています。
- ・委託先については、大規模修繕に関する検討を本格的に進める上で、継続業者からの情報が不可欠と考える。

また、平成 26 年度委託業務を適切に遂行していること及び次年度の業務費において大幅な増額がないことを見積りで確認したうえで体制案に組み入れています。

表 5.1.1 平成 27 年度管理組合業務の委託先提案内容

	業務	委託予定業者
①	管理事務	日本総合住生活(株)
②	給水施設点検業務	同上
③	敷地内清掃業務	中日コプロ(株)
④	植栽に関する業務	(株)豊造園
⑤	エレベーター及び監視カメラ保守点検業務	三菱ビルテクノサービス(株)
⑥	機械式駐車場保守点検業務	※東京エンジニアリングシステムズ(株)
⑦	消防設備点検業務 (消火器取替工事を含む)	日本総合住生活(株)
⑧	電気設備保守管理点検業務	(財)中部電気保安協会
⑨	自動ドア保守点検業務	寺岡オートドアシステム(株)
⑩	コピー機リース	富士ゼロックス愛知(株)
⑪	雑排水清掃業務	日本総合住生活(株)
⑫	貯水槽清掃業務	日本総合住生活(株)

※昨年度の議案書では東京パーキングシステムズ(株)となっていましたが、東京エンジニアリングシステムズ(株)に会社名が変わっています。平成26年吸収合併により東京パーキングシステムズ(株)を合併。

審議事項 5-2 平成27年度管理組合会計収支予算(案)

【予算案の概要(支出)】

① 一般会計

・管理業務運営費:

既存資料の電子化業務(PDF:1枚10円を想定)とし5万円(5,000枚)程度を計上しています。

・管理業務運営費:

大規模修繕を控え、説明会等が増えることとなります。説明会用にプロジェクターが必要なため購入費約7万円を見込みました。

・漏水調査費:

1-202 漏水調査は、保険金の残額¥394,200-(雑収入分)を、27年度の調査のため支出できるように漏水調査費の項目を計上し確保しておくこととします。

・消火器取替:

平成26年の消防設備点検で不具合箇所が確認されています。

下記の不具合箇所の修繕等として、見積り金額の¥267,840-を計上します。

粉末消火設備 格納箱本体に歪み 1箇所(修繕要する)

格納箱表示も文字消え 3箇所(修繕要する)

防火戸設備 煙感知器の作業不良 1箇所(修繕要する)

内蔵バッテリー容量不足 1箇所(修繕要する)

消防用水 地下水槽の漏水 (修繕要する)

連結送水管設備 放水口収納函内にサビ腐食あり 1箇所(修繕要する)

集会所及び駐輪場に古い消火器 5本(処分を要する)

・自然林高木枝打ち:

豊造園から提案書及び見積りを頂きました。3エリアを1年で実施すると約230万円になり高額の負担となります。3エリアをH27年度~H29年度の3年サイクル実施すると1サイクル約76万円となります。来年度の工事は②エリアを実施予定として75万円を予算計上します。【付属資料】

※自然林の扱い(維持費削減のため自然林を伐採するのか、このままの自然に囲まれた環境を守るため維持費をかけ毎年剪定を行うのか)は次年度でも引き続き議論して下さい。

・道路補修費タイル補修:

26年度でインターロッキング補修工事を実施しました。27年度は大規模な補修を想定していません。軽微な補修を想定し30万円を計上しました。

・防災用品購入費:

住民サロン第4回でマンホール直結の簡易トイレを検討すべきと意見を頂きました。各棟にマンホールがあるので、3箇所×7.5万円/箇所=22.5万円及びその他費用として10万円を確保しています。

・新マンション総合保険:

現在、管理組合にて加入の損害保険(マンション保険)が5月で満期になり、新たな契約を締結することになります。継続契約する必要があるので、総会で審議事項としています。

契約内容としては、火災保険、建物管理賠償保険、個人賠償保険、地震保険となります。

平成27年度の予算としては、掛捨て部分の1/5を計上するので、 $6,962,810 \times 1/5 = 1,392,562$ 円となります。

保険料(5ヶ年分)

号棟	保険料	掛捨て	積立	備考
1号棟	17,350,790	2,379,290	14,971,500	
2号棟	23,252,270	3,290,270	19,962,000	
3号棟	8,279,950	1,293,250	6,986,700	
合計	48,883,010	6,962,810	41,920,200	
1年分		1,392,562	$6,962,810 \times 1/5$	

※積立は、保険会社に預ける(保険会社が運用し満期時に利息を組合に支払う)ものなので、予算案の上では数字は現れません(決算時の貸借対照表等に表記されるもの)。積立部分は資産として計上されます。

② 修繕積立金

・大規模修繕工事の検討に必要な調査診断・設計監理業務(劣化診断・修繕工事概算見積り・長期修繕計画書作成・設計図仕様書作成・施工業者選定補助・定例打合せなど)として概算見積りをもとに650万円を計上しました。

平成 27 年 度 予 算 (案)

平成27年4月1日～平成28年3月31日

〔一般会計〕

(単位：円)

	項 目	26 年 度 予 算	26 年 度 実 績	27 年 度 予 算	摘 要
収 入 の 部	組 合 費	20,862,000	20,862,000	20,862,000	
	集 会 所 使 用 料	12,000	2,000	12,000	
	雑 収 入	300,000	1,002,477	300,000	NTT電気料他
	銀 行 手 数 料 収 入	200,000	203,364	200,000	
	小 計	21,374,000	22,069,841	21,374,000	
	前 年 度 繰 越 金	17,225,437	17,225,437	16,552,398	
	合 計	38,599,437	39,295,278	37,926,398	

平成27年4月1日～平成28年3月31日

[一般会計支出]

(単位：円)

	項 目	26 年 度 予 算	26 年 度 実 績	27 年 度 予 算	摘 要
支 出 の 部	管 理 事 務 費 (窓 口 ・ 会 計)	4,872,960	4,872,960	4,872,960	組合費請求他
	敷 地 内 清 掃 費	2,494,800	2,489,025	2,494,800	
	光 熱 費	3,100,000	3,302,515	3,400,000	共用部電気代他
	電 気 設 備 保 安 管 理 費	73,612	73,948	73,608	年2回
	管 理 業 務 運 営 費	750,000	516,793	750,000	コピー機リース・電話料金 過去資料の電子化業務
	銀 行 振 込 手 数 料	200,000	203,364	200,000	
	営 繕 費	1,000,000	731,049	1,000,000	共用部分の小修理費
	漏 水 調 査 費	0	0	394,200	1-202 追加漏水調査(保 険金分)
	植 栽 管 理 費	1,645,000	1,645,000	1,500,000	
	消 防 設 備 点 検 費	925,560	925,560	942,840	年2回
	エレベーター保守点検	2,306,880	2,306,880	2,306,880	
	防 犯 カ メ ラ リ ー ス 費	1,174,176	1,142,640	1,174,176	
	自 動 ド ア 保 守 点 検	172,800	172,800	172,800	
	雑 排 水 管 清 掃 費	1,127,520	1,061,208	1,127,520	
	新マンション総合保険	1,424,978	1,424,978	1,392,562	火災・建物管理賠償・個人 賠償・地震
	通路補修費タイル補修	902,400	704,160	300,000	軽微な補修を想定
	防 災 用 品 購 入 費	340,000	0	340,000	
	連 結 送 水 管 耐 圧 性 能 試 験	0	0	0	3年に1回実施 H25年度に実施
	消 火 器 取 替	0	0	267,840	既設処分費・ブラケット取 替・文字入れ含む
	自 然 林 高 木 枝 打 ち	0	0	750,000	3箇所を3年で実施
駐 車 場 料 金 へ 振 替	480,000	480,000	480,000	月額¥10,000×4台×12カ月	
予 備 費	1,000,000	690,000	1,000,000	H26は自然林枝打ち工事	
小 計	23,990,686	22,742,880	24,940,186		
次 年 度 繰 越 予 定 額	14,608,751	16,552,398	12,986,212		
合 計	38,599,437	39,295,278	37,926,398		

平成27年4月1日～平成28年3月31日

[特別会計]
水道料金

(単位：円)

	項 目	26 年 度 予 算	26 年 度 実 績	27 年 度 予 算	摘 要
収入の部	水 道 料 金	10,000,000	8,938,554	10,000,000	
	小 計	10,000,000	8,938,554	10,000,000	
	前 年 度 繰 越 金	8,518,471	8,518,471	9,745,331	
	合 計	18,518,471	17,457,025	19,745,331	
支出の部	支 払 水 道 料 金	9,000,000	7,369,334	9,000,000	
	貯 水 槽 清 掃 費	102,600	102,600	102,600	
	給水ポンプ保守点検費	239,760	239,760	239,760	
	小 計	9,342,360	7,711,694	9,342,360	
	次 年 度 繰 越 予 定 額	9,176,111	9,745,331	10,402,971	
	合 計	18,518,471	17,457,025	19,745,331	

平成27年4月1日～平成28年3月31日

[特別会計]

駐車場料金

(単位：円)

	項 目	26 年 度 予 算	26 年 度 実 績	27 年 度 予 算	摘 要
収 入 の 部	駐 車 場 料 金	15,610,800	13,672,200	15,610,800	H23.6.1料金改定
	組 合 費 よ り	480,000	480,000	480,000	月額¥10,000×4台×12カ月
	雑 収 入	0	979,560	0	保険金
	小 計	16,090,800	15,131,760	16,090,800	
	前 年 度 繰 越 金	142,948,164	142,948,164	153,889,608	
	合 計	159,038,964	158,079,924	169,980,408	
支 出 の 部	駐 車 場 保 守 管 理 費	2,846,016	2,839,428	2,846,016	
	電 気 料 金	175,000	191,818	195,000	3月～2月分
	保 険 料	155,025	179,510	179,510	
	特 別 営 繕 費	0	979,560	0	パレット修理費
	消 耗 品 費	50,000	0	50,000	
	合 計	3,226,041	4,190,316	3,270,526	
	次 年 度 繰 越 予 定 額	155,812,923	153,889,608	166,709,882	
	合 計	159,038,964	158,079,924	169,980,408	

平成27年4月1日～平成28年3月31日

[特別会計]

修繕積立金

(単位：円)

	項 目	26 年 度 予 算	26 年 度 実 績	27 年 度 予 算	摘 要
収入の部	修 繕 積 立 金	1,098,000	1,098,000	1,098,000	
	小 計	1,098,000	1,098,000	1,098,000	
	前 年 度 繰 越 金	140,313,711	140,313,711	141,411,711	
	合 計	141,411,711	141,411,711	142,509,711	
支出の部	調査診断・設計監理業務費	5,000,000	0	6,500,000	H27は調査診断費
	小 計	5,000,000	0	6,500,000	
	次 年 度 繰 越 予 定 額	136,411,711	141,411,711	136,009,711	
	合 計	141,411,711	141,411,711	142,509,711	

平成27年4月1日～平成28年3月31日

[特別会計]

棟別修繕積立金

(単位：円)

	項 目	26 年 度 予 算	26 年 度 実 績	27 年 度 予 算	摘 要
収入の部	(1 号 棟 69 戸)				
	棟 別 修 繕 積 立 金	8,912,400	8,912,400	8,912,400	
	計	8,912,400	8,912,400	8,912,400	
	前 年 度 繰 越 金	66,366,553	66,366,553	75,278,953	
	小 計	75,278,953	75,278,953	84,191,353	
支出の部	計	0	0	0	
	次 年 度 繰 越 予 定 額	75,278,953	75,278,953	84,191,353	
	小 計	75,278,953	75,278,953	84,191,353	
収入の部	(2 号 棟 85 戸)				
	棟 別 修 繕 積 立 金	10,648,800	10,648,800	10,648,800	
	計	10,648,800	10,648,800	10,648,800	
	前 年 度 繰 越 金	62,540,774	62,540,774	73,189,574	
	小 計	73,189,574	73,189,574	83,838,374	
支出の部	計	0	0	0	
	次 年 度 繰 越 予 定 額	73,189,574	73,189,574	83,838,374	
	小 計	73,189,574	73,189,574	83,838,374	
収入の部	(3 号 棟 29 戸)				
	棟 別 修 繕 積 立 金	4,596,000	4,596,000	4,596,000	
	計	4,596,000	4,596,000	4,596,000	
	前 年 度 繰 越 金	45,288,387	45,288,387	49,884,387	
	小 計	49,884,387	49,884,387	54,480,387	
支出の部	計	0	0	0	
	次 年 度 繰 越 予 定 額	49,884,387	49,884,387	54,480,387	
	小 計	49,884,387	49,884,387	54,480,387	
収入の部	(合 計)				
	棟 別 修 繕 積 立 金	24,157,200	24,157,200	24,157,200	
	計	24,157,200	24,157,200	24,157,200	
	前 年 度 繰 越 金	174,195,714	174,195,714	198,352,914	
	合 計	198,352,914	198,352,914	222,510,114	
支出の部	計	0	0	0	
	次 年 度 繰 越 予 定 額	198,352,914	198,352,914	222,510,114	
	合 計	198,352,914	198,352,914	222,510,114	

●**審議事項 5-3 大規模修繕計画に関する件(今後の進め方)**

- ・昨年の議案書より、平成 26 年度組合業務において、平成 27 年度から大規模修繕委員会に発展移行することを念頭に置いた準備会として、「(仮称)サザンヒル八事住民サロン」を発足し、4回開催して無事終了した。<概要は付属資料に添付>
- ・大規模修繕計画のため、機能診断・設計監理業務を外部委託することを提案する。
ただし、機能診断の結果、大規模修繕工事を先送りできるとの結果になれば機能診断のみの委託とする。(契約変更を行う)
- ・大規模修繕工事の実施方法は、①責任施工方式(設計・施工一括方式)②設計監理方式(設計・施工分離方式)などが考えられるが、前回の大規模修繕同様に設計監理方式を提案する。(大規模修繕工事発注を大規模修繕委員会のメンバーのみで行うことは非常に困難である。専門的知識・技術及び経験を必要とする作業を外部に委託することが、大規模修繕を実施していく上でより効果的である。)
- ・機能診断・設計監理業務の外部委託に向けて、大規模修繕委員会を立ち上げる。
- ・機能診断・設計監理委託業者の選定について、前回の大規模修繕では一次審査(13社)の書類選考で、①大規模修繕工事の実績、②設計・監理方針、③担当者の地域性、④手順の具体性、の四つの観点から行われ、二次審査の対象は、愛知建物監理共同組合、大建テクノ、NAG 建築ドックセンター、マンション維持管理機構(当時は集合住宅維持管理機構)の4社とそれぞれ面接を行い、各方面から検討し総合的に評価し決定しています。
今回は、前回二次審査の4社に絞り込んで見積り依頼し、面接(面接については組合員の傍聴可)を行い、総合的に評価し決定することとしたい。前回の大規模修繕の時の書類選考による一次審査は省略することにする。

●**審議事項 5-4 エレベーター更新に関する件**

- ・当建物は、1992 年(平成4年)竣工以来、22 年を経過しております。建物の寿命は、50 年程度と言われており、時間とともに建設設備の機能劣化が進む為、タイミングよく修繕することが求められております。エレベーターも例外ではありません。エレベーターは、減価償却資産の耐用年数17年、寿命が25年とされており、建物の一生の内、最低でも一度は、修繕することが必要となります。((仮称)サザンヒル八事住民サロン(第3回)で、三菱ビルテクノサービス(現委託先)のプレゼンでの報告内容。)
エレベーター更新について、理事会で具体的な実施方法を検討することを提案します。
なお、付属資料にエレベーター更新の聞き取り内容を添付しています。

	エレベーター更新 (概算見積り)	備 考
1号棟更新①	9,400,000-	本工事は既設エレベーターのかご室、乗場扉、三方枠、レール等を流用し、巻上機、制御盤、操作盤、表示器具、着床装置等の制御機器の更新を行います。耐震対策工事等も含まれます。
2号棟更新①	9,600,000-	
3号棟更新①	9,250,000-	
1号棟更新②	13,500,000-	本工事は既設エレベーターの乗場扉、三方枠、レール等を流用し、巻上機、制御盤、 <u>かご室(壁化粧合版)</u> 、操作盤、表示器具、着床装置等の制御機器の更新を行います。耐震対策工事等も含まれます。
2号棟更新②	13,700,000-	
3号棟更新②	13,400,000-	

●**審議事項 5-5 共用灯のLED化に関する件**

(仮称)サザンヒル八事住民サロン(第1回・2回)照明はLEDにしたらどうか。最近は特に照明器具の老朽化が著しい。灯具交換(LED化含む)について、大規模修繕工事と分け、先行して対応することを検討してはどうか。LEDに交換する場合の費用とスケジュールを検討願いたいとの意見がありました。概算見積りは下記のとおり。

共用灯の照明のLED化工事について、理事会で具体的な実施方法を検討することを提案します。

	概算見積り	内 容	備 考
1号棟 LED 化	2,581,200-	共用灯 106 台	
2号棟 LED 化	2,937,600-	共用灯 129 台	
3号棟 LED 化	1,436,400-	共用灯 61 台	
1～3屋外灯	3,132,000-	屋外灯 73 台	
合計	10,087,200-		

●**審議事項 5-6 サザンヒル八事分譲住宅管理組合文書保存期間に関する細則の施行について**

【新規制定趣旨】

管理組合も22年が経過し書類も膨大となってきました。

また、今後、大規模修繕が予定されていることから、さらに書類が増えることとなります。インターネット等を活用し保存期間を確認・準用し、サザンヒル八事分譲住宅管理組合文書保存期間に関する細則を作成しましたので、施行について提案します。

これにより期限に達したものは理事会の確認で破棄又は電子化により保存することにしました。不要となった書類は適切な時期に破棄し、書類倉庫は大規模修繕を控え空きスペースを確保しておきたいと思えます。

22回通常総会でも書類の管理が杜撰(ずさん)ではとの意見がありました。

書類を破棄するための細則がないから膨大な書類を保管するため管理が大変になります。

なお、保存書類を全部網羅できてないかもしれませんが、疑義が生じた場合は理事会で定めることができるようにしています。

サザンヒル八事分譲住宅管理組合文書保存期間に関する細則（案）

（総則）

第1条 この細則は、サザンヒル八事分譲住宅管理組合規約（以下「規約」という。）第68条（細則の設定）の規定に基づき、サザンヒル八事分譲住宅管理組合が管理すべき文章の保存期間・廃棄等について必要な事項を定めることを目的とする。

（対象文書）

第2条 この細則で対象とすべき書類等（以下「文書」という）は別表第1に記載のとおりとする。

（保管場所）

第3条 文書の保管場所は別表第1に記載した場所とする。

（管理責任）

第4条 文書は理事長の責任において管理するものとする。

（保存期間）

第5条 文書の保存期間は法令等に定めがある場合を除き、別表第1に記載の期間とする。

（電子記録による保存）

第6条 文書は原本の保存が必要ないものについては、電子記録により保存することができる。ただし、原本の保存が必要なものでも、原本と電子記録を併せて保存することができる。また、電子記録した文書は経年劣化、使用環境の変化等による使用不能への対処をするものとする。

（写し等の保存）

第7条 原本以外の控え、写し、副本は適当な時期に廃棄する事ができるものとする。

（廃棄の方法）

第8条 保存期間が経過した文書は、理事長が保存の可否について理事会で最終確認のうえ、適切な方法で廃棄するものとする。この場合において、個人情報保護に留意し、適切な廃棄方法をとるものとする。

（その他）

第9条 この細則の定めに疑義が生じた事項は、理事会がこれを定めるものとする。

（附則）

この規約は、平成27年5月〇〇日から施行する。

別表 1

文書名	要原本	保管場所	保存期間
＜総会関連＞			
1.総会議案		管理組合事務所	永久保存
2.委任状及び出席確認書	○	管理組合事務所	永久保存
3.総会議事録	○	管理組合事務所	永久保存
4.理事会議案書		管理組合事務所	10年保存
5.理事会議事録	○	管理組合事務所	永久保存
6.各種委員会などの記録		管理組合事務所	7年保存
7.管理組合ニュース等（ハビテーション等）		管理組合事務所	3年保存
＜管理組合関連＞			
1.管理組合規約・規則・覚書等		管理組合事務所	永久保存
2.登記に関する書類	○	管理組合事務所	永久保存
3.訴訟に関する書類	○	管理組合事務所	永久保存
4.予算・決算に関する書類		管理組合事務所	7年保存
5.財務計画・借入金に関する書類		管理組合事務所	10年保存
6.預金・有価証券などに関する書類	○	管理組合事務所	10年保存
7.組合費などの収納に関する書類		管理組合事務所	7年保存
8.物品の調達などに関する書類		管理組合事務所	3年保存
＜管理委託関連＞			
1.管理委託契約書・重要事項説明書	○	管理組合事務所	5年保存
2.管理日報		管理組合事務所	5年保存
3.委託業務に関する点検報告書等		管理組合事務所	5年保存
＜小規模工事関連＞			
1.発注契約関係の書類	○	管理組合事務所	5年保存
2.工事記録写真等		管理組合事務所	5年保存
＜大規模修繕等関連＞			
1.大規模修繕工事契約書・竣工図・記録	○	管理組合事務所	永久保存
2.大規模修繕に係るコンサルタント業務契約書等	○	管理組合事務所	永久保存
3.長期修繕計画		管理組合事務所	見直しされるまでの期間
4.建物診断報告書		管理組合事務所	永久保存
＜住民に関する書類＞			
1.入居者名簿	○	管理組合事務所	永久保存
2.自動車駐車契約書	○	管理組合事務所	3年保存
3.駐車場利用申し込み・契約解除	○	管理組合事務所	3年保存
4.模様替等申請書・承認書	○	管理組合事務所	5年保存
＜分譲時資料＞			
1.マンション竣工図その他図面		集会所（書庫）	永久保存

7. その他報告事項

●大規模修繕委員会委員の報告

4月7日付けで大規模修繕委員会委員募集を行ったところ下記の方から応募がありましたので報告します。

棟	部屋番号	氏名	備考
1号棟	1-107	江本 隆司	H25 副理事長
	1-305	杉浦 晴雄	元理事長経験者
	1-703	佐藤 典生	前回大規模修繕副委員長
2号棟	2-206	登内 洋人	元理事長経験者
	2-707	内田 達夫	H25 理事長
	2-803	柏原 一水	
3号棟	3-301	田村 俊秋	H26 理事長
	3-401	野崎 駿吉	元理事長経験者

- サザンヒル八事分譲住宅大規模修繕委員会に関する細則により、
- ・各棟少なくとも二名以上
 - ・委員の任期は一年とし、再任を妨げない
 - ・理事会は委員の選定、および解任を行う
- 平成 27 年度理事会において選定して頂き、一年間大規模修繕に携わっていきます。
大規模修繕委員会の活動報告は「大規模修繕委員会だより」で報告していきたいと思
います。

●平成26年度サザンヒル八事町内会会計報告書


平成 26 年度サザンヒル八事町内会会計報告書

(単位：円)

収 入		支 出	
前期繰越金	641,330	コピー代	5,000
古紙買取代(石川マテリアル)	87,985	滝川学区分担金	17,000
事業協力金(名古屋市)	92,850	ラジオ体操協賛金	1,000
仮払金戻り(親睦会)	6,620	敬老お祝い金(16名)	48,000
親睦会寄付	16,000	親子ふれあいフェスタ分担金	5,000
利息	102	赤い羽根共同募金	28,000
		仮払金(親睦会費用)	100,000
		年末特別防火週間陣中見舞	2,000
		弔慰金(2名)	10,000
		新入生歓迎会補助金 (300円×32人分)	9,600
当期収入合計	203,557	当期支出合計	225,600
		次期繰越金	619,287
合計	844,887	合計	844,887

平成26年度の収支決算書は以上の通りです。


平成27年3月31日

町内会長 溝口京子 

副町内会長 小見益美 

監査の結果、上記会計報告書を正当と認めます。

平成27年4月28日

監査者 柘植 信子 

大規模修繕に関わる課題

■H26期理事会活動

<対策済・対策中>

- ・漏水(共用部分)
- ・インターロッキング補修
- ・敷地内グレーチング部メンテナンス
- ・エントランス自動ドアモーター

<対策予定>

- ・消火設備取替(H27予定)

■H26期サロン活動

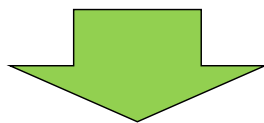
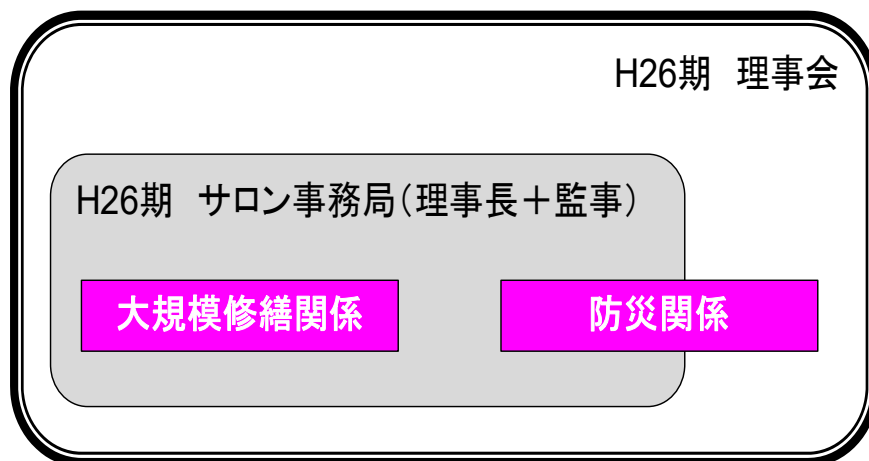
<ソフト面>

- ・大規模修繕委員会の公募
- ・業者選定における前回経験者の参加
- ・修繕資金平準化の検討(生活上問題の大きいもの優先)

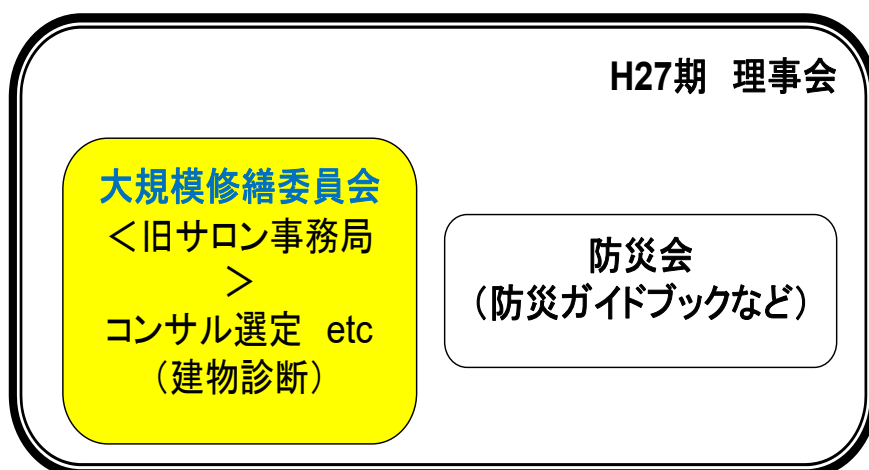
<ハード面>

- ・共用部灯具交換(LED化含む)の、大規模修繕からの分離
- ・防犯カメラはダミーと本物の使い分け(更新時、コスト配慮)
- ・集合郵便受けのあり方(留守・空家判明、ちらかり問題)
- ・共用部暗所の新規照明設置(1号棟・2号棟の間の階段など)
- ・防犯に貢献する照明の検討(センサー反応など)
- ・エレベーター更新の検討(計画耐用年数25年に対し竣工後22年経過)

H26期取扱事項の今後について



- ・防災関係は、引き続き理事会内での検討事項とし、新たな部会・サロンは設けない。
- ・大規模修繕関係は、予定どおり「**委員会**」を発足させる。



大規模修繕等に関するスケジュールと各期総会議案

