

2025年7月16日

第23期第3回理事会議事録

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

【開催日時】 令和 7年 7月 5日(土) 9:00~10:45
【出席者】 「管理組合」 増矢・米田・山田・田中(代理出席)・中野・三分一
「管理会社」 村田
【場 所】 当マンション1F 管理事務室

【議事内容】

1. 今期に行う事項

電子式水道メーターの業者選定について

26年2月の交換作業実施にむけて、サンデンハウジングに業者の紹介と見積りを要請した。2社から見積りが提出され、㈱日栄建工に施工をお願いする。

・㈱日栄建工 731,500円

・㈱副田工務所 756,800円

本来であれば、総会の決定を経てから発注する所であるが、メーターは発注から納入まで6ヶ月かかるとの事なので、この理事会で業者選定・発注までの決定をする事とした。通常総会には、事後承認を頂き、交換期限である26年2月に間に合わせるように準備していく。

貯水タンクの枝について

生野神社から延伸している木の枝が貯水槽の上に覆いかぶさってきている件で、衛生面、清掃作業の関係上対策を講じなければならない状況である。理事会として市民相談所や弁護士との無料相談を踏まえて、生野神社側と2回交渉を行った。現段階では、生野神社側も枝切りの必要性は認識している状況。継続して交渉を行う。清掃については7月9日に実施する。

2. 継続審議

門柱等の塗装について

今年度、門柱の塗装を検討していたが、以下のより緊急性が高い案件が生じたため延期とする。

水道から貯水槽に水が入る側の定水位弁からの漏洩が深刻であることが解った。定水位弁の破損で、貯水槽が使えなくなり断水してしまう可能性があるとの事である。また、ゴミステーションのサビ、腐食が激しくなり、戸が開きづらくなっている。理事会としてこの2件を優先し修理を行う事にして、見積りを管理会社に依頼した。(別紙 写真を参照)

165,000円 定水位弁交換(副田工務所)

237,600円 ゴミステーション改修(副田工務所)

この2件を緊急案件として、今期中対処する事を理事会で承認した。なお、会計処理については、定水位弁は管理費「修繕関連費」より支出、ゴミステーションは管理費「予備費」より100,000円、修繕積立金「予備費」より残額を支出する。

エントランスの木の伐採についての対応

エントランスの木については、管理規約の「共用部分等」の「等」にあたり、共

用部分の取り扱いとなる事を理事会で確認した。

駐車場の木については鳥の糞被害、エントランスの木については花粉等の清掃の問題が生じており、伐採では無く、枝打ちで対応出来るかどうか、業者への問い合わせと見積りを管理会社に依頼した。

エレベーター内の換気について

6月の定期点検の時、室内の換気扇をONにした。

前回の総会においてエレベーターの換気扇を止めることについての問題提起があった。以前、居住者から「寒さのためエレベーターの換気扇を止めてほしい」と要望があったため、冬季はエレベーターの換気扇を止めていた。従来、11月ごろの定期点検で換気扇を止めていたが、今回は冬季も換気扇を動かしてみ、しかるべき時期に居住者の意見を集約したらどうかとの意見でまとまった。いずれにせよ次期の理事会に委ねる事になる。

3 管理事項

貯水タンクのポンプの点検

2基あるポンプのうち1基に漏洩が発生しているため、再度、点検した。その結果、修理、もしくは交換する事が望ましいが、1台が故障しても、もう1台は問題なく稼働しており、現在も交互運転が可能であることから、もう少し様子を見ることとした。

理事会の取り決めについて

理事会の運営について、組合員が役員となる事が難しい場合、また、法人が組合員となる場合に、その代理人を役員として扱う事が出来るように改定案をまとめた。

インターネットバンキングについて

管理費の中でインターネットバンキング手数料1430円が計上されている件について以下の事を確認した。

本来なら、収納代行業者が法人インターネットバンキングを契約しているため、この料金は発生しない。だが、サンデンハウジングは収納代行業者を使用していないため、銀行のインターネットバンキングシステムの手数料が必要となる。

サンデンハウジング、山口銀行から契約書等を取り寄せて確認をした。

1階天井部分の漏水について

大規模修繕終了後に1Fエントランスの天井部分2ヵ所に雨染みが生じているのが確認されたが、この補修が施工会社（岡本建設）により6月に行われた。キズが付いたものを含めて3ヵ所のボードを交換した。

マンション内の照明について

居住者から郵便受けの付近の照明が暗く、手元が見えづらいとの意見があった。確認してみると確かに雨天時等、暗いと感じる時がある。特に冬季は暗い。マンション共用部分照明の基準が50luxであるため、照度計で測定したが、足りない時間帯があった。現在は共用部分の照明点灯時間を昨年より1時間早く点灯をしている。この状況で夕方の状況、電力量等を確認中。

また、蛍光灯が2027年末で製造中止されるのに伴い、下関市でもLED化に向けた補助が始まった。当マンションで全面的にLED化した場合の費用の概算の見積り、さらに、郵便受けの所に人感センサーライトを設置した場合の費用の見積りを管理会社に依頼した。LED化については、共用部分の工事に合わせて各戸のLED化にも希望に応じて対応可能かを確認する。

管理規約49条第4項について

「議事録等の保管場所を提示」とあるが、現在の保管状況は、歴代の年間事業報告書綴りが管理事務室の棚に並んでいるが、部外者でも簡単に閲覧できる状態である。個人情報の兼ね合いからも、また、鍵付きの保管庫も空きが少ないため、

きちんと保管するように施錠できるキャビネット等の購入を含めて、保管方法について検討していく。

HPについて

管理会社より、HPの作成状況について説明があった。サンデンハウジングのHPの中に宮の下II専用ページを作成したとのことで、全員で確認した。

次回総会で、駐車場使用細則等が決まれば、まずは、管理規約、使用細則等を載せて様子を見ながら専用ページを活用していく。

規約冊子の作製

次回総会で、駐車場使用細則等が決まれば、規約冊子として製本を予定していたが、今後も、規約や使用細則の変更が予想されるため、差替えが容易なクリアファイルを使用して冊子を作成する。

火災保険の検討

6月に三井住友海上並びに(株)ぬしとら(サンデンハウジンググループで損保ジャパンと東京海上の保険代理店)を訪問し、最近の業界動向や保険料改定見込み等について聴取した。参考までに現行料率における同条件での3社見積りを依頼してみたところ、年額で三井住友470,000円・損保ジャパン420,000円・東京海上310,000円(ただし、同社は免責10,000円の補償義務必須)と保険料もかなり各社違う状況にある。次回の料率改定は来年の早い時期のようだが、今後は大幅なアップが確実視されている。

当組合の保険は再来年の4月の満期であり、実際の判断はこれから先の役員方に委ねる事となるが、余計な事ながら、満期直前にさらなる改定があるようなら、場合によっては満期前解約・改定前料率での新約等(例えば期間5年の年払)の検討も必要となる。

その他

・会計担当より、当組合8月決算にあたり管理費が修繕積立金から長年借用してきた残高を0としたい旨の提案がなされ、理事会で承認した。具体的には8月中に396,882円を山口銀行管理費口座から三井住友口座へ資金移動する事により、貸借対照表上の管理費勘定預け金・預かり金の両勘定が相殺され0となる。

・今期実施の設備清掃費や工事代金等支払うべきものは、8月中に清算し、未払金として越期するものを極力なくしたい旨の発言があった。

【今後の予定】

- ・マンション管理セミナー 7月26日(土曜日) 13:30～
- ・第4回理事会 8月30日(土曜日) 9:00～
- ・使用細則説明会 10月中旬
- ・通常総会 (予定) 11月18日(火曜日)・19日(水曜日)

以上

理事長(502号)

増矢 勝史

副理事長(501号)

米田 昇平

会計担当理事(403号)

山田 新

腐食して破損
 (図：○部表記)
 右側ドア 開け難い
 (図：→部表記)



保温カバーを外したところ
 水漏れが確認される。
 (図：○部及び→で表記)

