

第1期理事会第7回会合議事録

1. 開催日時：2023年4月8日（土）09：02～10：58
2. 開催場所：1階管理事務室
3. 出席者：松村理事長、中野副理事長、山田会計担当理事、増矢理事、神舎氏（サ
ンデンハウジング）

4. 審議及び報告事項の概要

（1）管理規約等の整備について

①管理規約の改定承認

- ・3月29日の臨時総会で管理規約の全面改定が承認された。これで当マンションの新たな体制がようやく確立できた。準備委員会が昨年6月に発足してからここまで約9か月かかったが、各理事や組合員の協力により迅速に対応できたことを理事長として感謝したい。
- ・管理規約については、国土交通省の標準管理規約の改定等に合わせて今後必要に応じて改定を行いたい。

②使用細則、届出文書の内容検討

- ・管理規約の改定を終えたので、次は「使用細則」や「届出文書」の内容について改めて検討したい。「使用細則」については変更があれば総会の承認が必要であり普通決議となる。また、「届出文書」については様式の問題なので理事会の承認で足りる。
- ・「使用細則」の内訳については、現時点で必要なものとして「理事会細則」、「使用細則」、「駐車場使用細則」、「小動物飼育細則」などがある。「理事会細則」については昨年10月の臨時総会で承認を得ている。一方で、「使用細則」、「駐車場使用細則」、「小動物飼育細則」は以前の管理規約と共に作成されているが、その内容についてもう一度見直し、管理組合にとって不都合な点や不足している部分がないかなど、見直すべき部分を明らかにして理事会で内容を検討したい。
- ・前管理会社が作成した「使用細則」はおそらく使い回しであり、どのマンションでも使用しているのであると思われ、例えば「駐車場使用細則」には区分所有者に対し「1区画」の使用を規定している。これは2台駐車できる区画がある当マンションの独自な状況を考慮していない。「1区画に1台の駐車」が前提となっている現在の「駐車場使用細則」は変更する必要がある。どのような書き方が適切なのか考えてみたい。

- ・「届出文書」についてはその様式が現状に合わせて問題がないか改めて確認したい。

③規約の冊子化

- ・使用細則と届出文書の整備を終えた後、閲覧及び保管に便利のように管理規約と共に1冊の冊子にして組合員に配布したい。
- ・冊子についてどのような形式にするかは費用を踏まえながら理事会で検討し、次期年度中に作成したい。
- ・また、希望があればPDF化したファイルを組合員に提供することもできる。

(2) 大規模修繕工事について

①見積り作成のための調査の状況

- ・臨時総会の際にも説明したが、見積り作成のための調査を3月11日（土）に「ダイシン」が、3月18日（土）に「岡本建設」が行った。両社とも4戸に立ち入りバルコニーや外壁の点検を行った。また、「岡本建設」は屋上等の防水を確認するため下請け業者とともに追加の点検も実施した。
- ・「ダイシン」の見積りは4月7日にサンデンハウジングを経由して受領し、役員にはその内容を提示した。一方、「岡本建設」からはまだ受領していない。また、もう1社から見積もりを取りたいと思っていたが、現時点で適切な施工会社が見つからないことから、時間的なこともあるためこの2社から施工会社を選定したいと思う。

②見積り内容の評価

- ・「ダイシン」が提示した見積りは二種類あるが、一つは3723万円、もう一つが2664万円とどちらも当方の予算を大きく超えている。後者については防水工事等を大きく減らしている。また、駐車場の補修はこれとは別に約61万円が必要となる。
- ・内容については精査する必要があるが、後者の場合は屋上防水の全面改修は行わずに不良部分の補修だけにとどめており、バルコニーの防水も入っていない。もっとも、防水作業については足場がなくともできるので、数年後に改めて行うとの選択肢もある。
- ・また、現場事務所や作業員の詰所をどうするかについても施工会社側と調整しなければならない。
- ・いずれにせよ、費用を更に削減することができるのか検討する必要がある。
- ・なお、サンデンハウジングとしては大規模修繕工事の契約に関与する際は、施工会社に対し当初の契約額を超えるときは管理組合にその分を請求しないよう申し述べているとのことであった。

③今後の進め方

- ・まずは「岡本建設」からの見積りを早期に入手し、内容を確認したい。そして、理事会として見積り内容についていろいろと確認するため、「ダイシン」

及び「岡本建設」と会って話を聞くこととしたい。サンデンハウジングに時間の調整を依頼するので対応できる理事は参加願いたい。

- ・それを踏まえて理事会で検討し、予算を超えるなら修繕部分を減らすなどしてなるべく予算内に収まるよう仕様を変更できればと思う。そして、理事会として施工会社をどちらにするのか決定したい。
- ・その後、見積りの内容を含め大規模修繕工事をどう進めるかについて理事会による組合員への説明会兼意見交換を開催したい。組合員からの意見も参考にし、どのような内容の工事をいくらの予算で行うべきか、いつから開始するのかなどを理事会で確定したい。
- ・なお、大規模修繕工事の実施を決定するには改めて臨時総会の開催が必要となる。その際に選定予定の施工会社にも来てもらい、決議の前に組合員から質問をしてもらうこともできる。そして総会で承認が得られれば施工会社と契約を行い、打合せを続け、施工会社による工程表や工事内容についての居住者への説明会などを経て工事の開始となる。

(3) 当面の課題

①来収支の見直しについて

- ・臨時総会時に参考として配布した22期(23年9月～)の予算の見直しについて改めて練り直してみたが、消火器及び感知器の交換費用や長期修繕計画の作成費用の計上が必要なことがわかった。さらに、不定期の修繕関連費用として一定の予算を組んでおくことも必要となるかもしれない。来期の予算案作成に向け、どのような費用が必要なのか、また削減できる経費はないのかについて引き続き理事会で検討したい。
- ・以前に他のマンションの理事長から携帯電話の基地局をマンションの屋上に設置したことで管理組合が年間数十万円の収益を得ているとの話を聞いたことがある。現在、当管理組合は太陽光発電による電気代売却等により額は少ないが雑収入を得ているが、基地局の設置を誘致できれば更なる収入が期待できる。管理費会計の収入を増やすためにも、そのようなことが実現可能なかサンデンハウジングに協力をお願いして調べてみたい。

②火災保険への対応について

- ・損害保険に関する苦情を受け付ける一般社団法人日本損害保険協会の「そんぽADRセンター」に紛争解決を求める申立書を3月14日に郵送したが、3月24日付で同センターから申立ての「受付通知」を受領した。
- ・和解案は申請を受理してから4か月以内に提示されるとのことであるので、理事会としては和解案の提示を待ちたいと思う。
- ・「そんぽADRセンター」がこの問題にどのような和解案を提示するかは不明であり、双方が納得できるものかは不明であるが、和解案が示されれば理事会としては受け入れたいと考えている。

③今後の管理業務予定について

- ・年間行事予定では、今後6月にエレベーターの定期点検と行政機関に提出するための法定点検が実施される。また、受水槽の定期清掃も7月に実施される。これらは予定通り行いたい。
- ・一方で、定期清掃が7月に予定されているが、その時までには大規模修繕工事を実施するのであればこれを延期したい。大規模修繕工事の終了後に、おそらく来年度に行うこととしたい。
- ・また、消防設備点検についても再度8月に予定されているが、問題を指摘された消火器や感知器については予算の関係で今年度中に交換できないため、それらの交換を終えた来年度に改めて点検を行いたい。そもそも年に2回も消防設備点検を行うとしたことについてももう一度検討してみる必要がある。

(4) 報告事項

- ①2月末に通用口のドアのドアクローザーを取り付けてあるネジが2本落下していたことがわかった。清掃員と一緒にドライバーで取り付けたが、4本必要なネジの内、1本が紛失していた。それでもドアの開閉には今のところ支障がない。それから約1か月後にネジの締め具合を確認したが、やや緩んでいたためドライバーで締め直した。今後も注意しておくが、ドアに不具合が生じているのを確認したら理事会に連絡願いたい。紛失したネジについては入手が可能かどうかサンデnhausジングに業者との仲介を依頼した。
- ②この数か月の内に理事長宅あてにアドバンス21宮の下ⅠとⅢの郵便物が誤配達されるということがあった。郵便局が宛先をしっかりと確認せずに配達したのであろうが、おそらく、逆にこの2棟でも当マンションの郵便物が誤配達されている事象が発生しているのかもしれない。郵便配達人には言うておくが、このような事象は防ぐのは困難かもしれない。なお、誤配達された郵便物はどちらもカタログであったが、理事長が自ら届けに行った。
- ③先日、村上組合員から不要になったテーブルと椅子を理事会用に提供したいとの申し出があった。テーブルの大きさは、これまで臨時に使っていたキャンプ用の簡易テーブルとさほど変わらなかったためその申し出を受け入れることにした。管理事務室で大切に使用したい。また、村上組合員には感謝したい。これによってテーブル代として確保しておいた約1万円の予算を節約できた。

(5) 今後の予定について

- | | |
|------------------|----------------|
| ・施工会社候補との見積り内容確認 | 4月中 |
| ・大規模修繕工事説明会 | 4月中 or 5月中 |
| ・理事会第8回会合 | 5月13日(土) 0900～ |
| ・臨時総会(大規模修繕工事) | 6月中 |

以上、本理事会の議事の経過並びに結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長並びに理事2名はこれに署名する。

2023年4月9日

理事長(601号室) 松村 静男

副理事長(303号室) 中野 健二

理事(502号室) 増矢 勝史