

第2期理事会第3回会合議事録

1. 開催日時：2024年3月9日（土）09:00～10:13
2. 開催場所：1階管理事務室
3. 出席者：松村理事長、増矢副理事長、米田会計担当理事、山田監事、
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）大規模修繕工事について

- ①経費の詳細：最終的な工事の経費については別紙のとおりとなり、修繕工事費が2310万円、追加工事費が5万5000円、臨時駐車場代が16万8000円、諸経費が1424円の計2332万4424円となった。
 - ・諸経費の内訳は振込手数料が計1320円、電気水道代が104円で、この合計額は管理費会計から立て替えられているため修繕積立金会計から管理費会計に戻すことになる。また、追加工事費は当初予定した金額から減額されており5万5000円となった。
 - ・結果的に、臨時駐車場代が当初の見積りより安く、電気代が補助金により減額されていたこともあり、当初予算より約67万円節約することができた。
 - ・今回の大規模修繕工事に関する資料は整理して管理事務室に残しておくので、次回はそれを参考にしてもらい、未実施であったベランダ防水を含めた工事の計画を立てていただきたい。
- ②工事の保証期間：岡本建設から工事の保証書を受領した。保証期間は、下地補修、シーリング、外壁塗装、各種防水工事が5年、天井・内装面塗装と鉄部塗装工事が2年となっている。
 - ・この期間内に通常の使用により修繕箇所の不具合が発生した場合、保証が適用されることになるため、何か気付いた場合は理事長まで連絡願いたい。

（2）今後の修繕工事について

- ①長期修繕計画の作成状況：1月23日（火）に岡本建設との最初の会合を行い、計画の内容について当方の考え方を伝えた。そして、3月5日（火）の2回目の会合では、岡本建設から長期修繕計画の素案が提示された。
 - ・3月下旬に岡本建設との面談を予定していることから、この素案に理事会からの要望を入れて案を作成してもらう。基本的には次の大規模修繕工事に向け必要な資金を貯めていくことになる。

- ・岡本建設と内容の調整を続け、本会計年度中に完成したい。

②インターホン換装に向けた準備：前回の理事会で組合員からインターホンの調子が悪いとの報告があったことを伝えたが、それ以降、さらに２戸から故障の報告があった。この内の１戸は、中古の同機種のインターホンをネットで入手し、交換工事を業者に依頼したため使用可能となったが、他の２戸は部品の入手が困難なこともあり使用できない状況が続いている。

- ・また、他の部屋からもインターホンの内部から異音がすることがあるとの報告を受けた。これは故障の前兆である。
- ・以前にも伝えたが当マンションのインターホンは発売から２０年以上経過しており、メーカーは昨年３月をもって修理対応を受け付けていない。そのため部品の入手が困難となり、修理業者に頼んでも容易には使用可能とならない。
- ・このような故障の発生は今後も続く可能性があると思われることから、インターホンシステムの換装を次期会計年度（２０２４年９月～）に実施する必要がでてきた。そのため、サンデンハウジングに対しマンション用のインターホンを扱っている業者から話を聞けるよう調整をお願いした。
- ・ちなみに、マンション用のインターホンを扱っているのはアイホンかパナソニックの２社しかないとのことである。先ずはどのような機種があり、換装には概算でいくら必要なのかについて情報を得たいと考えている。

③当面の修繕工事：消防関連機器の交換を１月末に行ったので、本会計年度の工事の予定は終了した。今後、共用部分の機器に突発的な故障が発生した場合、管理費会計の予算の範囲内で修繕工事を行うことになる。

- ・２３期にはインターホンシステムの換装を行い、２４期には「水道メーターの交換」や約３年毎に行っている「雑排水管高圧洗浄」を予定している。さらに、「加圧式給水ポンプの交換」も適切な時期に実施する必要がある。

（３）使用細則等の改定について

①改定案の作成状況：本会計年度の理事会の課題の一つである使用細則等の改定については、理事長が準備を進めている。

- ・当マンションには設立当初から「使用細則」、「小動物飼育細則」、「届出書様式」及び「駐車場使用契約書」が用意されていたが、これらは当時の「管理規約」の内容に基づき、標準的なものを管理会社が作成したものと思われる。
- ・今回の「使用細則」の改定は、現行の「管理規約」に基づき、公益財団法人マンション管理センターの使用細則モデルを参考にして内容を作成するとともに、その中に「届出文書」を含め、わかり易くする。
- ・また、「駐車場使用細則」は同センターのモデルを参考にして、旧「管理規約」や現行の「使用細則」の中にある駐車場に関する項目を抜き出し、独自性を加えて新たに作成する。その際、「駐車場使用契約書」も改定する。
- ・さらに、２０２２年１０月に承認された「理事会に関する取り決め」を「使用

細則」等と平仄を合わせるため修正する。

- ・なお、「小動物飼育細則」については今回の改定からは除外し、これまでのものをそのまま使用することとしたい。

②改定案の説明：理事会において理事長から各理事及び監事に対し、「使用細則」と「駐車場使用細則」の案を提示し、簡単な説明を行った。次回理事会でも細部について協議することとした。

③今後の予定：改定案については今後も検討を続け、理事会内で一定の合意が図れたなら、改定案を各組合員に配布し、説明会を開催することとする。

(4) 管理事項

①消防関連機器の交換：「消火器及び感知器の交換」が1月31日に行われた。交換した11本の消火器の使用期限は2034年末までなので、次の交換は2035年中の消防設備点検が行われるまでに実施することになる。また、感知器については使用不能であった4～6階の3個を交換した。

②消防設備点検：年1回行う消防設備点検を3月2日（土）に実施した。事前に予定を組んで各戸に在室をお願いし、予定通り午前中で作業が終了した。特段の問題は指摘されなかった。

③水道メーターの取替：共用部分の水道メーターの取替を3月13日に行うと水道局から委託を受けた業者から連絡が来た。これは8年毎に行われるメーターの取替で、費用は無料である。断水などはない。

④廊下天井からの水漏れ：5階の共用部分の廊下天井から水が漏れていると居住者から連絡があったので理事長が確認した。これは天井裏にある換気用ダクトの内部に生じた結露が連結部から漏れたものであり、水道管からのものではない。水漏れの指摘は以前にもあり、2022年2月に前管理会社の下で火災保険を使い3～5階の共用部分の廊下天井の裏側の点検を行ったことがある。

⑤駐輪場の自転車の確認：2月半ばより駐輪場に中古の自転車が駐輪されている。持ち主を確認したいので理事長まで連絡願いたい。連絡がない場合、警察署に所有者の確認を依頼する。

⑥「マンション管理セミナー」の開催：下関市が主催する「マンション管理セミナー」が1月20日と2月17日に市役所で開催された。参加した管理組合はいずれも6～7組程度であり、伝えるべき新たな情報はなかった。

(5) 今後の予定について

- | | |
|-----------------|---------------|
| ・水道メーター取替（共用部分） | 3月13日（水）0900～ |
| ・エレベーター定期点検 | 3月21日（木）1100～ |
| ・理事会第4回会合 | 4月20日（土）0900～ |

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。

2024年 3月10日

理 事 長 (601号室)	松 村 静 男
副 理 事 長 (502号室)	堀 内 勝 史
理 事 (501号室)	米 田 昇 平

大規模修繕工事関連支出

○予算

2400万円

○修繕積立金会計からの支出

・大規模修繕工事費

2310万円

(第1回支払い (9月25日) 500万円) *振込手数料なし

(第2回支払い (10月25日) 500万円) *振込手数料なし

(第3回支払い (12月28日) 1310万円)

・追加工事費

①「5階ベランダ部分のトイの修理」

~~47300円~~

②「エントランス庇軒天シリコン塗装」

~~60500円~~

③「屋外階段軒天 シリコン塗装」

~~107662円~~計 ~~21万5462円~~

岡本建設から提示 計 5万5000円

(3月支払い)

・臨時駐車場代

16万8000円

○諸経費 (管理費会計からの立て替え分)

・振込手数料 (三井住友銀行から岡本建設口座: 12月支払分) 770円

・振込手数料 (同: 3月支払分) 550円

・電気水道代立て替え分 (工事期間: 9月4日～12月27日)

①電気: 8月8日～1月9日までの間

使用量は前年同期比で計377kwh減 (理由不明)

請求金額は計7万6119円減 (補助金により減額) 0円

②水道: 8月3日～2月1日までの間

使用量は前年同期比で計8m³増

請求金額は計104円増 104円

計 1424円

合 計

2332万4424円