

2023年12月4日
アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

第2期理事会第1回会合議事録

1. 開催日時：2023年12月2日（土）09：00～10：06
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

4. 審議及び報告事項の概要

（1）理事の選任及び役職の決定

- ①3人目の理事の選任：理事が2名欠員となったため現在は2名のみであり、監事も2名であることから、役員で話しあって臨時の措置として監事の米田組合員を理事とすることとした。そのため、監事は山田組合員が1人で行うこととなった。役員は理事3名及び監事1名の体制で当面継続する。
 - ・役員数をまだ増やせるので補欠役員は引き続き募集したい。希望者は理事会まで申し出願したい。
- ②理事の役職の決定：協議の結果、理事長に松村組合員、副理事長に増矢組合員、会計担当理事に米田組合員が就任することとなった。
 - ・各理事は任期の間、理事会の活動にご協力願いたい。また、監事は理事の職務の執行及び会計業務に関する監査をよろしく願いたい。
- ③今後の理事会の開催委予定：管理組合が取り組むべき課題が多くあったため理事会はこれまで毎月開催してきた。だが第2期は年間8回程度を目途に開催できればと考えている。議事録も徐々に簡素化を図る。
 - ・理事長職を誰でも行うことができるように制度化を進めて行く。
 - ・また、理事会のあり方や輪番制の進め方などについてはより良い形にすべく継続的に理事会で検討する。

（2）第2期理事会の課題の確認

- ①長期修繕計画の作成と修繕積立金の見直し：長期修繕計画（案）の作成については、どのように進めて行くかを岡本建設と今後調整する必要がある。1月中にも作成に向けた協議を始めたいと考えている。
 - ・作成にあたっては修繕に関するこちらの要望等も伝える必要があるため、岡本建設と適宜協議を行いたいと思う。各理事も参加願いたい。
 - ・作成の期間はわからないが、最終的には理事会とし納得のできるものを作成していただく。また、作成できたら各組合員に配布し、説明会を開く予定である。
 - ・修繕積立金の見直しについては、今後の共用部分の修繕に必要な金額を把握し

た後に、それに向け月額料金をいくらにするか理事会で検討する。

②**使用細則等の改定**：管理規約については全面改定を行ったが、使用細則等については20年以上変わっていないことから、先ずはその内容を見直して現状にそぐわなくなっている点がないか確認する。

- ・現状では「使用細則」、「小動物飼育細則」、「フローリングの申請基準」がある。また、「理事会に関する取り決め」も細則としたい。
- ・駐車場の使用についての細則は無く、旧管理規約では15条に関連の記載があった。しかし、この部分は標準管理規約にはないため、新規約では削除されている。そのため、「駐車場使用細則」を新たに作成したい。
- ・また、「届出文書様式」についても書式や内容に問題がないか検討したい。
- ・総会で承認を得たら「管理規約」と共に冊子化すべく予算を組みたい。

③**火災保険のあり方検討**：火災保険の更新に向け各社の火災保険の内容を比較検討する作業を進めて行きたい。サンデンハウジングにも協力してもらい、適切な保険代理店に話を聞いて論点を整理する。

- ・なお、現在の火災保険の契約期間は2027年4月までとなっている。

④**その他**：インターホンシステムについては製造から20年以上経過しているため故障してもメーカーが修理対応を受け付けなくなっていることから、換装に向けて準備を進めて行く必要がある。

(3) 大規模修繕工事について

①**工事の進捗状況**：工事は順調に行われている。南東面のベランダ部分の塗装作業は仕上げを残し概ね終了した。また、屋上の防水作業は4日の週に終了する。

- ・外壁及び共用廊下等への高圧洗浄による清掃作業が4日（月）及び6日（水）に行われる。作業中は窓を閉めておいていただきたい。
- ・足場の解体後に「1階駐車区画陥没部分」の補修作業が行われる。
- ・工事の状況や予定の連絡は毎週末に掲示するので必ず掲示板を確認願いたい。
- ・工事の仕上がり具合についてご指摘や気付いた点があれば工事が完了する前に理事長まで伝えていただきたい。

②**追加工事の依頼**：外壁補修等に追加費用が請求されなかったため予算に余裕ができたことから、期間内にできる追加工事として「エントランス庇軒天の塗装」と「屋外階段軒天の塗装」を依頼した。来週以降に作業が行われる。

- ・なお、以前に「大規模修繕工事関連の連絡8」でお知らせした5階部分の外にある「雨どい（立管）の亀裂」については既に修繕工事が終了した。

③**足場解体に伴う車両の移動**：足場の解体は予定通り12月7日（木）から行われる。北東面の足場の解体に先駆けて12月6日（水）中に「道路沿い駐車区画」に置いてある車両を一時的に「1階駐車区画」に移動していただきたい。移動する駐車スペースは「別紙」のとおりである。

- ・移動期間は北東面の足場の解体が終わる12日（火）までで、「道路沿い駐車区

面」への再移動は同日17:00から13日(水)09:00までをお願いしたい。

- ・この間、臨時駐車場の車両の「1階駐車区画」への移動は控えていただきたい。

(4) 管理事項

- ①月額管理費の改定実施：月額管理費の改定が通常総会で承認されたことから、1月分(12月末の支払い)から3000円前後の値上げを行う。
- ②消防関連機器の交換：感知器及び消火器については8月に見積りを入手したが、その価格が今も有効かサンデンハウジングに確認を依頼している。
 - ・最終的に金額が確定して問題がなければ、早急に修理を手配してもらう。
- ③管理員の勤務時間の変更：管理委託契約の更新により管理員の勤務時間が月曜日及び木曜日の午前9時から正午までの3時間となった。
 - ・管理員の業務についてご意見や気付いた点があれば理事会まで連絡願いたい。
- ④その他：専有部分での老朽化などによる故障や不具合が生じた場合の修理等の依頼先や必要な情報を共有できれば良いとの指摘があった。今後、理事会でどうするか検討するが、とりあえずは何かあれば役員に連絡いただきたい。
 - ・通常総会の議事録と共に連絡先記入用紙を配布するのでご協力いただきたい。

(5) 今後の予定について

- | | |
|----------------|-----------------|
| ・エレベーター定期点検 | 12月20日(水) 1000～ |
| ・大規模修繕工事終了(予定) | 12月27日(水) |
| ・理事会第2回会合 | 1月20日(土) 0900～ |
| ・消防関連器機交換 | 1月 or 2月 |

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/2月3日

理 事 長 (601号室)	松 村 静 男
副 理 事 長 (502号室)	増 矢 勝 史
理 事 (501号室)	米 田 丹 平

(502)

現状
駐車場区画決定図

201

12月6日(水) ~ 12月12日(火) 1700

