

第1期理事会第6回会合議事録

1. 開催日時：2023年3月10日（金）19:00～20:21
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、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）理事会の運営について

①理事の辞任について

- ・副田理事から遠方への転居のため理事を辞任したいとの申し出があった。理事会としては「準備委員会」の時から協力していただいた副田理事が抜けることは非常に残念であるが、現実問題として会合への出席が困難となることから、各理事はこの申し出を受け入れることについて了解した。
- ・副田理事は引き続き区分所有者であり、組合員であることから、規約上は理事の辞任の申し出を受け入れたとしても直ぐに離職するのではなく、後任が就任するまで理事の役職に留まることとなる（注：修正2条第3項）。

②今後の理事会の運営について

- ・規約上は理事の人数は3～4名となっていることから、理事1名が実質的に活動できなくとも、欠員が生じたわけではないので規約上の問題ない。
- ・しかしながら、部分改定された規約と共に承認を得た「理事会に関する取り決め」において、第1項で「役員は組合員とし、その構成は当面、理事4名及び監事2名の6名体制とする。」と定めてあることから、理事1名が活動困難となるのであればその代わりに新たな理事を選任した方が適切と言える。この点については各理事の認識が一致した。
- ・補欠役員を選任していれば代わりとすることができるが、前回の通常総会ではそこまで行えなかったため、臨時総会で新たに理事を選任することになる。
- ・選任にあたっては掲示をして組合員から引き受けてもらえる方を募りたいと思う。それで申し出がなければ実質的には理事3名で理事会を運営せざるを得ないが、希望者がいれば理事の選任を臨時総会の議案としたい。仮に希望者が複数いる場合は理事会で調整したい。いずれにせよ、直ぐにも掲示を行って意向を確認することとしたい。
- ・なお、「理事会に関する取り決め」の第3項において「理事及び監事は通常総会で選任及び解任する。」としているが、これは輪番の開始時期を念頭に置い

ていたものであり、「通常総会のみで行える」との意味ではない。これだけ読むと規約にある「理事及び監事は、総会の決議によって選任し、又は解任する。」とした文言に反することになってしまう。そのため誤解が生じないように第3項の後半に、「また、必要のある場合は臨時総会で選任及び解任できる。」との一文を加える修正案を今後提案したい。

(2) 大規模修繕工事について

①見積り作成に向けた調査について

- ・ 前回の理事会で見積りの作成を施工会社に依頼することになり、まずは「ダイシン」をお願いすることにした。さらに、「岡本建設」は当初は有料とのものであったためどうすべきか検討していたが、サンデンハウジングが調整して無料で行うことになったため調査を依頼した。
- ・ 見積り作成に向けた調査は、「ダイシン」が3月11日(土)に、「岡本建設」が3月18日(土)に行うことになった。両社とも4戸に立ち入りバルコニーや外壁を点検するとのことである。該当する4戸については既に了解を得ている。調査には理事長が対応する。

②見積り受領後の進め方

- ・ 見積りは、作業後数週間で入手できると思われるが、入手すれば理事会で内容の検討を行うとともに、概要は議事録に掲載したい。
- ・ また、見積りをもう一社から取りたいため引き続き適切な施工会社を探している。前回の理事会で候補に挙げた会社は、サンデンハウジングが連絡しても応答がなく、事務所に行っても誰もいなかったとのことなので候補から外すことにした。
- ・ いずれにせよ、見積り等が集まり、理事会で検討した後に準備ができた段階で大規模修繕工事をどう進めるかについて組合員への説明会を開催したい。実際に工事を行うにあたっては代替駐車場をどうするかなど工事内容以外にも検討しなければならないことがいろいろとある。

(3) 臨時総会（規約改定）について

①開催日について

- ・ 2月17日に管理規約の改定案を配布し、3月3日に組合員への説明会を開催して内容について意見を伺った。大きな変更を求める意見はなく、文言の修正程度であったので、その結果を反映して改定規約の最終案を作成した。そのため規約改定のための臨時総会を開催したい。
- ・ 臨時総会の開催日時については大規模修繕工事に向けた本格的な準備に入る前に規約改定を終えたいので3月29日(水)1900からとしたい。場所は1階ロビーで行いたい。

②実施に向けた手順

- ・招集通知及び議案書については現在作成中であり、素案を各理事に照会するが、了解が得られれば改定規約の最終案とともに3月16日頃に発送したい。規約の改定のため本議案は特別決議となり、12戸以上の賛成が必要となる。
- ・また、この際に理事の選任についても可能であれば議案としたい。

(4) 当面の課題

①収支の見直しについて

- ・前回の理事会でも管理費の適切な額について意見交換を行ったが、今後も検討を続けたい。管理費の値上げについては11月の通常総会までには組合員の了解を取りたいと考えている。
- ・管理費会計の予算を考える観点から過去の共用部分の工事関連費用について項目別にまとめてみたが、「自動ドア」や「受水槽」関連の修理については緊急対応が必要となると考えられることから、そのような場合にも対処できるよう工事関連に少なくとも10万円程度の余裕を持った予算を組み立てることが必要になると思われる。
- ・修繕積立金については、大規模修繕工事が終了すれば新たに「長期修繕計画」を作成し、それに沿う形で積立金の月額を検討する必要があることから、次年度の課題としたい。インターホンシステムの換装も今後の課題となる。
- ・なお、来年度は「消火器」や「感知器」の取替えに一定額が必要なことから、それについては修繕積立金を取り崩せるよう予算を組みたい。

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作成した。その内容は今回の契約の問題点を示し、前契約への「復旧」を求めるものである。理事会がその内容を承認したので、関連文書と共に申立書を送付することとした。
- ・理事から、過去の通常総会において火災保険関連で当時の管理者の行為に組合員から批判があがっていたのでその際の議事録も参考資料として添付した方が良いとの提案があった。管理者といえども管理組合の利益を害する行為は問題となることを示すためにも申立書に添付することとした。
- ・「そんぽADRセンター」がこの申立書を受け入れ、この問題にどのような和解案を提示するかは不明であるが、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。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。

(5) 報告事項

- ①暗証番号の変更については2月19日(日)に実施した。現在のところ特段の問題は確認されていない。番号をリセットすると再起動に約5分かかるので次回行う際には注意されたい。

- ② 2月19日（日）の早朝に火災報知器の誤作動が発生した。詳細は掲示にも記したが、4階のエレベーター前の共用廊下の天井部分にある「感知器」が反応した。この機器は昨年4月26日にも誤作動を起こしており、更なる誤作動を防ぐため取り外した。原因はおそらく気象状況の影響によるもので、警備員によれば当日は誤作動が4件目とのことであった。なお、火災報知器の警報音が鳴ると ALSOK が自動的に出動することになっている。
- ③ 2月25日（土）に行われた消防設備機器点検については、一部の部屋が対応できなかったものの作業手順に問題はなく約2時間で終了した。点検の結果、6階及び5階の「感知器」が作動しなかった。4階の「感知器」も含め交換が必要となる。更に、以前にも明らかにしたが消火器が使用期限を過ぎているので取替えを指摘された。来年度に予算を組んで対応したい。
- ④ 下関市主催のマンション管理セミナー&相談会が2月25日に開催されたことから理事長が出席した。初めての会合であったが、40人近くが参加していた。市の担当者とマンション管理士から4月より導入される「管理計画認定制度」について説明があった。また、参加者からは各マンションの問題点等について発言があった。今後もこのような会合を定期的に行うとあるので、当マンションからも参加することとしたい。
- ⑤ 当マンションの共用部分の管理のため使用されている電話について、「ソフトバンクおとくライン」との契約が前管理会社の名義になっていたものを理事長名義に変更したが、その手続きに880円が請求された。その際、電話加入権がどうなっているかを確認したが、誰が名義人になっているかについては本人ではないということで教えてもらえなかった。話を聞くと前管理会社ではないどこかの企業の名義になっているようであった。また、そもそも電話加入権自体に金銭的価値はないとのことであった。管理組合の修繕積立金の資産の中に電話加入権として3万1500円が記載されているが、これは実際には価値のない金額であり、名義も当マンションとは関係ないので今後は削除したい。
- ⑥ 管理組合関連の資料は電子的に整理できれば望ましいが、現在サンデンハウジングがHPの整備を進めており、システムが利用できるようになればそれを使って資料の閲覧などができるようにしたい。

（6）今後の予定について

- | | |
|--------------------|---------------|
| ・見積り作成に向けた調査（ダイシン） | 3月11日（土）0900～ |
| ・排水管高圧洗浄 | 3月12日（日）0900～ |
| ・見積り作成に向けた調査（岡本建設） | 3月18日（土）1000～ |
| ・エレベーター設備定期点検 | 3月20日（月）1000～ |
| ・臨時総会（規約改定） | 3月29日（水）1900～ |
| ・理事会第7回会合 | 4月 8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。

2023年3月/2 日

理 事 長 (601号室) 松 村 静 男

副 理 事 長 (303号室) 中 野 健 二

理 事 (403号室) 山 田 熱