

第2期理事会第6回会合議事録

1. 開催日時：2024年7月20日（土）08：57～10：03
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）使用細則等の改定について

- ①改定を巡る状況：理事会で了解を得た「使用細則」、「駐車場使用細則」及び「理事会に関する取り決め」の改定案を6月24日に組合員に配布し、7月4日に組合員への説明会を開催した。
- ②改定案の検討：説明会での意見を反映し若干の修正を行った。修正部分については別紙の通りとなる。
 - ・「駐車場使用細則」については現在使用している駐車区画が各部屋に「紐づけ」られていることを明確に示した。これは、旧規約第15条第9項の「（専有部分を譲渡した場合の契約駐車場について）旧区分所有者の駐車場使用权を新区分所有者が優先して継承できるものとする」を踏まえて作成した。実際にこれまでも区分所有者が変わった際は旧区分所有者の駐車位置が引き継がれている。
 - ・また、区分所有者間の同意がある場合は理事長の承認を得て駐車区画を交換できることを追加した。
 - ・さらに、「追加の使用契約」が臨時的契約であることをわかり易くした。
 - ・「理事会に関する取り決め」については事前に役職を変更した際の承認が総会決議であることを明記するとともに、追加した第14条の後段部分を削除した。
- ③今後の予定：理事会で修正部分について了解を得たことから、改定案の承認を得るため臨時総会を開催する。

（2）長期修繕計画の作成について

- ①計画案の作成状況：前回の理事会で「第2案」の内容を検討したが、その修正を6月12日に岡本建設に依頼し、同27日に「第3案」を受け取った。そのコピーを7月2日に役員に配布し、更なる修正はないか検討を続けた。
- ②理事会での検討：計画案の期間は38年で、その間に大規模修繕工事を19年毎に2回行う予定となっている。また、この期間に行う必要がある「工事項目」、「工事時期」、「推定修繕金額」、「収支計画」について記している。
 - ・「修繕積立金積立案」では、現状のままでは19年後に予定する次回の大規模修

繕工事までに3170万円が不足すると見込まれているため、この不足分を確保していく案を示している。

- ・修繕積立金については段階的に引き上げなければならないが、実際に引き上げるにはその都度総会決議が必要となる。第2期理事会としては、11月の通常総会で修繕積立金を約5000円値上げする議案の提出を検討している。

③今後の予定：理事会において計画案の了解を得たことから組合員にこれを配布して説明会を実施することとする。今回の理事会議事録ともに配布する。

- ・説明会は8月2日（金）19：00から管理事務室で実施する。その後、意見を踏まえて必要があれば修正し、計画案の承認を得るため臨時総会を開催する。

（3）インターホン換装に向けた準備について

①業者との調整：見積りの内容を踏まえ、6月19日にインターホン設置業者と面談し、候補のインターホンについてさらに質問した。

- ・また、7月12日に候補機種1機のデモ機の展示を行った。

②確認事項：候補のインターホンはタッチパネル式のカラー液晶であるが故障の頻度はわからないとのことであった。ただ、マンション用のインターホンの寿命はメーカーとしては15年を目安にしている。ちなみに故障時の修理代金は1万数千円とのことであった。

- ・部品交換の対応期間は商品の生産終了後約7年となる。ただ、各商品の生産終了時期は商品により異なり明確に示されていないとのことであった。

- ・無償での修理を行うメーカーの保証期間は2年間である。また、管理組合として追加で12万円＋消費税を支払うとその後8年間保証が延長されるが、10年以内に故障する確率は低いので利用しないことにした。

- ・なお、各戸の門柱に取り付ける呼び出し用の子機にカメラはないが、別途2万円＋消費税を自費で払えば「カメラ付き」に変更できる。また、リビング以外の部屋でも応答が可能な「モニター付きワイヤレス子機」も同額で設置できる。

- ・理事会で検討した結果、画面が大きく発売時期も2023年2月であるアイホン社の7インチの機種を候補として選び、臨時総会で了解を得ることとした。

③今後の予定：インターホンの換装とその予算案（約180万円）について承認を得るための臨時総会を開催する。

- ・臨時総会で承認が得られれば直ぐにもインターホン業者に発注する。設置工事は発注から約2か月後となる。工事前には各部屋の予定を事前に確認する。

（4）臨時総会について

- ・今回の理事会での検討結果を受け、8月の最後の週に幡生コミュニティー会館で臨時総会を開催したい（19：00から）。日程は決まり次第連絡する。

- ・議案は、「使用細則等の改定案の承認」、「長期修繕計画案の承認」、「インターホン換装工事の承認」の3個とする。

(5) 管理事項

- ①サンデンハウジング社長との面談：6月27日に理事長等がサンデンハウジングの社長と面談し、同社のマンション管理の体制などについて話を聞いた。
 - ・サンデンのマンション管理の担当者は現在3名（その内、管理業務主任者は1名のみ）であり、人の出入りも落ち着いたため今後も各マンション（計16管理組合）への支援をしっかりと行いたいとのことであった。
 - ・また、理事長から会計資料に間違いが多いこと、管理事務報告書が提示されていないことを指摘したところ、改善に向けて取り組むとの回答があった。
- ②管理員の不在：清掃を担当している管理員が7月末で退職した。しかし、サンデンは交代要員を準備していなかったため、後任者が来るまでは暫くかかるようである。当面は管理担当の村田氏が予定を調整しながら清掃作業を行う。
- ③受水槽清掃：7月4日に受水槽の清掃を予定していたが、何の連絡もなく作業員が来なかった。サンデンに確認したところ清掃担当部署が予定を勘違いしていたとのことであった。その後、清掃作業は8日に行われた。
- ④エレベーター点検：6月21日にエレベーターの定期保守点検が行われた。特段の問題はなかった。また、年次法定点検も同時に行われた。
- ⑤修繕工事関連：共用部分で使用されている各種の蛍光灯の残りが少なくなったため、予算で計上した「修繕関連費」を使用してある程度の数を購入する。また、掃除道具が古くなっているので必要なものを調べて「備品消耗品費」を使って購入する。
- ⑥銀行口座関連：修繕積立金を保管している西京銀行の口座については、大規模修繕工事ではほとんどの額を使用したため残高が3万9755円となった。そのため口座を解約し三井住友銀行の口座にまとめることとする。また、修繕積立金会計に電話加入権として3万1500円が計上されているが、実際には電話加入権に金銭価値はなく、加入権自体もないため会計資料から削除する。
- ⑦上武宅跡地の工事：既に掲示したとおりマンションの前の空き地の造成工事が7月16日から8月31日までの予定で行われる。建物自体の工事が行われる際には改めて連絡する。
- ⑧コンクリート擁壁の塗装：マンション入り口の坂道横にあるコンクリート擁壁の底部分の錆が目立ってきたので7月18日に錆止め防止用ペンキを塗装した。前回の塗装は約1年前であり、何もしないと土台の部分に錆が落ちてどんどん茶色に変色する。今後、管理の方法を理事会で検討する必要がある。
- ⑨木の切断：玄関部分にある木が2～3階の高さまで伸びており、落ち葉や花粉で掃除が大変な状態である。そのため切断できないか検討しており、まずは経費を確認するため業者からの見積りの取得をサンデンに依頼している。

(6) 今後の予定について

- | | |
|------------|-----------------|
| ・長期修繕計画説明会 | 8月 2日 (金) 1900～ |
| ・臨時総会 | 8月下旬 1900～ |
| ・理事会第7回会合 | 8月31日 (土) 0900～ |
| ・特別清掃 | 8月中 |
| ・年次設備点検 | 8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。

2024年 7月21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 井 平

使用細則等変更箇所

1. 使用細則

- ・誤記修正のみ。

第14条・・・別紙様式第6・・・

2. 駐車場使用細則

第6条

(追加) 4 各部屋に指定された駐車区画については、区分所有者が変わっても優先して継承できるものとする。

(現在の第6条4項は5項に)

6 ただし、区分所有者間で駐車区画の交換について同意がなされた場合は、理事長の承認を得て新たに駐車場使用契約を締結することとする。

第7条

3 なお、追加の使用契約を行っている駐車区画については、あくまでも臨時の使用契約であり、新たな区分所有者が入居した場合など必要に応じて駐車区画を必要とする際に駐車区画に空きがない場合、その使用契約を解除して空け渡すこととする。追加の使用契約者が複数いる場合は抽選とする。

駐車場使用契約書

(契約期間)

第4条 契約期間は、契約の解除、解約、又は契約が失効するまでの間とする。

ただし、追加の使用契約の場合は臨時のものとし、必要に応じて契約を解除する。

3. 理事会に関する取り決め

第2条 理事及び監事の選任は別紙の「輪番表」に基づき通常総会で行うこととする。組合員に変更があってもこの順番を維持する。その際、「理事」及び「監事」は事前に指定するが、欠員が見込まれるある場合は残りの役員予定者で協議して役職を変更することができることとし、その役職の承認を総会で得る。

第14条 輪番制が一回りした第6期理事会において、輪番制のあり方を含めた役員選任の方法について改めて検討する。その結果を踏まえ、第7期理事会の役員を選任する前に本「取り決め」の新たな改定案を総会で審議することとする。