

アドバンス 21 宮の下Ⅱ管理組合 第 24 期第 1 回理事会議事録

1. 開催日時 令和 7 (2025) 年 12 月 8 日 (月) 15:00～17:40

2. 開催場所 管理事務室

3. 理事総数、議決権総数及び出席者数

理事総数 3 名

議決権総数 3 名

監事 1 名

出席者数 4 名

(中野理事、三分一理事、角谷(代理)) 理事、原田監事

4. その他出席者

サンデンハウジング株式会社 田中副部長、幾度課長、川本

5. 議事

管理規約の規定により理事会成立要件を満たしているため、協議に入
った。

【議案 (1) 役員選任に関する件】

役員選任について、協議の結果以下のとおり選任された。

1) 理事長 中野 健二

2) 副理事長 三分一秀明

3) 会計担当理事 角谷 秀紀

4) 監事 原田 辰男

【議案 (2) 水道集中検針メータ装置修理に関する件】

理事会の議長(理事長)の指示により、田中副部長が説明を行い、可決
された。

- ・ 11 月 20 日の各戸の水道電子メータ交換作業に先立ち、1 階玄関
ホールの壁に設置されている集中検針メータ装置の現在の各戸の
数量を確認するためスイッチを入れたところ、主電源は入るが、

デジタル表示盤が作動しないことが判明した。水道局が定期的に検針を行うため修理が必要。見積もりは部品をメーカーに発送して検査のうえ提出することになった。

電子基盤の修理見積額は、236,500円（税込み）である。

次回検針までに復旧する必要があるので理事会の議決をもって修理を発注することに決した。

【議案 (3) LED 照明設備導入工事に関する件】

議長の指示により、田中副部長が説明を行い、2) の建物共用部分のみの案が可決された。

1) 敷地全体（建物共用部分＋外灯・花壇・駐輪場などの外構）

見積額 2,403,500円（税込み）

2) 建物共用部分のみ（外構を除く）

見積額 1,534,500円（税込み）

1)、2) とともに市の補助金交付制度 500,000円（上限）が利用可能。

（主な意見）

- ・ 経費負担が少ないほうが良い。
- ・ 外灯、花壇の電球も蛍光灯同様に、令和 27 年までに製造中止になるのか確認してほしい。
- ・ 補助金交付確定通知書が届いたのち、臨時総会に諮り承認を得る。
- ・ 令和 8 年 2 月 27 日までに完了報告書を提出する必要がある。

【議案 (4) 樹木の剪定】

議長の指示により、田中副部長が説明を行い、理事会の議決をもって

① の見積額で発注することに決した。

1) 予算額 92,000円（管理費）

※屋外階段そばの木を追加（荒樫）サンデン造園に見積依頼

① 令和 8 年 3 月まで 108,900円（税込み）

② 令和 8 年 4 月以降 114,400 円（税込み）

（主な意見）

- ・ ごみステーション塗装替えは時候などを考慮して発注時期を検討する。

【協議事項 理事会 23 期から 24 期への引継ぎ事項について】

引継ぎ事項について協議を行った。

1) 生野神社の枝の問題について

- ・ 神社側へ新役員挨拶の時に要請することになった。

（中野理事長、三分一副理事長、管理会社 田中）

2) エレベーターの送風について

① 前回総会にてエレベーターのかご内の天井扇からの風で寒いので、止める要望があったが、第 3 期 7 月 5 日理事会にて議事録

に記載の通り、次回の検討は冬期も動かしてみても、しかるべきに時期に居住者意見を集約するとの記載がある。

② 換気機能を果たすための送風機なのか、スイッチで ON、OFF 機能が可能なのか、メーカーに確認すること。

（管理会社がおこなう）

3) 従前の 202 号室の駐車区画（2 台分）について

① 1 月 31 日までに、駐車場の位置変更の募集を行う。

② 不動産会社リプラスに管理規約、使用細則などを渡す。

③ 令和 8 年第 25 期の理事の順番にあたることを順番表と一緒に説明すること。

（以上は、管理会社がおこなう）

4) 組合員の緊急連絡先について

- ・ 緊急連絡先に、同居している配偶者が記載されている方や、未記入の方が 4 名いるので、記載を依頼する。個人情報の取扱いに注意すること。（管理会社がおこなう）

5) 金属製キャビネットの運用について

① 上下 2 段のうち、下段は個人情報などの秘諾性の高いもの、上段は議事録、管理規約、定期点検報告書など区分所有者に供するものなどのすみわけを行う。

② 金属製キャビネットの鍵 2 本（上下段各 1）、木製キャビネットの鍵 1 本、キーボックスの鍵 1 本の合い鍵を作成し、管理会社も鍵を保有する。（管理会社が 4 本預かっている）

6) 雑排水管高圧洗浄について

・業者に日程調整を依頼することになった。

7) 定期清掃について

・床面高圧洗浄は、実施前に敷地内下の駐輪場のインターロッキングブロックや、ゴミステーション内の高圧洗浄範囲の確認をおこなう。

8) 火災保険の更新について

① 現契約内容にある水災は発生確率が低いので除外する。

② 保険料支払い方法、保険会社について調べる。

ア. 年払い

イ. 5 年満期の年払い

ウ. 5 年満期の一括払い

エ. 免責額は 2 または 5 万円とすること

オ. 三井住友海上

カ. 東京海上日動

キ. 日新火災（東京海上日動の子会社であるが、保険料違う）

ク. あいおいニッセイ同和火災（2027 年三井住友海上と合併）
現在も保険料は同一

ケ. 損保ジャパン

コ. めしとら（サンデングループの損保代理店）

本理事会の議事の経過や結果が適正であることを証するため、議長及び2名の議事録署名人が署名する。

令和8(2026)年 / 月10日

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合第24期第1回理事会

議長 中野 健二

議事録署名人 三谷 秀明

議事録署名人 角谷 秀紀 (代理)