

2024年4月22日
アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

第2期理事会第4回会合議事録

1. 開催日時：2024年4月20日（土）09:00～10:02
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、
鮑谷氏（サンデンハウジング）

4. 審議及び報告事項の概要

(1) 長期修繕計画の作成について

- ①計画案の作成状況：3月5日に岡本建設から入手した素案を前回の理事会で示した後、当方の要望を伝えるため同22日に岡本建設と3回目の会合を行った。
 - ・それを踏まえ、4月12日に岡本建設が計画の「第1案」を作成して持ってきたので、これを理事会前に役員に配布した。
- ②長期修繕計画の特徴：計画は、期間を23期（2024年9月～）から60期までの38年間とし、大規模修繕工事を19年後の41期と、さらに19年後の60期に行う予定としている。
 - ・その他の各種の必要工事は、設備等の耐用年数を考慮して38年の内の適切な時期に行うよう計画している。例えば、エレベーターの交換は33期、排水管及び受水槽は30期と60期、給水管は43期に取替えを予定している。
 - ・各種工事にかかる費用は作成した建築士の試算を参照して算出している。そして、工事費用が19年後の大規模修繕工事が終わるまでにいくら必要となるかを計算し、これに見合う修繕積立金を蓄積するには月額修繕積立金がいくらにしなければならないかを検討している。
 - ・ただし、これはあくまでも現時点での計画で、工事金額にも変動があり、実際の修繕工事は時期を前後して行う可能性があるため、修繕積立金の残高も変わってくる。そのため、遅くとも10年以内には計画の見直しが必要となる。
 - ・ちなみに、国土交通省が示す修繕積立金の目安は専有面積1㎡当たり月額235～430円となっており、現実離れした著しく高い金額を設定している。
- ③今後の予定：「第1案」は計算式が間違っているため合計金額等が正確でなく、誤記も多いことから、必要な修正を4月末の会合で岡本建設に依頼する。
 - ・修正後の「第2案」を次回6月の理事会で引き続き検討する。必要があればさらに修正を加え、計画案を完成させたい。

(2) 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：サンデンハウジングの紹介で3月21日に北九州市のインターホン設置業者と面談した。下関市内のマンションでも設置工事を行っているとのことであった。
- ・最近のインターホンは画面のみで受話器はなく、録画できるものが主流であり、エントランスだけでなく各戸の玄関子機にもカメラが付いたものもある。
 - ・設置までは発注から3か月くらいかかるとのことであった。
- ②インターホンの候補：マンション用のインターホンはアイホン社とパナソニック社が扱っており、それぞれ数種類ある。
- ・高性能のインターホンは画面が大きく、セキュリティシステムと連動するなど機能が豊富であるが、各戸に取り付ける親機が1台で20万円以上する。それ以外に玄関子機、エントランス用の機器、管理事務室に取り付けるシステムなどがあり、これに工事費を加えた費用が必要となる。
 - ・修繕積立金が残りに少ない中、予算を300万円以下に抑えようとすると、選択できる機種は親機が10万円前後のものとなり、候補は3～4機種に絞られる。これらの候補について設置業者から改めて話を聞くこととしたい。
- ③今後の予定：理事会での検討を踏まえ、アイホン社とパナソニック社の各1機種を選び見積りを取りたい。見積りの入手には費用はかからない。
- ・理事会で導入機種を決定したら、インターホンの換装について総会で同意を得なければならない。その後に発注となるので今年中の設置を目指すなら夏には臨時総会を開催する必要がある。
 - ・ちなみに、業者によればアイホン社は近く値上げを行うことが決まっており、パナソニック社もそれに倣うであろうとのことであった。

(3) 使用細則等の改定について

- ①改定案の作成状況：使用細則等の改定については、引き続き理事長が準備を進め、各役員と「使用細則」及び「駐車場使用細則」の内容の検討を行っている。
- ・「理事会に関する取り決め」についても若干の修正を加えて各役員に配布した。
- ②改定案の概要：「使用細則」については、マンション内における居住者の遵守事項や各種禁止行為を整理し、理事長の任務について示している。また、届出文書や申請書を付けている。
- ・「駐車場使用細則」については、駐車場に「1台用駐車スペース」と「2台用駐車スペース」が混在していることを明記している。
 - ・さらに、契約の解除、解約について示し、駐車場に空きが生じた場合は「追加の申込み」ができることやその際の条件などを記している。
 - ・「理事会に関する取り決め」については、役員及び補欠役員の任期を示し、欠員が生じた場合の対応について説明を加えた。
 - ・「輪番票」については変更しないが、順番を進める中で問題点も見えてくるであ

ろうことから、各戸1周りした第6期を終えたところで改めて検討したい。

- ③今後の予定：理事会での検討を引き続き行い、夏までには理事会での合意を目指したい。その後、組合員への説明会を実施できるよう準備を進める。

(4) 管理事項

- ①サンデンハウジング担当者の交代：3月下旬に当マンションの担当であった神舎氏が突然退社した。理事長への挨拶はなく、管理員から偶然その話を聞いた。
- ・新たな担当に鮎谷（あわびたに）氏がなったが、4月1日に入社したため神舎氏との間で十分な引継ぎができていないとのことであった。そのため、理事長が現在抱えている懸案事項について鮎谷氏に対し説明した。
 - ・なお、当マンションの管理に携わっていた村田氏も2月中旬に退社しており、サンデンでマンション管理業務を主に行っているのは現在2名だけとのことであった。十分な管理が行われるよう引き続き担当とは連携を図りたい。
- ②サンデンハウジングからの返金：委託した管理業務の内、管理員が派遣されなかった日が昨年11月に2回、今年4月に2回あった。また、月額委託料に含まれている年次設備点検が昨年度は行われなかった。この分の返金についてサンデンハウジングと調整していたが、金額について合意ができ、3万8370円が返金され管理費会計の口座に振り込まれることになった。
- ③土地境界立ち会い：3月半ばにとある土地家屋調査士から連絡があり、当マンションの向かいの「上武さん宅」が売却されるため、それに伴う土地境界線の確認作業に立ち会ってほしいと連絡があった。3月25日に近隣住民や市役所の職員が集まり確認作業が行われ、理事長が参加した。
- ・4月に入り、土地家屋調査士が境界線を記した書類を持参し、後日作成する正式な文書に周辺家屋の所有者の印が必要で、当マンションからは理事長印をいただきたいとの説明があった。
 - ・書類の内容を理事長が確認したが、当マンションの境界線には何ら変更はなく、特段の問題も見当たらないため、後日持参される書類に理事長印を押すことについて理事会の了解を得た。
 - ・なお、上武さん宅は売却後に解体・整地されるとのことであった。そのため、工事関連の連絡があれば居住者にお知らせしたい。
- ④水道メーターの取替：共用部分の水道メーターの取替えが3月13日に行われた。入口階段横の坂道にある2か所の「量水器」と書かれたふたを開けてメーターを取り換えた。この部分の取替えは水道局が8年毎に無料で実施している。
- ⑤コンクリート擁壁の塗装：マンションの坂道横のコンクリート擁壁に雨水等による汚れが目立ってきたので4月中旬にさびを落して白ペンキで塗装を行った。また、擁壁上部の屋根の部分の錆が目立ってきたので、今後、錆防止用のペンキを塗装したい。
- ⑥駐輪場の自転車の確認：駐輪場の自転車については持ち主の確認ができた。駐

輪場は居住者が常時または臨時の駐輪のために使用していただきたい。駐輪場の適切な管理を行う必要があるため、継続的に使用する場合は理事長まで連絡をいただければありがたい。

⑦市役所によるマンション管理関連情報：市役所の HP に昨年行われた「マンション管理実態調査」の結果と今年のマンション管理セミナーでのマンション管理士への質問事項が掲示されているので関心のある方は参照願いたい。

(5) 今後の予定について

- ・理事会第5回会合 6月 1日(土) 0900～
- ・エレベーター定期点検 6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 4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 昇 平