

第1期理事会第12回会合議事録

1. 開催日時：2023年9月2日（土）09:00～10:11
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、増矢理事、
村田氏（サンデンハウジング）

4. 審議及び報告事項の概要

（1）大規模修繕工事について

- ①工事に向けての準備：前回の理事会以降、8月10日（木）10時に管理事務室で山田理事とサンデンハウジングの立会いの下、岡本建設と大規模修繕工事の契約書に署名を行った。契約書は工事終了まで理事長が保管しておく。
 - ・そして、工事実施に先立ち工事に関する注意事項や臨時駐車場について説明するため、8月22日（火）に幡生コミュニティー会館で岡本建設とともに居住者に対する説明会を実施した。参加されなかった3戸に対しては翌日に説明会で使用された資料を理事長が配布した。
- ②岡本建設との調整：9月4日から開始される工事を前に、8月30日（水）に岡本建設と調整を行った。足場については北東面から設営されるが、1面に3日程度かかるとみられる。その後、南東面（ベランダ側）→南西面（生野神社側）→北西側（エントランス側）の順に2週間の予定で組み立てられる。
 - ・「網戸の取り外し」については各戸に壁面の施工に入る前の9月中に行うようお願いしているが、居住者から取り外せないとの指摘があったため岡本建設と網戸の状況を確認した。網戸は上部左右のネジを緩めて上にあげれば外れるようだが、20年以上たってネジが回らないものがあることが分かった。無理に回すとネジがつぶれるので岡本建設と対応を考えている。現時点ではネジが回らなければ無理に取り外そうとしなくてもかまわない。
 - ・また、ベランダにある不用品について管理組合でまとめて処分できないかとの問い合わせがあった。岡本建設に確認したところ、10月以降、廃材を入れておく入れ物を設置するので、それに捨ててもかまわないということであった。各戸で独自に処分しても良いが、まとめて処分するのを希望する方は追って理事長からの指示があるまでベランダ以外で保管しておいていただきたい。
 - ・衛星アンテナについては各戸で取り外してもらうことにしているが、現場確認に来た足場設営業者から衛星放送を見るのであれば足場にアンテナを取り付ける必要があり、その際は電気工事の担当者に頼む必要があるとのことであった。

た。個別に取り付けをすることは容易ではないことから、足場へのアンテナの仮設営にどの程度費用がかかるのか岡本建設に確認している。その回答を待つて対応方法を検討し、結果を掲示板で知らせるので確認願いたい。

- ・工事に際し、資材置き場や仮設トイレなどを「1階駐車区画」の屋根のある部分に設置する予定なのでこれらには触らないよう注意願いたい。

③**工事予定等の掲示**：工事の予定並びに注意事項については必要の際に1階掲示板に掲示するので必ず確認していただきたい。毎週金曜日には次週の工事予定について掲示を更新する。また、駐車場関連、理事会からの連絡等も適宜掲示板を通じてお知らせする。

④**臨時駐車場の使用**：臨時駐車場については3か所の駐車場と短期契約を結ぶこととなり、9月1日に4か月分の支払いを済ませた。これで1階駐車区画分の駐車スペースは確保できた。さらに、居住者から他にも1台分の駐車場を確保したとの連絡があったので利用してもらうこととし、駐車場所所有者には理事長が後日直接了解を得たいと考えている。

- ・臨時駐車場の利用は9月2日から開始し、足場が解体されるまでは続けたい。1階駐車区画は作業用の車両が出入りして駐車するとともに、資材等を置く場所となることから工事期間中は居住者の車両の駐車は原則禁止としたい。
- ・ただし、当マンションの入り口の坂を上がったところにある平地の部分は、足場の組み立て完了後は通常は空けておくので居住者が荷物の出し入れなどを行う際に10分以内であれば駐車しても問題はない。また、大西組合員の駐車スペースを管理組合が一時的にお借りしているので、大西さんを訪問する車両についてはこの場所への臨時の駐車を許可している。
- ・臨時駐車場として使用する予定の空き地に雑草が伸びてきたので、使い勝手を良くするため8月26日（土）に草取りを行った。居住者数名のご支援をいただきゴミ袋5袋分の草を刈った。ご協力に感謝したい。

（2）管理委託契約の更新について

①**委託料について**：サンデンハウジングとの管理委託契約の更新に向けて準備を進めているが、8月7日にサンデンハウジングが経費の見積りを持ってきた。提示された3年契約における管理委託業務の費用は前契約時より値上げされていた。月額料金の内、「事務管理費」、「年次設備点検」、「管理員業務」、「管理手数料」、「エレベーター保守点検費」が値上げされており、実質8300円増で提示された。値上げの理由としては人件費の高騰やコピー代がかさむことなどがあげられた。

- ・理事会としてはやむを得ない値上げであれば反対はしないが、項目によっては月1000円あるいはそれ以上も値上げされていることから、これをそのまま受け入れるのではなく、話を聞いて内容を精査することとしたい。
- ・そこで、値上げの是非を判断するためにサンデンハウジングには値上げの根拠

となる資料の提示を依頼した。それを見て値上げ幅が適切か理事会として判断したい。また、サンデンハウジングには毎月提示される会計資料に度々「間違い」が見受けられることから、値上げを申し出るのであればまずはそのような点から改善を図ることを確約するよう申し述べた。

- ②委託内容の見直し：経費削減のため委託内容については若干の見直しを行う。特別清掃については年1回、消防設備点検は総合点検を年1回実施する。清掃員の勤務時間については、1回3時間を基準とする。これにより月額委託料が上がっても全体的には支出を削減できる。
- ③今後の作業：理事会とサンデンハウジングの間で金額面での合意ができれば、改めてサンデンハウジングから組合員に対して「重要事項説明会」を行うこととなり、その後、総会で組合員から了解を得るとの手順を踏むことになる。現契約が11月30日までなので、11月下旬に行われる通常総会で議案を提出し、承認をもらうことになる。
- ④管理組合用ホームページ：サンデンハウジングに依頼していた管理組合のホームページについては準備が整いつつあるようである。利用料等はいかからないとのことであった。今後、理事会としてどのような資料を載せるのか整理していきたい。

(3) 新年度予算について

- ①21期の決算：8月で21期会計年度（22年9月～23年8月）が終了したことから、9月中にサンデンハウジングから年間の収支が報告されることになる。それを基に通常総会で行う決算報告を作る必要がある。報告資料の内容については会計担当理事に検討をお願いしたい。また、サンデンハウジングには既存の報告のフォーマットを基にして9月中に決算資料を示していただきたい。そして10月以降、通常総会に向け理事会で報告の準備を進めて行きたい。
- ②予算作成に向けての管理費の見直し：21期の決算が支出超過となる見込みであることから、収入の増加が必要となるため管理費の値上げを行いたいと思う。値上げ額は決算の内容を確認し、新年度の22期（23年9月～8月）の年間支出を見積もった上で、どの程度上げれば適切かを次回理事会で判断したい。一度に上げるのか、または段階的に上げるのかも検討する必要がある。
- ③今後の作業予定：今後10月中に予算案を検討し、11月の理事会で了解を得て、管理費の値上げ案とともに通常総会で組合員の承認を得たい。

(4) 管理事項

- ①共用部分の水道メーターの取替え：8月下旬に下関市の上下水道局から管理組合あてに「水道メーターの取替え」に関する連絡が来たため確認を行った。すると9月以降、受水槽につながっている水道メーターを取り換えるとのことだったので、日時については決まり次第連絡をもらうことになった。これは計

量法で定められている8年毎のメーターの交換であり、費用は無料とのことであった。断水とかは特になく生活に支障はないが、交換の日時が判明すれば掲示で知らせることとしたい。

- ・なお、上下水道局に対しマンションの各戸のメーターについてはどうなっているのか確認したところ、こちらでも8年毎に交換が必要であり、費用の負担は管理組合が行うとのことであった。過去の資料を見ると、確かにこれまで8年毎に2回水道メーターの交換を行っており、費用は各50万円超であった。次の交換期限は2026年3月であるため、それまでに修繕積立金を使用しての工事が必要となる。

②受水槽の給水ポンプ交換の見積り：7月中に受水槽の水もれを業者に見てもらった際、給水ポンプが老朽化しているので交換を勧められたため見積りを依頼したところ、2個の給水ポンプの交換工事に約90万円かかることが判明した。大規模修繕工事を行うことで修繕積立金に余裕がなく、給水ポンプ自体が壊れているわけではないので、交換は先延ばしすることとしたい。

③前管理会社からの資料の受領：8月中旬に前管理会社がある組合員宅を訪れ、当マンションの「新築工事 確認通知書」を持ってきた。これは本来、管理会社交代時の引継ぎの際に引き渡すものであり、1年近く過ぎて持ってくるのは資料の保管を適切に行っていない証拠と言える。しかも、資料の引き渡しは理事長に行うべきものであるのに、あえて事情の知らない組合員に手渡すとは前管理会社の責任逃れの体質をよく表している。各組合員には今後仮に前管理会社から接触があった場合は、「理事長」に直接連絡を取るよう伝えていただきたい。

④その他：清掃員について9月から女性が入るようである。今後の勤務体制については確認中である。

(5) 今後の予定について

- | | |
|-------------|-----------------|
| ・大規模修繕工事 | 9月 4日(月)～ |
| ・エレベーター保守点検 | 9月20日(水) 1000～ |
| ・理事会第13回会合 | 10月 7日(土) 0900～ |
| ・第21期通常総会 | 11月下旬 |

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9月3日

理事長(601号室) 松村 静男

理事(403号室) 山田 勲

理事(502号室) 増矢 勝史