

第2期理事会第2回会合議事録

1. 開催日時：2024年1月20日（土）09：04～09：59
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、
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**工事の完了**：12月27日に予定通り大規模修繕工事が終了した。岡本建設から「工事完成届」と「外壁調査報告書」を受領している。工事の「保証書」についても後日受け取る予定である。
 - ・最後となる工事費の3回目の支払いについては工事完了の翌日にサンデンハウジングが振り込みを行い、年明けに岡本建設から入金確認の連絡を受けた。
 - ・臨時駐車場についても年内に清掃を完了し、持ち主に返却した。
- ②**経費の詳細**：経費については、工事費として2310万円、臨時駐車場代として16万8000円を既に支払っている。
 - ・残りは追加工事分の費用と電気水道代である。追加分については岡本建設との事前の調整では計21万5000円程度であり、請求書を受領次第、支払いを行う。一方、工事用の電気水道代については、毎月の電気水道代から支出しているため使用分を計算してその額を管理費会計に戻す必要がある。しかし、確認できている期間の電力使用量は前年度より少なくなっており（電気料金も補助金があり減少）、水道使用量は計5㎡（金額としては計74円）増加しているだけであった。電気水道代をいくりにするかは引き続き検討する。
 - ・いずれにせよ理事会が中心となり管理組合で知恵を絞って大規模修繕工事を進めた結果、総支出は予算の範囲内の2350万円程度で済んだ。前管理会社は1000万円の借入れ（1戸あたり約66万円の負担）を提案したが、理事会が施工会社と直接向き合って細かな調整を行うことで、手持ちの資金の範囲内で十分な工事を実施することができた。
- ③**今後の対応**：経費の総額については次回の理事会で示すこととする。また、工事関連の資料をまとめ、今後の参考とするため管理事務室に置いておく。
 - ・予算の関係で「ベランダの床防水」を行うことができなかったのが残念であるが、次回の工事の際には課題として検討していただきたい。
 - ・工事の結果については、問題等がないか役員ができる範囲内で注意して見てい

く。もし問題が見つければ保証期間の内に岡本建設に補修工事を依頼する。

(2) 長期修繕計画の作成について

- ①**計画の内容**：長期修繕計画（案）については、当マンションにとって初めての正式な計画となるので、標準様式に沿った形での資料の作成を依頼する。
 - ・計画期間については今後30～40年とし、その間にどのような計画修繕が必要となるかを明らかにしたい。大規模修繕工事は2回行う計画となる。
 - ・それを踏まえ、修繕のための費用を計算してもらう。
- ②**岡本建設との調整**：1月23日（火）に岡本建設との最初の会合を行う。計画の内容についてこちらの要望を伝え、作成費用と期間等について確認する。
 - ・岡本建設から計画の作成のため管理規約と決算資料の提示を求められているので、会合の際にコピーを渡すこととする。また、作成した工事履歴も渡す。
- ③**今後の予定**：長期修繕計画（案）の作成が完了するまでには時間がかかることから、その間も定期的に岡本建設と協議を行う。
 - ・理事会が納得できる案が作成できたら、各組合員に配布し、説明会を開催する。その後、総会において「長期修繕計画」の承認を得ることになる。

(3) 今後の修繕工事について

- ①**当面必要な修繕工事と費用**：大規模修繕工事は終わったが、今後もマンション共用部分や設備等の経年劣化に対処するため必要に応じて修繕を行うことになる。防水や外壁タイルの不具合などは引き続き注意を要する。
 - ・当面必要となる高額（50万円以上）の修繕工事としては、来期（23期）には「加圧式給水ポンプの交換」、24期には「水道メーターの交換」があり、修繕積立金から費用を支払うことになる。
- ②**その後の修繕工事**：定期的に行うものとして「雑排水管高圧洗浄」（約3年毎）、「水道メーターの交換」（8年毎）、「消火器交換」（10年毎）、駐車場のライン引き（約10～15年毎）などがある。
 - ・また、将来的には「エレベーターの交換」も必要となるかもしれない。
 - ・不定期な修繕工事としては、エレベーターや自動ドア関連の修繕、消防設備関連の修繕、照明器具の取替えなどがあり、故障した場合に適宜対応する。これらの修理費用は管理費会計から支払うことになる。
- ③**インターホンの換装に向けた準備**：先日、組合員からインターホンの調子が悪いとの報告があった。22年末以降から理事長宅を含む3軒目の故障であり、今後、他の住戸でも故障する可能性がある。
 - ・以前にも伝えたが当マンションのインターホンは発売から20年以上経過しており、メーカーは昨年3月をもって修理対応を受け付けていない。そのため各戸の器材が故障した場合は修理業者を探して依頼する必要がある。
 - ・いずれにせよメインシステムが故障する前にシステムの換装を行う必要がある。

換装には数百万円かかるため、修繕積立金の残高が少ない現状では直ぐに行うのは困難であるが、サンデンハウジングと調整しつつ準備を進める。

(4) 管理事項

- ①**管理員非対応分の返金**：昨年10月に管理員が清掃に来られなかった日が2日あった。これへの対応についてサンデンハウジングからその分を返金したいとの申し出があった。これについては理事長が調整を続ける。
- ②**消防関連機器の交換**：予算が承認された「感知器及び消火器の交換」については、当初の見積りで示された額に変更がなかったのでサンデンハウジングに工事日程の調整を依頼した。日程が決まれば報告する。
- ③**組合員連絡先の更新**：通常総会の議事録とともに組合員連絡先の記入用紙を配布したが、更新を含み6戸から提出があった。これで計13戸から提出されている。未提出の組合員にも記入用紙の提出をお願いしたい。
- ④**「マンション管理セミナー」の開催**：市報や市役所のHPに情報が掲載されているが、下関市が主催する「マンション管理セミナー」が1月20日と2月17日に市役所で開催される。同セミナーには理事長が参加するが、関心のある組合員は参加願いたい。

(5) 今後の予定について

- | | |
|-------------|----------------|
| ・消防関連器機交換 | 2月中? |
| ・理事会第3回会合 | 3月 9日(土) 0900～ |
| ・エレベーター定期点検 | 3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 1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