

第1期理事会第9回会合議事録

1. 開催日時：2023年6月10日（土）09：08～10：21
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、神舎氏（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昨今の経緯の確認

- ・説明会の延期：当初、大規模修繕工事に関する組合員への説明会を5月25日に開催する予定であったが、「岡本建設」に依頼していた新たな見積り案が予想していた期日までに届かなかったことから、開催を延期した。
- ・新たな見積りの受領：その後、5月29日に「岡本建設」の見積りB案をサンデンハウジング経由で受領した。また、同時に「ダイシン」からもさらに経費を削減した見積りC案を受け取った。
- ・「岡本建設」のB案は2310万円であった。これは屋上防水や外壁補修を減らし、バルコニー防水を取り止め、共用廊下の塗装を除外することで経費を削減したものであった。また、工事関連の諸経費も削減している。ただ、エントランス天井部分の改修や張替、駐車場陥没部分の改修は含まれていた。
- ・一方、「ダイシン」の見積りC案は2233万円であった。しかしこれは外壁補修については北側面を外しており、3面のみとする案であった。
- ・理事会の決定：資料が揃ったため、5月31日の夜に理事が管理事務室に集まり、どの案にするか検討を行った。その結果、「岡本建設」の見積りB案を基に大規模修繕工事を進めて行くことで全員の意見が一致した。そして、居住者に対する説明会を6月8日（木）1900から実施することを決定した。
- ・説明会用の資料を作成し、「岡本建設」の見積りB案とともにサンデンハウジングを通じて6月4日に各組合員に配布した。
- ・施工会社候補との面談：見積りB案の内容について話を聞くため、6月5日に「岡本建設」との面談を行った。その際にマンション内を一緒に点検し、修繕を行う部分がどこになるかを確認した。
- ・説明会の開催：6月8日に理事会による組合員に対する説明会を実施した。参加者は理事を含み8名であった。配布した資料に沿って理事長が説明を行い、参加者から適宜質問がなされた。説明会では理事会の進める方針につい

て特段の問題は指摘されなかった。参加できなかった組合員からの意見の提出等もなかった。

②検討事項

- ・ **工事内容の確認**：工事内容については、「岡本建設」の B 案を基に進めて行くが本当に見積り通りで良いのかももう一度検討したい。屋上防水の「トップコート塗装」を大きく削減しているが、これで本当に問題ないか「岡本建設」に確認したい。
- ・ なお、説明会において理事会の方針に異論がなかったことから、「ダイシン」には断ることをサンデンハウジングを通じて伝達してもらうことにする。
- ・ **予算への対応方針**：工事費用と管理組合が負担する諸経費を合わせると今回の工事に予定している管理組合の予算の残高は 15 万円となる。臨時駐車場に要する費用が現時点では確定していないため、この額は増減する可能性がある。予算内で工事を実現するつもりであるが、仮に数十万円程度の予算オーバーになれば、来年度の予算作成時に修繕積立金から不足分の支出を行えるよう予算案を組むこともできる。8 月末が会計年度末であり修繕積立金の額が最終的に確定することから、それを確認して方針を決めたい。
- ・ **臨時駐車場の確保**：支出を抑えるためにも比較的安い駐車場を探さなければならない。現在、30 台分ある駐車スペースの内、20 台の車両が常時駐車しているため、少なくともこれらが駐車できるスペースが必要となる。その際、1 階部分の駐車区画は足場が建てられ工事車両が出入りすることもあり工事中は全面閉鎖しなければならないが、道路沿いの駐車区画は足場の組み立て・解体時を除けば足場部分を避けて一部を使用することができる。そのため、予備の駐車スペースを含めて最低 15 台分の駐車スペースがあれば足りるかもしれない。できれば 1 か所にまとめて台数分の駐車スペースを確保したいが、駐車場の値段が安ければ複数個所借りることも可能となる。サンデンハウジングと連携して適切な場所を探すか、組合員からも個別に駐車できる場所を確保することが可能な場合や、臨時駐車場について提案等があれば教えていただきたい。
- ・ **管理事務室の貸し出し**：説明会でも言及したが、現場監督の作業場として管理事務室を貸し出すことになるため、使用についてルールを決めておく必要があることから今後調整する。

③今後の対応

- ・ **臨時総会の日程等**：理事会としては大規模修繕工事实施の承認を得るための臨時総会開催に向け準備を進めるが、日程は現在のところ 6 月 29 日（木）を考えている。場所は幡生コミュニティ会館で調整している。梅雨時期なので天候状況等によっては 1 階ロビーに変更するなど柔軟に対応したい。招集通知については同 20 日（火）頃には発送したい。臨時総会には「岡本建設」の代表を呼び、決議の前に工事に関する組合員からの質問に答えてもらうこ

とにする。なお、本議案は普通決議となる。

- ・ **施工会社との打合せ**：今後も「岡本建設」とは適宜打合せを行いたいと考えている。理事長が窓口となり対応するが、各理事も都合のつく範囲内で打合せ等に参加願いたい。
- ・ **長期修繕計画の作成について**：大規模修繕工事の完了後に当マンションの「長期修繕計画」を作成する必要がある。「長期修繕計画」は2002年8月に前管理会社により作成された「案」がある。また、2007年1月、2019年1月及び2020年3月にも「案」が作成されている。しかし、管理組合がこれを受け入れたとする記録はない。
- ・ いずれにせよ、大規模修繕工事を実施し、修繕積立金の大半を使用することになれば新たに「長期修繕計画」を作成することが必要となる。作成にあたっては、通常総会時に次年度の「事業計画案」にそれを示し、「予算案」に予算を計上する必要がある。また、作成されたものについては総会で承認を得る必要がある。今後、どこに依頼して作成するか、その予算はどうするかなどについて理事会で検討を続けたい。
- ・ **年次設備点検について**：サンデンハウジングとの管理委託契約で「設備点検」を依頼しているが、仮に9月から大規模修繕工事を行うとなると本年度中に「設備点検」を行う必要はないと思われる。そのため、この分の支払いを次年度にどこに振り分けるかなどをサンデンハウジングと調整したい。

(2) 報告事項

- ①管理組合が保管する銀行口座については、昨年8月に前管理会社が急遽撤退したため管理方式の変更（理事長選出）が間に合わなかったことから、当時の準備委員会の決定で山田組合員に事務取扱者として名義人になってもらっていたが、5月15日に理事長名義に変更した。今後も、理事長が交代する際には理事長名に名義変更を行うことになる。
- ②火災保険については、6月4日に「そんぽADRセンター」から当方が作成した「反論書」に対する三井住友海上火災保険の「答弁書」が送られてきた。内容は従来と変わらないものであった。「そんぽADRセンター」は双方の主張を聞いて和解案を出すのであろうが、今後当方にさらなる作業が必要になるかは不明である。必要があれば適宜対応したい。

(3) 今後の予定について

- | | |
|----------------|---------------|
| ・エレベーター定期点検 | 6月19日（月）1000～ |
| ・臨時総会（大規模修繕工事） | 6月29日（木）1900～ |
| ・理事会第10回会合 | 7月 8日（土）0900～ |
| ・受水槽定期清掃 | 7月中 |

(大規模修繕工事を実施する場合)

- | | |
|----------------|------|
| ・ 施工会社との契約 | 7月上旬 |
| ・ 施工会社による住民説明会 | 7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6月13日

理 事 長 (601号室)	松 村 静 男
副 理 事 長 (303号室)	中 野 健 二
理 事 (502号室)	増 矢 勝 史