

2023年7月2日
アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合
理事長 松村 静男

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合第21期第4回臨時総会議事録

1. 開催日時：2023年6月29日（木）19：00～19：48
2. 開催場所：幡生コミュニティー会館（幡生宮の下近隣公園内）
3. 出席状況：出席組合員7名、委任状により出席した代理人2名、議決権行使書提出者7名（計16名、欠席者0名）、サンデンハウジング担当者、岡本建設社長及び社員

4. 臨時総会概要

（1）事前段階

- ・議長の確認：理事長である601号室の松村が議長を務めることを総会出席者が了解した。
- ・開会の宣言：議長は19時00分に臨時総会の開会を宣言した。
- ・定足数の確認：会合には組合員7名及び委任状により出席した代理人2名の計9名が出席し、議決権行使書が7名から提出されたことから、議決権総数16の半数以上となる16名の組合員が出席しているため、議長は本臨時総会が管理規約通り成立する旨宣言した。
- ・議事録署名人：議長は本人以外の議事録署名人として103号室の福積組合員と502号室の増矢組合員を指名した。
- ・議案の確認等：議長は本会合の2個の議案を確認するとともに、3個の報告事項があることを明らかにした。

（議案）

第1号議案： 大規模修繕工事の実施について【普通決議】

第2号議案： 修繕積立金の取崩しについて【普通決議】

（報告事項）

- ①大規模修繕工事実施に向けた今後の予定について
- ②「長期修繕計画」の作成について
- ③管理委託契約の更新に向けた調整について

(2) 理事長挨拶

- ・理事会が発足して約8か月が経過した。理事会の課題として大規模修繕工事の実施に向け毎月話し合いを行ってきた結果、理事会としての方針が5月末にようやく固まった。
- ・その後、6月上旬に関連資料を配布して組合員への説明会を開き、工事内容等について参加者から一定の理解を得ることができた。
- ・そこで大規模修繕工事实施への組合員の承認を得るために臨時総会を開催することとなった。

(3) 議案の審議

①第1号議案：大規模修繕工事の実施について【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・大規模修繕工事については前管理会社による計画が頓挫したため、理事会発足後に改めて理事会が主導して計画を立てることになった。
- ・昨年10月29日の理事会第1回会合から大規模修繕工事について検討を進めてきた。発注方式を「責任施工方式」とし、最終的に施工会社候補を2社に絞って見積りを取るようになった。
- ・提示された見積金額と工事内容を比較検討した結果、「岡本建設」のB案を基に大規模修繕工事を進めることを理事会案として決定した。
- ・決定にあたっては、予算に限りがあることから、借入をすることなく予算の範囲内で可能な工事内容を選定した。

(議案の内容)

- ・今回の工事は下関市の株式会社岡本建設が施工する。
- ・工事の見積金額は2310万円である。
- ・工事期間は本年9月上旬から12月末までを予定している。
- ・工事による修繕箇所は、①外壁補修、②シーリング打ち替え、③屋上防水、④外階段等塗装、⑤1階天井漏水部分改修、⑥駐車場陥没部分改修である。
- ・管理組合が負担する諸経費は約75万円である。
- ・以上の内容で大規模修繕工事を実施する。

(主要な質問等)

- ・ベランダの防水工事は予算との兼ね合いもあって今回の工事内容に入っていないがそれで問題はないのか。

(岡本建設回答) 事前に調査したベランダの中にも天井に白い塊ができていたり、床にクラック(ひび割れ)が生じていたりするところもあったため、床にシートを貼ればこれらの問題に対処できるが、予算の関係上それは今回の工事に含まれなかった。クラックにコーキング(隙間を埋めること)などによるできる範囲内での修繕

を行うこととする。

- ・換気口のさびは取り除かないのか。

(岡本建設回答) バルコニーにある換気口については清掃程度となる。

- ・バルコニーを工事する際には置いてある物をどかさないといけないのか。

(岡本建設回答) バルコニーの中にあるものは部屋の中か、玄関先などに移動していただきたい。エアコンの室外機はそのままでもかまわない。また、粉塵が出るので洗濯物も干せなくなる。塗装工事の際には窓も閉めていただきたい。

- ・バルコニーの塗装は行うのか。

(岡本建設回答) 床はそのままだが壁と天井部分は塗装する。

- ・ベランダの避難はしごの格納部分から過去に水が漏れることがあった。

(岡本建設回答) 該当部分にコーキングの必要がある可能性もある。

(理事長回答) 大規模修繕工事の際には作業員がベランダ内に立ち入るので問題がある部分は指摘してもらい、改善等の提案があればそれを検討することもできる。また、各部屋で不具合等があれば事前に教えていただきたい。

- ・工事を行っている際に傷んでいる所が見つかれば修繕する必要があるのではないのか。

(岡本建設回答) 現状の数量は事前調査したところを基に概算で出しているが、工事が開始されれば全体の打診調査を行い、実数量を算出する。その際にご相談させていただくこともある。

(理事長回答) 予算の関係もあるので追加工事等については最終的には理事長が判断する。

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者16名（議決権行使書による賛成者7名を含む。）で規定の数（出席者の議決権の過半数の賛成）を満たしたので可決された。本議案の可決により、大規模修繕工事を理事会が計画する工事内容及び予算で実施することとする。

②第2号議案：修繕積立金の取崩しについて【普通決議】

（議案の趣旨）

- ・大規模修繕工事を実施するために予算が必要となる。そのため、管理組合が貯蓄してきた修繕積立金を使用したい。
- ・修繕積立金の取崩しには、管理規約第48条十号により総会の決議が必要となる。
- ・なお、修繕積立金は前管理会社の時代にも、各種修繕工事を行う際に使用された。合計でこれまで300万円以上が支出されている。

（議案の内容）

- ・大規模修繕工事の予算として修繕積立金から取崩す額を2400万円とする。
- ・2023年5月末時点の修繕積立金口座の預金残高は三井住友銀行と西京銀行の口座にある預金の計2486万8284円である。
- ・その他の管理費勘定預け金、未入金の修繕積立金、電話加入権を合わせると会計上の修繕積立金総額は2608万5488円である。
- ・なお、今回の予算を全て使用した場合の修繕積立金口座の預金残高は、6月以降に入金される金額を含めて計算すると2024年1月末時点の推定で209万8860円となる。

(主要な質問等)

- ・(特になし)

その後、議長が本議案について採決を行ったところ、賛成者16名（議決権行使書による賛成者7名を含む。）で規定の数（出席者の議決権の過半数の賛成）を満たしたので可決された。本議案の可決により、大規模修繕工事の予算として修繕積立金の内、2400万円を取崩すこととする。

(4) 報告事項

①大規模修繕工事实施に向けた今後の予定について

- ・大規模修繕工事の実施について管理組合の承認をいただいたことから、岡本建設と正式に契約を締結する。理事長が契約内容を確認し、各理事の了解を得た上で7月中にも契約書に署名する。
- ・契約終了後、早ければ7月中にも工事の流れや工事に関する注意事項について岡本建設による説明会を開催する。日時は追って連絡する。
- ・また、工事期間中は少なくとも1階駐車区画は全面的に使用できなくなるので臨時駐車場を探している。確保ができれば駐車場所等について改めてお知らせする。

(主要な質問等)

- ・臨時駐車場はどこになるのか。

(回答) サンデンハウジングとも連携しながら理事会で探している。生野神社の駐車場やごみ集積所横の空き地なども候補としている。どこか1か所にまとめて駐車できれば良いが適切な場所を見つけることは容易ではない。何かご存じであれば教えていただきたい。

②「長期修繕計画」の作成について

- ・大規模修繕工事を行って修繕積立金の大半を使用することになるため、修繕積立金の月額について見直しを検討しなければならず、そのためにも当マンションの「長期修繕計画」を改めて作成する必要がある。

- ・次の大規模修繕工事は今回の工事が完了してから15～20年後になると思われるが、その間に故障や老朽化した部分の修繕に加え、インターホンシステムの換装やエレベーターの改修工事などを行う必要が出てくる可能性がある。また、今回の工事で予算の関係上でできなかった部分を別途行うかも検討する必要もある。これらを含む工事に向け資金を貯めるためにも修繕積立金の適正額を決めなければならない。そのためにも「長期修繕計画」が必要となる。
- ・「長期修繕計画」については前管理会社が2002年8月に作成した「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。
- ・標準管理規約では「長期修繕計画」の作成や変更には総会の承認が必要となる。しかしながら、当マンションの以前の管理規約では総会での承認の規定がなかった。前管理会社としては自分で作った案を詳細な説明もせず、賛否も問わず押し付けるつもりであったものと思われる。
- ・現在の管理規約では、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、作成に係る予算を「予算案」に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して行く。方針が決まったら通常総会で提示する。
- ・修繕積立金の見直しについては大規模修繕工事終了後の理事会の新たな課題となる。

(主要な質問等)

- ・「長期修繕計画」を岡本建設で作成することはできるのか。

(岡本建設回答) 管理会社とも調整する必要があるが対応は可能である。

(理事長回答) 理事会でどこに依頼するかを含め対応を検討する。

③管理委託契約の更新に向けた調整について

- ・契約期間が本年11月末までなので、更新を考えている。サンデンハウジングからも先日、管理委託契約の更新の申入れが理事長に対しあった。そのため、11月の通常総会で組合員の承認を得るよう理事会で準備を進めて行く。
- ・契約内容については現在のものを基準とし、若干の変更も検討する。また、契約期間については3年以上を考えている。契約についてご意見があればお聞かせ願いたい。
- ・また、サンデンハウジングの業務に関する意見や要望等があれば理事長まで教えていただきたい。

(5) 今後の予定

- ①受水槽清掃（7月6日）
- ②理事会第10回会合（7月8日）
- ③エレベーター特別点検（7月中）
- ④大規模修繕工事の契約（7月中）
- ⑤大規模修繕工事に関する説明会（7～8月）

(6) 閉会

- ・閉会の宣言：以上をもって臨時総会の議事は終了となり、議長は19時48分に閉会を宣言した。

以上、本総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、議長並びに議事録署名人はこれに署名する。

2023年7月2日

住所：下関市幡生宮の下町16番45号
アドバンス21宮の下Ⅱ 管理組合

議 長（601号室） 松村 静男

議事録署名人（103号室） 村瀬 伸夫

議事録署名人（502号室） 増矢 勝史