

アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合第22期第1回臨時総会議事録

1. 開催日時：2024年8月28日（水）19:00～20:08
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6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6名（計14名、欠席者2名）、サンデンハウジング村田氏

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分に第22期第1回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6名及び委任状により出席した代理人2名の計8名が出席し、議決権行使書が6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14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401号室の三分一組合員と403号室の山田組合員を指名した。
- ・議案の確認等：議長は本会合の4個の議案を確認するとともに、2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： 「長期修繕計画」の新規作成について【普通決議】
- 第2号議案： 「使用細則」の改定について【普通決議】
- 第3号議案： 「理事会に関する取り決め」の改定について【普通決議】
- 第4号議案： インターホン換装工事の実施と修繕金積立金の取崩しについて【普通決議】

（報告事項）

- ①「駐車場使用細則」の作成について
- ②管理事項について

(2) 理事長挨拶

- ・新たな管理体制になって2年が経過した。その間、理事会が発足し、管理規約の改正や大規模修繕工事の実施など重要な課題に取り組んできた。
- ・理事会は引き続き残された課題である「長期修繕計画」の作成や「使用細則」等の改定に向けて準備を進めてきた。また、インターホンの換装工事も実施すべく調整を続けた。本臨時総会でこれらについての承認をお願いしたい。

(3) 議案の審議

①第1号議案：「長期修繕計画」の新規作成について【普通決議】

(議案の趣旨)

- ・これまで当マンションには総会によって承認された正式な「長期修繕計画」がなく、2023年12月に1回目の大規模修繕工事が完了したことから、これを契機とし「長期修繕計画」を作成すべく理事会で検討を続けてきた。
- ・2024年1月から作成を依頼した岡本建設と理事長が調整を進めてきたが、理事会案としてまとまったので8月2日に説明会を実施した。

(議案の内容)

- ・計画期間を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。
- ・設備等の耐用年数を考慮して38年の期間内の適切な時期に各種工事を計画している。主要工事としては、エレベーターの交換を33期に、排水管及び受水槽の取替えを30期と60期に、給水管の取替えを43期に実施する予定としている。
- ・現時点での計算では次の大規模修繕工事が終わる19年後までに各種修繕費用として合計で6110万円が必要となる。しかし、現在の月額積立金のままでは約3170万円不足する。
- ・修繕積立金の不足に対応するため段階的な値上げ案を作成し、19年後の大規模修繕工事終了時に収支がプラスになることを目指した。A案B案とも3回に分けて5000円、5000円、2000円を値上げする。
- ・値上げ時期や値上げ幅はあくまでも例であり、実際に値上げするにはその時々が理事会が値上げ案を提案し、総会で承認を得ることになる。
- ・第2期理事会としては、11月の通常総会において2025年1月分から月額約5000円の値上げを提案することを検討している。
- ・なお、本計画についてはその時々の方情も見ながら今後も定期的な見直しが必要となる。

(主要な質問等)

- ・設備の概要の項目で「防犯カメラ等」に記が付いているがなぜか。
(回答) 間違いなので修正する。
- ・修繕工事の方法は各種あるので計画で示された金額はおおよその目安という理解で良いか。
(回答) 実際に工事を行わないと正確な金額はわからないのであくまでも現時点での推定額である。
- ・整備不全で問題になっているマンションのことを聞くと不安になる。
(回答) 問題が生じないように管理組合としてしっかりと計画を作成しておこうというのが本計画作成の趣旨である。
- ・修繕の要望などについてアンケートを取ってみてはどうか。
(回答) 予算の関係もあり希望通りにはならないことがあるかもしれないが、一つの方法として検討してみる。

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14名（議決権行使書による賛成者6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、「長期修繕計画」は承認された。

②第2号議案：「使用細則」の改定について【普通決議】

（議案の趣旨）

- ・現在の使用細則は旧管理規約とともに作成（2002年）されたものであるため、管理規約の改定に合わせて使用細則も改定すべく理事会で検討を進めてきた。
- ・改定案はマンション管理センター作成の「使用細則モデル」を基本に作成し、現行の「使用細則」も参考にして必要な部分を取り入れた。

（議案の内容）

- ・居住者の遵守事項や各種禁止行為を整理するとともに、理事長の任務について記載し、届出文書の申請先は理事長としている。
- ・住居を貸す場合に届け出る文書（第三者使用に関する届出）に関する規定や、管理規約にある専有部分の修繕工事についての説明を追加した。
- ・なお、議決権行使書を出された方から「別記様式第5 入居届」にある「続柄」や「年齢」は必要ないのではないかとの意見があった。理事会としては緊急時の対応のため、どのような人が居住しているのかを把握しておきたいとの立場である。ただ、その趣旨をご理解いただいた上で、実際にどこまで記入するかは各組合員の判断に任せることにしている。

（主要な質問等）

- ・「使用細則」とは直接関係がないかもしれないが車庫証明の扱いはどのようなになっているのか。

(回答) 必要事項を記入した用紙を持ってきたいただければ理事長が署名して理事長印を押す。その際の費用等は必要ない。

- ・添付の「誓約書」などの各種届出文書は改めて提出するのか。

(回答) その必要はない。今後、提出する必要がある場合はこの様式でお願いすることになる。

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13名（議決権行使書による賛成者5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、「使用細則」の改定は承認された。

③第3号議案：「理事会に関する取り決め」の改定について【普通決議】

（議案の趣旨）

- ・2022年10月の理事会発足に合わせ「理事会に関する取り決め」を作成したが、理事会を運営するにあたり問題点に気付いたことから、「輪番制」が円滑に進められるように修正を加えた。
- ・本「取り決め」については、理事会の運営に支障が出ないように定期的に見直す必要がある。

（議案の内容）

- ・役職の変更がある場合について明記した（第2条）。
- ・役員及び補欠役員の任期を明記した（第3条、第5条）。
- ・補欠役員に関する説明を追加した（第5条）。
- ・理事の役職に欠員が生じた場合の対応を明記した（第7条）。
- ・輪番制が一回りすることとなる第6期理事会で、「輪番制」のあり方を含む役員選任の方法について検討することを追加した（第14条）。

（主要な質問等）

- ・補欠役員は理事3名、監事1名の場合でも役員となるのか。

(回答) 補欠役員は原則として通常総会で正規の役員とともに選任することを想定している。その際、役員予定者が免除の対象となって欠員が出た状況の場合は、補欠役員が正規の役員となる。それにより、理事が4名、あるいは監事が2名になることはある。ただし、役員が任期途中で辞任した場合などで、理事が3名、あるいは監事が1名になったことをもって追加で補欠役員を募集することまでは考えていない。もっとも、現実問題として補欠役員への立候補はあまり期待できない状況となっている。

- ・「取り決め」ではなく「理事会細則」とはしないのか。

(回答) 理事会も発足したばかりで試行錯誤しながら業務を行っているため詳細な規則を記載している「理事会細則」を作るまでには至

っていない。これから検討し、整備していければと考えている。

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14名（議決権行使書による賛成者6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、「理事会に関する取り決め」の改定は承認された。

④第4号議案：インターホン換装工事の実施と修繕金積立金の取崩しについて 【普通決議】

（議案の趣旨）

- ・当マンションのインターホンシステムは設置から22年が過ぎており、これまでに4戸で室内の親機が故障し、修繕や取替え等を行った。また、その他にもインターホン内部からの異音が発生する事象も2戸から報告されている。
- ・インターホンのメーカーは該当機種が発売から20年以上過ぎていることから2023年4月以降は修理対応を行ってない。故障した場合は部品の調達等が難しく修理が容易ではない状況となっている。
- ・そのため、新たな故障が生じる前にシステム全体の換装を行うこととした。サンデンハウジングから紹介されたインターホン業者と本年3月以降調整を続け、7月までに準備が終了した。

（議案の内容）

- ・工事は株式会社トオーツウ（北九州市）が実施する。
- ・設置機種はアイホン社パトモα（7インチ型）GBM-2M7で、工事代金は税込み180万4000円となる。
- ・工事期間は本年10月下旬の3日間（木～土曜日）を予定しており、工事の内容としては、①各個室の居室内インターホンの取替、②各個室の玄関子機の取替、③集合玄関機の取替、④管理事務室内のシステム等の取替を行う。
- ・工事のため、予備費を含め185万円を修繕積立金から取崩す。

（主要な質問等）

- ・185万円を「取崩す」とはどういうことか。

（回答）185万円を来年度の本工事の予算とするという意味である。

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14名（議決権行使書による賛成者6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、インターホンの換装工事を実施する。詳細は後日お伝えする。

なお、別途「2万円＋消費税」を自費で払えば各戸の門柱に取り付ける呼

び出し用の玄関子機を「カメラ付き」に変更できる。また、リビング以外の部屋でも応答が可能な「モニター付きワイヤレス子機」も同額で設置できる。希望があれば理事長まで事前に申し出願いたい。

(4) 報告事項

①「駐車場使用細則」について

- ・「駐車場使用細則」が未整備であったのでマンション管理センターのモデルを参考に理事会で案を作成した。その際、当マンションの駐車区画の独自性を考慮し、駐車区画に空きが出た場合の対応方法を整理した。
 - ・先ず、駐車区画に空きが出た場合は現居住者の希望を優先し、最初に「1台のみの駐車スペース契約者」である2戸の希望を確認する。
 - ・この2戸に希望がない場合、他の13戸より追加使用(3台目)の希望を募り、抽選で追加の使用契約(期限あり)を結ぶ。必要な場合は駐車区画の交換を行う。追加の使用契約を結んだ駐車区画は明け渡す場合もある。
 - ・また、転入した居住者は転出者の駐車区画を引き継がないこともある。
 - ・引き続き理事会で検討するとともに、居住者からの意見も聞いて内容を整理し、準備が間に合えば11月の通常総会での議案にしたいと考えている。
- (主要な質問等)

- ・最初から必要かどうかを確認して登録しておけば良いのではないか。
- (回答) 必要性はその時々によって変化するので実際に空き状況が発生したときに希望を募り抽選で決めるとの考え方で整理している。

②管理事項関連

I 生野神社から越境している木の枝に関する問題

- ・生野神社から多くの木の枝が敷地内に入り込んでいるので、8月7日に三分一さんの仲介で生野神社の官司と話をした。枝を切るよう伝えたが、経費の問題などいろいろと言いつけて話は平行線であった。今後も理事会として、継続して枝を切るよう申し述べていく必要がある。

II 玄関階段上の木について

- ・玄関の階段を上がった部分の植え込みに生えている木が大きくなっているため、切断すべく見積りを依頼している。
- ・この木はマンション建設当初にはなかったものなので共用部分には該当しないことから、理事会の判断で切断する。

III 11月の通常総会での次期役員選出

- ・第2期の役員の任期は11月の通常総会までであり、その内の3人は引き続き第3期の役員に留まるが、新たに3人が加わる。通常総会で承認を受けるので該当する組合員はその旨準備願いたい。
- ・また、補欠役員も募集するので希望があれば理事長まで申し出願いたい。

③その他

・組合員からサンデンハウジングに対し以下の要望があった。

I インターネットバンキングの利用料を毎月1430円支払っているが、実際に振り込んだ宛先を示す画面（振込実績）をコピーして提示していただきたい。

II 管理組合用ホームページについて進展状況を伺いたい。

サンデンハウジングからの回答を待つこととする。

(5) 今後の予定

- ①理事会第7回会合（8月31日）
- ②エレベーター定期点検（9月20日）
- ③理事会第8回会合（10月中）
- ④インターホン換装工事（10月下旬）
- ⑤通常総会（11月下旬）

(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20時08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。

2024年8月30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（401号室） 三ノノ 秀明

議事録署名人（403号室） 山田 勲