

2023年11月13日
アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

第1期理事会第14回会合議事録

1. 開催日時：2023年11月11日（土）09：00～11：11
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工事の進捗状況：大規模修繕工事も半分の日程を終えたが、工事は順調に進んでいる。来週もタイル補修工事、塗装工事、防水工事が行われる。
 - ・今後、屋上防水、エントランスの天井部分の補修、1階駐車場の陥没部分の修繕等が行われる。
 - ・12月11日から足場の解体作業が行われる。最初に北東面から行うのでその前に「道路沿い駐車区画」の車両を「1階駐車区画」へ一時的に移動していただくことになる。その要領等は改めて連絡する。
 - ・また、解体に先駆け「衛星アンテナ」のベランダ等への再設置を行うが、希望者は理事長までお伝え願いたい。
 - ・3回に分けて行われる岡本建設への工事代金の支払いの内、2回目の支払いをサンデンハウジングを経由して10月末に行った。岡本建設からも入金の確認を得た。最後の支払いは工事終了後に実施する。
 - ・なお、工事の追加費用については現状では発生しないとのことであった。
- ②岡本建設との調整：現場監督とは必要の際に話をしており、毎週金曜日の夕方には管理事務室で工事の状況や次週の工事予定について確認を行っている。また、こちらからの要望等も伝えている。組合員への連絡事項は1階掲示板に掲示するのでご覧いただきたい。
 - ・11月17日には岡本建設の社長が打ち合わせに来るので工事の状況やこちらの要望等について話をする。
 - ・「長期修繕計画」の作成については引き受けるつもりであるとのことであった。
 - ・工事に関連して岡本建設に質問がある方は理事長に伝えていただければ先方に確認することはできる。
- ③追加工事の検討：追加費用は発生しないとのことであるため、工事関連の必要経費として計上した予算や予備費に余裕ができたので予算内で追加工事ができないか理事会で検討した。

- ・先ず、組合員から指摘のあった5階の外にある「雨どい（立管）」の亀裂については岡本建設に修繕工事を依頼することとした。
- ・加えて、以前から指摘していた「エントランスひさし軒天」の部分についても塗装の剥がれや汚れが目立つことから追加工事を依頼することとした。
- ・その他にも、予算の関係で当初の案から除外した共用廊下等の塗装などについても追加で依頼できないか岡本建設と調整することとした。

(2) 通常総会について

- ①日程等：第21期通常総会は11月29日（火）1900から幡生コミュニティ会館で行う。招集通知は11月17日頃に発出する。
- ②議案の内容：通常総会においては以下の8個の議案を審議する予定である。
 - 第1号議案：サンデンハウジングとの管理委託契約の更新
 - 第2号議案：第21期一般経過報告（事業報告）
 - 第3号議案：決算報告
 - 第4号議案：監査報告
 - 第5号議案：事業計画（年度計画）
 - 第6号議案：管理費の月額料金の改定
 - 第7号議案：第22期予算案
 - 第8号議案：役員及び補欠役員の選任
- ・議案の詳細については招集通知とともに発出する議案書の内容を確認願いたい。
- ③管理委託契約の更新：サンデンハウジングとの契約更新に先立ち、通常総会の開催を宣言する前にサンデンハウジングから組合員に対する「重要事項説明会」を行う。その資料を招集通知と共に配布するのでご一読願いたい。
- ④管理費の改定：管理費については月額3000円程度の値上げを提案する改定案を作成した。これにより、管理費会計は月額48600円の増額となる。
- ⑤予算案：新年度の予算については、管理費会計では設備の突然の故障等に対応するための「修繕関連費」の項目に10万円を計上している。また、修繕積立金会計では、既に臨時総会で了解を得ている「大規模修繕工事関連」の経費の他に「消火器及び感知器の交換」に17万円、「長期修繕計画の作成」に20万円を計上している。
- ⑥新年度役員の選任：新たな役員は「輪番表」に従い選出することになるが、順番に当たる副田組合員と原組合員から「役員就任の免除」の条件に該当するとして免除の申し出があった。そのため、理事会での協議の結果、欠員となった役員の席を補充する補欠役員を募集することとなった。
 - ・補欠役員の募集については理事会終了後に掲示するので、就任を希望する組合員は11月15日までに理事長まで申し出願いたい。
- ⑦議案の採決後、管理事項等についていくつか報告する。その一つとして松村理事長が「管理計画認定制度」の申請に向けた準備を行うことについて組合員に

説明する。

(3) 管理事項

- ①**管理員の勤務体制**：作業員の突然の退職のため10月から清掃作業が週1回となっていたが、サンデンハウジングが新たに管理員を採用し、10月後半から試用期間として清掃作業につかせていた。そして、正式に採用すると聞いた。
- ・一方でベテランの管理員が腰痛の治療を行うことになったため、当面は新たな作業員が主に清掃作業を担当することになる。
 - ・10月は作業がなかった日が4日あったが、この分は後日埋め合わせをする。
- ②**共用部分の管理**：入口の階段横の花壇の整備の一環として花を植えた。うまく育つかどうか当面状況を見たい。

(4) 今後の予定について

- ・大規模修繕工事 9月 4日(月)～
- ・通常総会招集通知発出 11月17日(金)頃
- ・第21期通常総会 11月28日(火) 1900～
- ・第2期理事会第1回会合 12月 2日(土)？

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11月12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