

第1期理事会第10回会合議事録

1. 開催日時：2023年7月8日（土）09：00～09：54
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、福積監事
（途中参加）、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工事への事前準備

- ・岡本建設との調整：臨時総会で大規模修繕工事实施への承認を得たことから岡本建設との調整を進めている。7月4日（火）に工事の進め方などについて話を聞いたが、今後も定期的に面談を行うこととなる。次回は7月11日（火）1300から管理事務室で面談を行う予定であるので、ご都合のつく理事がいれば参加願いたい。
- ・工事内容の確認：工事内容について再度確認を行ったが、基本的には提示されたB案通りに進めることとしたい。当初案に比べると「トップコート塗替え」の数量を大幅に減らしているところが気になったが、約70万円分の削減をどうにかする手段が見つからなかった。もし工事中に他に削減できそうな部分があるようならその分を振り替えたい。
- ・加えて、駐車場の補修部分以外にも水たまりができる場所があるとの指摘があったことから、それについても対処できるか確認する。
- ・工事の手順については、①足場の組み立て（2～3週間）、②外壁補修、③防水改修、④屋上防水改修、⑤塗装等、⑥足場の解体、の順番で行う。1階天井漏水部分の補修は防水改修を終えてからの実施となる。また、駐車場陥没部分の補修は適宜実施する。
- ・工事に際してはベランダ等に置いてある物の撤去を組合員にお願いすることになるが、その際に衛星アンテナの撤去や網戸の取り外しなどオプションで費用が必要となるものはないのか確認する。
- ・なお、雨の日は屋外での作業は行わないとのことである。
- ・契約書の内容確認と署名時期：工事实施にあたっては管理組合と岡本建設の間で契約を結ぶが、契約書の内容は事前に確認する。次回面談時に雛型となる書類を持参するとのことであったが、入手したら各理事にも共有する。内容や記入方法について問題がないか検討する。

- ・契約書には代金の支払い時期についても記載があるが、事前の確認では9月初旬から工事を開始するとして、開始前の8月末、期間半ばの10月中、工事終了後の12月末か1月に入金するような形になるとのことであった。ただ、当管理組合の会計年度が9月から翌年8月までなので、会計処理上の観点から9月に入って支払うことは可能かどうか確認してみる。
- ・また、契約書の署名は8月に入ってからになるとのことであったので、8月上旬に予定される次回理事会で最終的な内容の了解を取った後、理事長が署名することとする。
- ・岡本建設による説明会：工事内容に関する居住者への説明会は8月20日前後に行いたいとのことであったので日程は今後調整する。配布資料については事前に確認する。また、場所は幡生コミュニティー会館を考えているが、総会ではないので居住者であれば1戸から何人参加しても良いこととしたい。

②工事中の注意事項

- ・臨時駐車場の使用：最低15台分の駐車スペースの確保を目指して臨時駐車場を探しているが、候補は見つかったもののまだ確定はしていない。引き続き探すこととする。
- ・また、当マンションの入り口の坂を上がったところにある平地の部分は、荷物の出し入れなどの一時的な駐車の際に使用するスペースとしたい。駐車時間は10分以内とする。
- ・管理事務室の貸し出し：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が、常駐はしないので使用する時間帯は決まっておらず、必要の際に来るとのことである。今のところ書類などを持ち運んで置いておくことはないとのことである。
- ・掲示板の利用方法：工事に関する注意事項や作業日程については掲示板に貼りだすことになるので居住者にはそれを確認してもらうこととしたい。毎週金曜日に現場監督から理事長に対し次週の工事予定を説明し、その後に掲示を行うこととする。質問等があれば理事長に問い合わせてもらいたい。
- ・清掃員の勤務体制：工事中、月曜日と木曜日に清掃員が清掃作業を行うことに問題はないか確認している。必要があれば工事期間中は勤務体制の変更を考えたい。

(2) 管理委託契約の更新について

- ①契約期間の検討：サンデンハウジングより6月14日付で「管理委託契約更新申入書」の提示があった。昨年の新規契約時に、同社の管理体制等を確認する必要があったことから契約期間を本年11月末までとし、問題がなければ本年の通常総会で組合員から契約更新の承認を得ることとしていた。申入れは契約終了の3か月前までに行う必要があるため、少し早いが同社より理事長に対し申入れが行われた。理事会としては契約更新を受け入れたいと考えている。た

だ、契約期間については1年ではなく、3年ないしは5年としたい。各理事の意見を伺い次回理事会時に決定したい。

- ・再契約に際し、サンデンハウジングへの依頼事項として以前から要望のあった管理組合用のホームページの立ち上げを早急をお願いしたい。また、インターネットバンキングに関連し、管理組合は法人扱いで手数料を払わなければならないのかについても確認してもらいたい。

②委託内容の見直し：委託内容については検討すべき点がある。まず、特別清掃の内容と回数であるが、1回4万5000円なので年2回のままで良いのか考えたい。また、消防設備点検についても年2回行うべきか検討したい。さらに、清掃員についても週2回の各4時間でいいのか考えたい。各理事の意見を伺い、次回理事会時に案を提示したい。

(3) 火災保険への対応について

①そんぽ ADR センターからの連絡：前回の理事会で当方の「反論書」に対する三井住友海上火災保険の「答弁書」が送られてきたことを報告したが、その後、同センターからの意見提出の要求はなかった。そして6月25日に同センターから「紛争解決手続終了」の通知が送られてきた。終了の理由としては「両当事者の主張には大きな隔たりがあり、今後手続を継続したとしても、かかる状況下で両当事者の歩み寄りには困難であることから、本紛争解決手続によっては和解が成立する見込みはないものと判断した。」ためとしている。

②今後の理事会の方針：そんぽ ADR センターの方針が示されたが、それは管理組合の納得の行く内容ではなかった。しかしこれ以上、火災保険の問題で時間を費やすのは労力の無駄と思われるので、この件はこれで終了したい。次回火災保険を契約する際は別の保険会社の商品を十分に検討して加入したい。なお、火災保険料は値上げが続いているが、2024年にもまた値上げが予定されているようである。

(4) 管理事項

①受水槽清掃の実施：7月6日（木）にサンデンハウジングによる受水槽清掃が行われた。特段の問題はなく、受水槽内はきれいであったとのことであった。ただ、以前にも指摘があったが配管部分の水漏れを早めに修理した方が良かったとのことであった。そのため、サンデンハウジングに修理業者を呼んでもらい翌日に点検を行ったが、レンジでナットを締めるだけで水漏れは止まった。一方で給水ポンプについては現状では支障はないものの故障する前に取り換えた方が良かったとの指摘があった。とりあえず見積りをお願いしたので今後理事会で取り換えが必要なのか検討したい。なお、過去の資料を調べたが、2018年5月に給水ポンプの取替え工事が行われている。工事記録では2個あるポンプの内の1個を交換したようであった。

②特別清掃について：共用部分の特別清掃については年2回行う契約となっており、サンデンハウジングからも7月31日に実施したい旨申入れがあった。しかし、9月から大規模修繕工事を行うのであれば、あえて廊下や外階段を含む部分を清掃する必要があるか疑問がある。そのため、今回は特別清掃を取り止めることとする。

③消防設備点検について：消防設備点検については以前にも言及したが、使用期限の切れた消火器や故障した感知器の取替えも未実施のため8月に予定された点検は取りやめたい。消防設備点検は各居室内の点検を行う「総合点検」と共用部分だけ点検する「機器点検」を年1回ずつ行うもののようである。来年度に取替えを行ってから改めて点検を受けたい。

④エレベーター設備定期点検：6月19日にエレベーターの定期点検があり、終了時に説明を受けたが特段の問題はないとのことであった。また、行政に報告するために行う法定点検については、点検内容が定期点検とは異なる部分があり、特別な資格が必要であるため7月に別の担当者が来て実施するとのことであった。

(5) 今後の予定について

- | | |
|------------------|----------------|
| ・エレベーター設備法定点検 | 7月中 |
| ・理事会第11回会合 | 8月 5日(土) 0900～ |
| ・施工会社との大規模修繕工事契約 | 8月上旬 |
| ・施工会社による居住者への説明会 | 8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7月9日

理 事 長 (601号室) 松村 静男

副 理 事 長 (303号室) 中野 健二

理 事 (403号室) 山 田 勲