

第1期理事会第4回会合議事録

1. 開催日時：2023年1月13日（金）19：05～20：50
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、副田理事、神舎氏（サ
ンデンハウジング）

4. 審議及び確認事項の概要

（1）当面の課題

①管理規約の全面改定について

- ・管理規約の全面改定案については松村が案を作成した。改定案は標準管理規約を基本にしており、当管理組合で独自に修正や加筆した部分は赤字で記してある。また、相違点のある条文がどれかは別に記してある。
- ・改定案について先ずは各理事にコピーを配布するので内容を確認していただき、次回の理事会を目途に意見を伺いたい。加えて、部分改定の際に各種提案を頂いた米田さんにも意見を伺いたいと思う。先ずは理事会で内容を固めてから組合員に提示したい。

②火災保険への対応について

- ・12月22日に三井住友海上火災保険の担当者が説明をするため当マンションを訪れたが、先方はこちらの望んでいる以前の契約内容への「復旧」はできないとの立場であり、話し合いは平行線のままであった。
- ・ただ、その際に管理組合から質問事項を文書にして渡し、先方からの文書での回答を求めた。そのため、今後の対応方針についてはその回答を受け取って内容を確認した後に検討することとしたい。
- ・今回の火災保険の契約を巡る代理店の行為は保険業法300条に抵触するのではないかとこの理事からの指摘もあることから、どのような対応を取るべきか慎重に考慮したい。
- ・なお、当マンションの過去の保険適用事例について三井住友海上火災保険から資料を入手したので理事会の資料として整理しておく。

③暗証暗号の変更について

- ・前回の理事会後に行った暗証番号変更に関するアンケートは、これまで12件の回答があった。そのうち、変更しても良いとの意見は9戸からあった。また、新聞配達人に教えても良いとの回答は7戸で、教える必要はないとの回答は5戸からあった（別紙参照）。そのため、暗証番号は変更することとし、

- 差は大きくなかったが多数を占めたので新聞配達人には教えることとしたい。
- ・変更は1月末にも行いたい。変更の1週間前には新たな番号を各戸に通知するので家族で共有願いたい。また、新聞配達人等の部外者に教える必要がある場合には理事長から連絡することとする。なお、変更に際しては、暗証番号は2つセットできることから、一つを住民用とし、他方を部外者用としたい。そして部外者用は定期的に変更することとしたい。
 - ・また、防犯の観点からは防犯カメラの設置が抑止力となるためより有効との指摘があった。確かにその通りであるが、現時点では防犯カメラを導入できるほど管理費に余裕がないことから、将来的な課題としておきたい。

(2) 収支の見直し

①今後の方向性の検討

- ・会計は発生主義であり、実際に帳簿上と口座にある残高は異なるが、帳簿上では12月には月別収支がマイナスになる。今年度の予算で示したように年間収支は約18万円の赤字であるため、仮に管理費を1000円上げるとすればちょうど黒字に保てることになる。ただ、火災保険のために修繕積立金から借り入れていることもあり、管理費の残高が少ないままでは不安でもある。今期の状況を見つつ管理費の上げ幅を検討する必要がある。
- ・今年度に18万円の赤字になれば、今会計年度末の8月には管理費を入れてある収納口座の残高は単純計算で約6万円となる。23年9月からの会計年度では、修繕にかかる費用を修繕積立金から出すように工夫をしても今のままの金額だと収支は少なくとも10万円の赤字となり、口座残高はなくなる。そのため、管理費の値上げはどうしても必要となる。
- ・また、修繕積立金についても大規模修繕工事実施以降はインターホンシステムの交換やエレベーターの改修などを行う必要があることから、それらに備えつつ2回目の大規模修繕工事に向けて資金を貯めなければならない。

②支出削減の方法

- ・経費の削減も必要であり、その方法としては現在年2回の契約の特別清掃を1回にすることなどがあるが、それが良い方法なのかは検討する必要がある。もっとも、共用部分の電気代も上がっており予算を超える可能性もあるため、ちょっとした削減だけでは不十分であろう。

(3) 大規模修繕工事について

①「責任施工方式」での依頼先候補の検討

- ・前回候補に挙がった4社のうち、「長野工務店」は最近は大規模修繕工事を請け負っておらず、「ハウスクター山口」からは辞退したいとの申し出があったとのことであった。そのため、「ダイシン」、「岡本建設」及び他1社について大規模修繕工事への取り組みなどに関しサンデンハウジングから簡単な説

明を受けた。この3社は当マンションの大規模修繕工事に関心を有しており、既にマンションの外観を見たとのことであった。

- ・サンデンハウジングはこの3社とは既に仕事をしたことがあるとのことで、その内の「ダイシン」と「岡本建設」は信頼がおける会社であるとの説明があり、他1社については「安かろう悪かろう」の側面があることも否定できないとのことであった。各種要因を検討した結果、「ダイシン」と「岡本建設」を依頼先の候補とすることで理事全員が了解した。

②依頼先候補との調整の進め方

- ・まずは依頼先候補がどのような会社であり、どのように工事を進めるかなどを直接聞くことが必要との認識で一致した。そのため、できれば1月中にも理事全員で面談の機会を持てるようサンデンハウジングに調整を依頼した。
- ・面談日時については決まり次第理事長から各理事に連絡することとなった。

③施工範囲、施工仕様等の作成に向けた検討

- ・正式な依頼に先立ち、どのような内容の工事を希望するのか管理組合として候補先に概要を示し、見積りを提示してもらう必要がある。
- ・その際、以前の管理会社の下で進めていた大規模修繕工事に向けた作業の中で提示された「建物簡易劣化診断報告書」（2019年7月提示）などが参考になるのではないかと考える。
- ・修繕箇所については、基本的には屋上防水、外壁補修、バルコニー（ベランダ）の補修が中心となるが、それ以外にも以前に複数の組合員から要望のあった1階エントランス天井の補修や駐車場の陥没部分の修復などを修繕箇所に含めたい。その他、必要な修繕部分があればご指摘願いたい。
- ・修繕積立金には限りがあり、全ての修繕を行うことは困難であるため、予算内で優先順位を付けて修繕箇所やその内容を決めていきたい。

（４）報告事項

- ①予算で承認された管理事務室用の椅子を6脚購入した。また、テーブルについても手ごろなものはないか引き続き探すこととする。
- ②下関市が2月末にマンション管理に関する相談会を開催することがわかった。詳細は来月の市報に掲載されるようなので、理事会としては理事長が参加する予定であるが、他にも関心がある組合員がいれば参加願いたい。
- ③公益財団法人のマンション管理センターが管理組合を支援するため有料で管理組合の登録制度を行っている。年会費は5230円であるが、登録の特典として冊子の送付や資料の閲覧等がある。当マンションにとって有益ではないかと思われることから、その内容を判断したいため、まずは理事長の自費で管理組合としてこの制度を利用しようと思うので了解願いたい。利用価値があるかどうかは理事会で逐次報告するが、1年間利用して本当に有益であると判断できれば、管理組合として予算を付けることも検討したい。

- ④ 12月に電気設備の定期調査が行われたが漏電等の問題はなかった。ただ、2～5階の3号室のメーターのある扉が開け難くなっているとの問題があった。また、特別清掃については共用部分の各フロアーや外階段、管理事務室などを清掃し、かなりきれいになった。組合員からも感想を伺いたい。次回は7月に予定されているが、その結果を見て年2回の特別清掃が適切なのか判断したい。
- ⑤ 共用部分の照明のタイマーはマンション内外の明るさを確認するため、現在は理事長がセット時間の変更を行っている。現在は1700に点灯、0700に消灯としているが、0700では建物内がまだ暗いとの指摘があったので0730での消灯に変更する。また徐々に日没が遅くなっているので点灯は1730とする。日照時間の変化に応じ点灯消灯の時間を変更する。なお、1階駐車場部分の照明は曇りや雨の日は昼間でも点灯していることがあるが、これはセンサーによるものではないかと思われる。点灯が必要でない場合もあるので仕組みを調べてみる。

(5) 今後の予定について

- | | |
|---------------|---------------|
| ・理事会第5回会合 | 2月10日(金) 1900 |
| ・消防設備点検 | 2月中(土日の予定) |
| ・排水管高圧洗浄 | 3月12日(日) 時間未定 |
| ・エレベーター設備定期点検 | 3月中 |

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1月15日

理 事 長 (601号室)	松 村 静 男
副 理 事 長 (303号室)	甲 野 健 二
理 事 (602号室)	副 田 智 浩