

第2期理事会第5回会合議事録

1. 開催日時：2024年6月1日（土）08：59～09：53
2. 開催場所：1階管理事務室
3. 出席者：松村理事長、増矢副理事長、米田会計担当理事、山田監事、
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）長期修繕計画の作成について

- ①計画案の作成状況：前回の理事会で「第1案」の内容を検討したが、その修正を4月26日に岡本建設に依頼し、5月24日に「第2案」を受け取った。
 - ・「第2案」にも数か所の間違いがあったが、概ねこちらの要望に沿って修正されており、理事会前にコピーして役員に配布した。
- ②計画案の概要：計画は、期間を23期（2024年9月～）から60期までの38年間とし、41期と60期に大規模修繕工事を行う予定としている。
 - ・60期までに必要となる各種工事項目を「長期修繕計画モデル」に示されているものの中から選び出し、各工事に必要な金額を建築士が試算し、それを基にして全期間に必要な修繕工事費を算定した。
 - ・現時点での計算では19年後の41期に大規模修繕工事が終わるまでに合計で6110万円が必要となる。修繕積立金残高は約400万円であるため、19年間で約5700万円貯めなければならない。現状の月額積立金のままでは約3170万円不足する。そのため月額積立金を段階的に値上げして最終的に各戸計1万円以上引き上げる必要がある。
 - ・理事会としては、まずは臨時総会で「長期修繕計画案」の承認を得なければならない。その後、修繕積立金の最初の値上げ幅を検討し、11月の通常総会において2025年1月分からの値上げを提案することになる。
- ③今後の予定：6月前半に「第2案」の修正と追加の要望を岡本建設に伝え、「第3案」の作成を依頼する。
 - ・修正された「第3案」を次回7月の理事会で検討し、問題がなければ組合員に配布して説明会を開催したい。

（2）インターホン換装に向けた準備について

- ①業者との調整：前回の理事会での検討を踏まえ、5月10日にインターホン設置業者と面談し、高価格帯の機種を除外してアイホン社の2機種及びパナソニ

ック社の1機種の見積りを依頼した。

- ・そして5月30日に見積書を受領し、その内容を役員に提示した。

②インターホンの候補と見積り：選択したアイホン社の1機種はタッチパネル式の7インチカラー画面で、30秒の動画録画が可能であり、スマホと連動して外出先でもインターホンとの通話ができる便利な機能が付いている（但し、アプリの月額利用料が必要）。2023年2月に発売された。

- ・もう1機種は3.5インチカラー画面で1件あたり静止画を6画面録画できる。2020年9月に発売された。

- ・パナソニック社製は3.5インチカラー画面で8秒の動画録画が可能であり、2022年11月に発売された。また、別の機種でスマホ連動のものもある。

- ・大幅な割引がされているため見積り額はアイホン社の7インチ型が約180万円、3.5インチ型が約130万円、パナソニック社製が143万円であった。この金額だと当初の予想を下回ることになる。

- ・理事会で検討した結果、この見積り額であれば、画面が大きく発売時期も新しいアイホン社の7インチのもので良いのではないかとの意見が出た。

③今後の予定：理事会での検討を踏まえ、改めて業者から話を聞くことにする。その際、液晶の寿命や故障時の修理代、部品交換はいつまで対応可能かなどについても確認することになった。

- ・候補の機種についてはそのカタログを6月末の管理組合の回覧版に入れておく。
- ・次回の理事会で導入機種を決定し、その後、予算案とともにインターホン換装工事の承認を臨時総会で得ることとしたい。設置はそれから約3か月後となる。

（3）使用細則等の改定について

①改定を巡る状況：使用細則等の改定については、理事長の提示した「使用細則」、「駐車場使用細則」及び「理事会に関する取り決め」の改定案の内容の検討を3月以降行っている。

②改定案の検討：「使用細則」はマンション管理センターの「使用細則モデル」と大きな違いがないことから、その内容について役員から特段の指摘はなかった。

- ・「駐車場使用細則」は当マンションの現状を踏まえモデルを一部修正しているが、当管理組合独自の「2台用駐車スペース」を明記した部分や「追加の使用申込み」の項目については役員の了解を得ることができた。

- ・「理事会に関する取り決め」は、役員に欠員が出た場合の対応をわかり易く示すとともに、補欠役員に関する説明を加える修正を行った。また、役員の輪番が一回りする第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記した項目を加えることにした。

③今後の予定：理事会での検討を踏まえた改定案を6月中に組合員に配布する。その後、7月上旬にも組合員への説明会を管理事務室で開催したい。

(4) 管理事項

- ①サンデンハウジング担当者の交代：4月から新たな担当者が当マンションの管理業務を行っていたが5月中旬に退社した。業務が多すぎたようであった。
- ・新たな担当には以前に当マンションの管理に携わっていたが2月中旬に別の部署に配置換えとなった村田氏が再び就くことになった。村田氏には現在の懸案事項について理事長から改めて説明した。
- ②旧上武氏宅の状況：3月半ばから「上武氏宅」の売却に関連して土地家屋調査士が行っていた境界確認作業については、5月24日までに終了した。今後の工事等については不明である。
- ③害虫の発生：4月頃から当マンションのベランダや外廊下にカメムシが多数飛来しており、山口県にもカメムシ注意報が発令されている。洗濯物を取り込む際には十分に注意願いたい。

(5) 今後の予定について

- | | |
|-------------|---------------|
| ・エレベーター定期点検 | 6月21日（金）1000～ |
| ・年次設備点検 | 6月中 |
| ・使用細則等説明会 | 7月上旬 |
| ・理事会第6回会合 | 7月20日（土）0900～ |
| ・受水槽清掃 | 7月中 |
| ・特別清掃 | 7月中 |
| ・エレベーター法定点検 | 7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。

2024年 6月2日

理 事 長 (601号室)	松 村 静 男
副 理 事 長 (502号室)	増 矢 勝 史
理 事 (501号室)	米 田 昇 平