

2023年8月7日
アドバンス21宮の下Ⅱ管理組合

第1期理事会第11回会合議事録

1. 開催日時：2023年8月5日（土）09:00～10:12
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工事への事前準備

- ・**岡本建設との調整**: 大規模修繕工事实施へ向け岡本建設と調整を行っている。前回の理事会後、7月11日（火）と7月24日（月）に理事長が管理事務室で岡本建設側と面談を行った。今回は8月10日（木）10時から管理事務室で面談を行う予定である。
- ・**契約書の内容と署名**: 工事实施に先立ち岡本建設と締結する契約書については、雛型となる文書と約款を同社から入手し、役員に意見照会を求めたが特段の指摘はなかった。面談時に代金の支払い方法について調整した結果、9月末に1回目500万円、10月末に2回目500万円、そして工事完了後の12月末に3回目1310万円を支払うこととした。この部分を修正したものに8月10日に署名することとしたい。ご都合のつく理事とサンデンハウジングには同席をお願いしたい。
- ・**工事内容の確認**: 工事は9月4日から開始される。作業は朝9時に開始され、17時まで行う。最初は足場の組み立てからであるが、足場は建物に沿って建てるということであり、北側についてはエントランス部分の上を通過して外階段部分を取り囲む形となる。足場の組み立ては一面につき4～5日必要であり、完了するまで2～3週間かかるということであった。その後、修繕工事が開始される。
- ・工事は12月末までには終了する予定である。その間、土日祝日は休みであり、雨の日などは屋外での作業を行えないこともあるということである。
- ・工事の予定については、全般予定を掲示板に貼るとともに、翌週の工事予定については金曜日に理事長に説明してから掲示を行う。
- ・エントランスのひさし軒天の部分については、塗装の剥がれや汚れあるも当初の修繕案には入っていなかった。しかし、工事をしても費用は税込み6万円強のため承認を得た予算の範囲内で対応できることから、追加で工事を行

うことにした。

- ・外壁工事に際しては衛星アンテナの撤去や網戸の取り外しを行う必要があり、居住者にもその作業をお願いすることになるが、それらについても工事業者の支援が得られるとのことである。
- ・居住者への説明会：工事内容に関する居住者への説明会は8月22日（火）19時から幡生コミュニティー会館で行うこととしたい。岡本建設が簡単な資料を提示して説明するので、不明な点については質問していただきたい。できるだけ多くの居住者に参加していただければと思う。居住者であれば誰が出席してもかまわない。

②工事中の変更事項

- ・臨時駐車場の使用：臨時駐車場については3か所の駐車場と短期契約を結ぶことで13台分の駐車スペースの確保が可能となった。1階駐車区画には現在13台の車両が駐車しているので、少なくともその分は確保したことになる。場所は当マンションのごみ集積所の横にある井上様宅の空き地、当マンションの南側にありデイサービス「大正浪漫館」の隣の岡本様宅の駐車スペース、さらにその隣の駐車場の一部である。持ち主には直接及び間接的に了解を得ているため、8月中にも4か月分の駐車料金の支払いを済ませたいと考えている。本件に関しては三分一組合員にお手数をおかけしたので、協力に感謝したい。
- ・臨時駐車場については、理事会終了後に理事会メンバーが現地に赴き状況を確認した。
- ・1階駐車区画は作業用の車両が出入りして駐車するとともに、資材等を置く場所となることから工事期間中は居住者用の車両の駐車は原則禁止としたい。
- ・東側の道路沿いの駐車区画には足場を建てても各区画に1台分の車両の駐車は可能となる。外壁工事を行う際には粉塵が飛ぶ可能性があるが希望があれば使用しても差し支えない。また、予備分も含めて他にも臨時駐車場を確保できないか引き続き探すことにする。
- ・なお、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、通常は空けておくため居住者が荷物の出し入れなどを行う際に10分以内であれば駐車しても問題はない。もっとも、必要の際には理事長の許可により臨時の駐車スペースとして利用することもある。
- ・現在、2台分の駐車区画を持っているのに車両1台しか駐車していない組合員については、必要の際に理事長に申し出いただければ予備の駐車スペースを示すのでそちらに駐車願いたい。
- ・清掃員の勤務体制：工事中に月曜日と木曜日に清掃員が清掃作業を行うことについては特段問題ないとのことであった。ただ、足場の組立中は安全面を考慮して清掃を取り止めた方が良いかと思う。そのため、9月については、少なくとも4日（月）、7日（木）、11日（月）、14日（木）は清掃を休み

とし、代わりに9日(土)と16日(土)に清掃作業ができないかサンデンハウジングと調整している。

(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との管理委託契約の更新については理事会で反対する声はないことから進めることにしたいが、契約期間については5年としたいと考えている。サンデンハウジングには3年または5年契約の場合の定額委託料を示していただきたい。
- ②委託内容の見直し：経費削減のため委託内容については若干の見直しを行いたい。特別清掃については年1回、消防設備点検は総合点検と機器点検に分けて年2回実施することとしたい。また、清掃員の勤務時間については、時間を減少すれば委託料を削減できるのか確認したい。

(3) 次年度予算について

- ①今年度の決算見通し：6月までの収支が報告されており、会計年度は残り2か月となった。残りの費用を推定すると支出は約275万円となり、予算の約288万円より13万円程度削減できる。これは特別清掃と消防設備点検を各1回に減らすとともに、小修理消耗品費で3万円弱の余りがあったためである。このような本年度の予算の執行状況を参考に次年度予算を組むこととする。サンデンハウジングには年度末となる8月中に必要な会計処理を適宜行っていただきたい。
 - ・なお、5年分を先払いしている火災保険料については、8月の会計処理で今年度の支払い分(33万9316円)を借りていた修繕積立金に戻す(山口銀行の口座から三井住友銀行の口座に移す)こととする。
- ②予算作成に向けての管理費の見直し：支出の削減を図ったものの今年度決算の赤字は避けられないことから、来年度の収入の増加が必要となるため管理費を値上げせざるをえない。また、管理費の見直しに関しては駐車場使用料等の扱いをどうするかといった課題もある。それにより管理費の値上げ幅が大きく異なってくる。
 - ・負担額が大きく異なることから、まずは理事会で方向性を検討したい。管理費に関してはこれまで一度も改定されていなかったが、支出の動向を見つつ、数年ごとに見直しを検討する必要がある。
 - ・なお、修繕積立金の見直しについては大規模修繕工事終了後、長期修繕計画を作成してから来年以降検討することとしたい。
- ③今後の作業予定：今後理事会で値上げ案についての方針が決まれば組合員に了解を取ることが必要となる。理事会での議論を経て、最終的には臨時総会か通常総会で組合員の承認を得ることとなる。

(4) 管理事項

- ①エレベーター法定点検：7月19日（水）にエレベーターの法定点検が行われた。これは年1回実施するもので、行政機関に報告する必要がある。点検の結果、特段の問題はなかったので、エレベーター管理会社の方で所定の手続きをとり報告を行うとのことであった。
- ②共用部分の管理：7月中に玄関自動ドアを出て右側にある木の枝を切断した。この時期は花粉などが落ち入口付近が汚れるため清掃の手間がかかっていたが、枝が生い茂っていたため高枝切り挟みでだいぶ切った。そもそもこの木はマンション建設当時ではなく、後で植えられたもののようであるため、理事会の判断で後日切断したいと考えている。
- ・マンションに入る坂の部分にある「コンクリート擁壁」については、昨年の作業から1年近く経ってさびによる汚れが目立ってきたので7月下旬にさび取り剤を使ってきれいにし、白ペンキを塗り直した。ひさしの部分についてもさびが目立ってきたので後日さび止め用のペンキを塗り直すつもりである。来年で以降も引き続き状況を見て必要があれば修復作業を行いたい。
- ③下関市からのマンション管理調査：7月末に下関市から「マンション管理等実態調査票」が管理組合あてに送られてきた。下関市でも本年、「マンション管理適正化推進計画」が策定されたことから、それに基づき行政による関与が進められている。「調査票」は理事長が記入して市に届けることにする。

(5) 今後の予定について

- | | |
|------------------|---------------|
| ・施工会社との大規模修繕工事契約 | 8月10日（木）1000 |
| ・施工会社による居住者への説明会 | 8月22日（火）1900～ |
| ・第22期会計年度開始 | 9月 1日（金） |
| ・理事会第12回会合 | 9月 2日（土）0900～ |
| ・大規模修繕工事 | 9月 4日（月）～ |

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8月6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