

第2期理事会第7回会合議事録

1. 開催日時：2024年8月31日（土）09:00～10:05
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）駐車場使用細則の改定について

①改定を巡る状況：先日の臨時総会では「使用細則」と「理事会に関する取り決め」については承認を得たが、「駐車場使用細則」については議案とせず駐車区画に空きが出た場合の対応などについて考え方を説明した。

・管理規約と整合性を取りつつ、どうすれば公平性を保てるかについて引き続き検討を行っている。

②改定案について：基本的な考えは、空いた駐車区画については「1台のみの駐車スペース契約者」である2戸の希望を最初に確認するということである。

・この2戸に希望がない場合、他の13戸より追加使用（3台目）の希望を募り、抽選で追加の使用契約（期限あり）を結ぶことになる。ただ、居住者の転出（売却、貸与）や駐車区画の解約などの状況に応じて対応方法が若干異なってくる。

・いずれの場合も理事長が主導して調整を行うことになる。

・理事会で検討を進める中で、空きが出た場合は先ず駐車区画の交換の希望があるか確認すべきではないかとの意見が出た。

・また、管理規約第15条3項において「貸与」した場合に契約が失効するとなっているが、第三者に一定期間「貸与」した後に区分所有者が戻ってくる場合もあるため契約が失効するのは逆に混乱を招く恐れがあり、管理規約の当該条項から「貸与」の部分を削除した方が良いのではないかと意見が出た。

③今後の予定：管理規約の一部を修正すべきかを含め引き続き理事会で内容の検討を進める。準備が間に合えば11月の通常総会で承認を得ることとする。

（2）インターホン換装に向けた準備について

①準備の状況：臨時総会で承認を得たことから、9月上旬に設置工事を実施するトオートウと契約を結ぶ。その際、工事の手順等について確認する。

・支払いは工事終了後に振り込むことになる。

②今後の手順：工事は10月末にも行われる予定であるが、工事の数週間前に実

施日時の希望調査を行う。理事長が順番を調整し、工事予定表を事前に掲示するので確認願いたい。

- ・また、オプションである「カメラ付き玄関子機」や「モニター付きワイヤレス子機」を希望する場合は早めに理事長まで申し出ていただきたい。工事終了後に希望された場合は工事費や出張費等の追加料金がかかることになる。

(3) 通常総会について

- ①**予算案の作成**：11月の通常総会に向け第23期（2024年9月～2025年8月）の予算案の作成準備を行う。第22期の支出総額が9月末にも明らかになることから、それを基に作成を進める。

- ・予算案では支出項目の中に「**予備費**」の項目を設けたい。どういふケースで想定されているのか

- ②**各種議案について**：議案としては通常総会で行わなければならない各種案件（第22期一般経過報告（事業報告）、決算報告、監査報告、事業計画（年度計画）、第23期予算案、役員及び補欠役員の選任）を提示する。

- ・また、予算案の承認前に「修繕積立金の月額料金の改定」案を審議する。
- ・なお、第22期の修繕積立金会計の予算案で「長期修繕計画作成費用」を計上したが、岡本建設からの代金の提示が遅れたため年度内に支払いができなかった。しかし、支出の承認を得ているので代金が判明し次第支払うこととする。

- ③**今後の予定**：10月の理事会で予算案や各種議案の内容について議論する。そして、11月中旬には通常総会の招集通知を発出する予定である。

(4) 管理事項

- ①**管理員について**：8月5日に新たな管理員が着任したが、翌週から連絡がつかなくなったようである。そのためサンデンハウジングが再び新たな管理員を募集している。当面は村田氏が清掃作業を行う。

- ②**特別清掃の結果**：8月8日に共用部分の特別清掃が行われた。しかし丁寧な作業が行われておらず、その内容は期待に沿うものではなかった。

- ③**年次設備点検**：管理委託契約の中に「年次設備点検」の項目があるが、サンデン側がこれについて十分に把握しておらず、今年度（第22期）は対応できなくなった。返金対応となる。次年度については実施すべく調整する。

- ④**木の切断**：玄関部分にある木の切断を検討しており、サンデンに見積もりを依頼した。見積りを入手し次第、理事会で検討する

- ⑤**銀行口座関連**：7月25日に西京銀行に行き口座を解約した。残金の3万9757円については三井住友銀行の口座に入金した。

- ⑥**上武宅跡地の工事**：マンションの前の空き地の造成工事については8月31日までに終了したと思われる。

- ⑦**「マンション管理適正化診断サービス」について**：日本マンション管理士会連合会が日新火災海上保険と協力してマンション管理の状況を無料で診断する

サービスを行っている。必要となる書類も整備できてきたので本サービスを受けることにする。

- ・管理組合側からの支払い義務はないが、診断終了後に保険の話を聞かされるとのことなので、理事長が対応する。

(5) 今後の予定について

- | | |
|-------------|-----------------|
| ・エレベーター保守点検 | 9月20日(金) 1000～ |
| ・理事会第8回会合 | 10月12日(土) 0900～ |
| ・インターホン換装工事 | 10月下旬 |
| ・通常総会 | 11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。

2024年 9月 / 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