

開催日時：2025年11月30日(日) 10:00～11:30

開催場所：マンション管理室

出席者：理事長 小木曾忠孝 (604)、副理事長 吉田英生 (103)、会計担当理事 伊藤幸夫アンリ一 (201)、理事 内藤愛子 (303)、監事 加藤正尊 (309)、森トラスト・レジデンシャルサービス(株) 山中悠 (なお以下では「森トラスト・レジデンシャルサービス(株)」を「森TR」と略記)

議題

1. 報告事項（森TRより）

①会計報告

資料Aに基づいて、2025年5-10月につき、ほぼ予定どおり進行している旨報告された。

②各種点検報告

資料B～Eに基づいて報告された。

③駐車場側の植栽の自動灌水機からの漏水

機器故障により漏水した分の水道料金の精算については、松井建設(株)に請求する（年間を通して使用量は一定しているので漏水修理後のデータからほぼ正確に見積もることが可能、なお水道局には責任はないので減免なし）。

2. 検討事項、その他

①防火管理者の選任

これまでのところ管理者への立候補もなく外部委託せざるを得ない状況であるので、森TRの方で候補業者をいくつか打診した後、総会に上程する予定である。

②長期修繕計画書の制定

前回理事会に引き続いで、資料Iに基づきA案（一時金徴収無し）とB案（一時金徴収あり）につき検討した。他のほとんどのマンションでも一時金徴収無しを採用していることも鑑み、基本的にはA案で進めることを総会に上程する。なお、予算計画の詳細は今後の状況を考慮して変更可能性がある（数年ごとあるいは適宜検討する）。

③管理委託契約書の改訂

国土交通省発行の資料（前回理事会資料I）に対応すべく、管理委託契約（前回理事会資料J・K）も一部見直す必要があり、森TRから示された改訂案を承認した。

④置き配サービスの導入

フルタイム・ロッカーが設置されているので、あえて導入する必要性も低く、導入を見送ることとした。

⑤ アフターサービス1年目点検

資料GとHに基づいて、指摘箇所は以下に述べる2項を除いてすべて対応済みであることを確認した。

⑥ アフターサービス対象外の修繕検討

(1) 屋上ラッキング補修工事

飛来物等による凹みと考えられるので対象外となった。ただし、現状で支障はなく補修工事は15万円程度かかる見込みなので、大規模修繕工事と併せて補修するのが適切と判断した。

(2) 駐車場外構フェンス補修工事

外部（損傷部の高さと衝撃強さから トラック後部の衝突）からと考えられるので対象外とな

った。保険が一部適用できる可能性はあるが100万円近い修理費が見込まれるので、取り急ぎは再発を防止することが肝要と判断した。そこで、現駐車場利用者の了承が得られれば赤いロードコーン（パイロン）を4個購入し、出庫期間の車進入を防止することとした。

⑦エントランス前植栽の道路へのみ出し

エントランス前植栽の枝が道路にはみ出し、通行人の目などに当たる危険性があるので（年2回の業者委託とは別に）管理組合の方で適宜枝切りすることとする。また、そのための鉄も購入する。

⑧エントランス内側のセンサー過敏

エントランス内側のセンサーが外側に比べ過敏であるため、一旦入館した直後に再び開いてしまい他の入館を許すことが危惧される。このため、センサー感度の調節を業者に依頼したいものの（不具合対応ではなく）費用が発生するならば再検討を要するので、その場合は必要性について居住者アンケートを行う。

⑨次回理事会

原則として3ヵ月おきの5月、8月、11月、2月としているため、次回は2月開催予定とする。

配布資料

- A 会計報告関係資料（レジュメ冊子 pp. 2-8）
- B 2025年度年間管理実績表（レジュメ冊子 p. 9）
- C エレベーターメンテナンス報告書（レジュメ冊子 pp. 10-13）
- D 設備巡回点検報告書（レジュメ冊子 p. 14）
- E 空調設備点検報告書（レジュメ冊子 : pp. 15-20）
- F マンションにおける置き配等の取組について（レジュメ冊子 pp. 21-26）
- G アフターサービス1年目点検について（レジュメ冊子 pp. 27-37）
- H 定期アフターサービス1年目点検報告書（別冊子：掲示板ウェブサイトからPDFファイルをダウンロード可）
- I 長期修繕計画（案）（引き渡し時に配布された緑色表紙の冊子）
- J 国土交通省 マンション標準管理委託書及び同コメントの改訂（第2期第1回理事会資料 I）
- K 管理委託契約書の主な変更、加筆修正事項（要点）（第2期第1回理事会資料 J）
- L 管理委託契約比較表（第2期第1回理事会資料 K）

以上、本会議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、議長並びに出席役員はこれに署名する。

2025年11月30日

サンウッド浜田山管理組合 第2期 第2回 理事会議事録
議事録署名欄

議長 _____

出席理事 _____

出席理事 _____