

サザンヒル八事分譲住宅管理組合第 21 回通常総会議事録

1. 開催日時：平成 25 年 5 月 19 日（日）9：00 ～ 11：30
2. 開催場所：サザンヒル八事集会所
3. 出席者：146 名（出席者 85 名、委任状 44 名、議決権行使書 17 名、合計 146 名）
4. 内容：第 21 回通常総会議案書「第 21 回通常総会次第」のとおり

〈第 21 回通常総会次第〉

1. 議長選出

サザンヒル八事分譲住宅管理組規約第 48 条に従い、議長の立候補を募ったが立候補及び推薦がなかったことから、慣例により加藤理事長より山本副理事長を議長に推薦し、拍手による賛成多数で選任した。

2. 開式の辞

山本議長よりスムーズな議事進行に心掛けたいと挨拶があり、その後、議事進行及び採択方法の説明がなされた。また、議決権の確認について、出席者 81 名、委任状 44 名、及び議決権行使書 17 名の合計 142 名であることが報告され、過半数以上であることが確認された。

3. 理事長挨拶（要旨）

挨拶に先立ち、組合員の皆様のご協力により、1年間業務を全うできたことに感謝の意が表せられた。次に現役員の担当業務の紹介があり、各役員に対してお礼の言葉があった。

また、当マンションが直面している問題点として、①管理費会計の赤字が継続しており、数年後には繰越金が消失する見込みであること、②4年後に大規模修繕が控えているが、修繕積立金が不足している状況であること、③管理費等の長期未納者が存在すること、④大規模災害への備えが不十分なことなどがあげられ、このうち大規模修繕と修繕積立金不足問題については専門委員会の立ち上げが望ましいと考えられることと、管理費等の未納問題は解決の方向性が出てきたことが報告された。また例年問題になっている騒音問題その他の問題解決のためには住民同士のコミュニケーションが大切であると強調され、最後に今後とも理事会運営に温かいご協力をお願いしたいとの依頼があった。

4. 報告承認事項

4-1.平成 24 年度管理組合業務活動報告

- (1) 平成 23 年度からの引き継ぎ事項
- (2) 委託業務等に関する項目
- (3) 修繕等に関する項目
- (4) 運営・管理・その他に関する項目及び審議事項
- (5) 広報活動について
- (6) 理事会の開催等
- (7) 平成 25 年度への引継事項

加藤理事長より上記項目について説明された。

4-2.平成 24 年度管理組合会計収支決算報告

大井会計担当理事より、平成 24 年度管理費等収支報告書を基に報告が行われた。

4-3.平成 24 年度監査報告書

原田監事より年 2 回の監査を実施し、平成 24 年度管理組合会計の収支報告内容及び証拠帳票は適正であること、及び平成 24 年度管理組合業務の執行状況は適正であることを認める旨の報告があった。

〈質疑応答〉

- ・ベランダでの布団干しについては過去の経緯を理解して議論すべきである。(意見)
- ・NPO 法人マンション管理ネットワークに加入した理由は？
→管理費の支出削減は急務であると判断し、相見積をとるための業者リストを手に入れるために加入しました。
- ・NPO 法人マンション管理ネットワークへの加入金はいくらで、どの経費から支出したのか？また次年度も加入を継続するのか？
→入会金と年会費あわせて 15,000 円です。管理業務運営費から支出しました。次年度については次年度理事会の判断にまかせますが、既に業者リストを手にいれたので不要かもしれません。
- ・長期修繕計画が突然出され、内容を見て驚いた。広報された理由がわからない。
→5 年ごとに長期修繕計画を見直すべきという国土交通省のガイドラインにのっとり、JS が提出してきたものです。その中で修繕積立金が不足に陥る状況が記載されていたことから、組合員の方にも周知すべきとの判断でお配りしたものです。
- ・管理費の支出削減を検討することは昨年度の総会で決議されていない。理事会は総会で決まったことだけを執行するべきではないのか。
→管理費の支出削減の要請は昨年の総会の議事録にも記載されています。今年度様々な理事会活動を行いましたが、理事会案として組合員の方に提案することは可能であると考えております。
- ・理事会はもっと住民に丁寧な説明をしつつ運営をすべきではなかったのか。
→ご意見として承り、今後の参考とさせていただきます。
- ・当マンションの管理運営には、短期的、長期的に解決すべき問題があり、特に長期的問題については理事の任期が 1 年では解決できない案件がある。任期を 2 年とし、1 年で半数ずつ交代するようにしたらどうか。(意見)
- ・駐車場会計への振替金額について、計算根拠が明確にあるのであれば、予算と金額を合致させる必要はないのではないか。
→ご指摘頂いた事項を訂正させて頂き、組合員の皆様へ訂正したものをお配りします。
- ・出入り業者に名札着用を徹底させてほしい。(意見)

質疑に対する応答を踏まえて業務活動報告、会計収支決算報告、監査報告を一括して挙手による採決を実施。賛成多数（反対 0 票、保留 1 票）で承認された。

4-4.平成 25 年度管理組合役員選出の件

加藤理事長より「平成 25 年度管理組合役員」及び「平成 25 年度町内会役員」について、第 21 回通常総会議案書に記載の方々を推挙する提案があった。

質疑応答はなく、満場一致の拍手により賛成多数で承認された。

5. 審議事項

5-1.平成 25 年度管理組合業務計画（案）に関する件

(1) 理事会日常業務

(2) 管理組合業務の委託について

加藤理事長より上記項目について説明された。

〈質疑応答〉

- ・消防点検については業者を変更されているが、その理由は。
→JS の方が安価で別提案もあり、総合的に判断致しました。
- ・JS の雑排水管清掃は何を実施しているかわからない。分かりやすいよう、図示すべきである。また、実施時期も秋口にすべきである。(意見)
→JS にご意見をお伝えし、要望を反映させるように致します。
- ・敷地に明確な境界（門扉等）が設けられていないので、外部居住者の敷地内の通り抜けが多い。近隣への申し入れを行い事態の解消に努める一方、管理組合として敷地の管理をしっかり行って欲しい。(公開空地の門扉等の設置の検討等) (意見)
- ・業者の委託費削減だけではなく、居住者の努力で費用が削減可能であれば、そのような対応も含めて検討すべきである。(居住者による敷地内清掃等) (意見)
- ・太陽光発電の設置による初期投資が必要であるが、長期的に見て電気代の削減になるのであれば、そのような検討もすべきである。(意見)
- ・各棟の掲示板の盤面が固いので、盤面を変更してほしい。(意見)
- ・各棟エントランスのオートロックセンサーの微調整を行って欲しい。(意見)
- ・エントランス暗証番号は定期的に変更してはどうか。特定のボタンだけ劣化が早くならないか (意見)

質疑に対する応答を踏まえて挙手による採決を実施。賛成多数で承認された。

5-2.防災用品購入の件

加藤理事長より総会議案書の記載内容にて提案説明が行われた。

〈質疑応答〉

- ・メンテナンス方法を検討して欲しい。また、非常時にすぐ取り出せ、すぐに利用できるように管理してほしい。

→次年度理事会での検討を要請します。

満場一致の拍手により賛成多数で承認された。

5-3.平成 25 年度管理組合会計収支予算（案）に関する件

加藤理事長より総会議案書の記載内容にて提案説明が行われた。

〈質疑応答〉

- 管理費の支出削減のため、高圧電力一括受電システムを早く導入したらどうか。
→管理費の支出削減については次年度も引き続いて審議します。
- インターロッキング補修費は全体修繕積立金会計から支出したらどうか。
→例年どこかの箇所です補修を行っているものであり、通常の補修、という判断により一般会計で予算化したものです。

この件については出席組合員の中で意見が分かれたことにより、山本議長により一般会計とすべきか、全体修繕積立金とすべきかについて採決した結果、一般会計：42名、全体修繕積立金会計：21名となり、委任状及び議決権行使書を原案に加えると103名になることにより、原案通りの一般会計とすることとされた。

質疑に対する応答を踏まえて会計収支予算（案）の挙手による採決を実施。賛成挙手多数（反対1票、保留0名）で承認された。

6. 新役員の紹介と挨拶

平成25年度内田理事長以下新役員が紹介され、各自が自己紹介・担当等を発表した。

7. 閉会の辞

山本議長より、第21回通常総会の議案審議が全て終了し、閉会する旨が宣言された。

その他

〈サザンヒル八事町内会会計報告〉

平成24年度サザンヒル八事町内会長山口会長より収支報告がされた。

大井会計担当理事より監査の結果、正当な会計と認められた報告がされた。

以上サザンヒル八事分譲住宅管理組合理約第52条に規定する議事録である。

平成25年5月28日

議長

平成24年度理事長

平成25年度理事長

平成25年度副理事

記録