

## サザンヒル八事分譲住宅管理組合第 22 回通常総会議事録

1. 開催日時：平成 26 年 5 月 18 日（日）9：00 ～ 10：40
2. 開催場所：サザンヒル八事集会所
3. 出席者：149 名（出席者 85 名、委任状 44 名、議決権行使書 20 名、合計 149 名）
4. 内容：第 22 回通常総会議案書「第 22 回通常総会次第」のとおり

### 〈第 22 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、慣例により内田理事長より江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

江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 75 名、委任状 44 名（理事長一任 9、議長一任 31、その他 4）及び議決権行使書 20 名の合計 139 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

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。

#### 4. 報告承認事項

##### 4-1.平成 25 年度管理組合業務活動報告

- (1) 平成 24 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

内田理事長より上記項目について説明された。なお、P2 表 4.1.2 委託業務実施状況について、「\* 4 中日本総合防災(株)」を「\* 4 日本総合住生活(株)」に訂正する旨報告があった。

##### 4-2.平成 25 年度管理組合会計収支決算報告

服部会計担当理事より、平成 25 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 25 年度監査報告書

加藤監事より年 3 回の監査を実施し、平成 25 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 25 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〉 ※ この議事録で回答に名前が記載されていないものは理事長が答弁

- ・ P 2 表 4.1.2 委託業務実施状況の内容が平成 25 年度の内容に反映されておらず、実施時期に誤りがある記載がいくつかある（雑排水管清掃・消防設備点検等）。  
→訂正して後日配布いたします。
- ・ P 1 「新たな意見徴収」ならびに P 7 「関する意見徴収」について、用語・漢字が誤っていないか。  
→確認し、訂正いたします。
- ・ P 1 表 4.1.1 「H24 理事会からの引き継ぎ事項ならびに第 21 回総会意見」は、今まで引継ぎ事項がうやむやになりがちな中で大変わかりやすかった。今後も続けてほしい。（意見）
- ・ 前総会でも意見したが、自動ドアのセンサーは改善できないのか。  
→調整は通常のメンテナンスの範囲で行えますが、安全面での問題もあり、昨年は総会后一度調整を実施し、その後はご意見があれば対応しておこうということになりました。
- ・ 必ず 2 回空くという状況は変わっていないので何とかしてほしい。（意見）  
→また、メンテナンスの方に話をさせていただきます。
- ・ 管理費について赤字だと良く聞いているが、今年度の収支決算は赤字なのか。  
→支出は予算の範囲内で収まっており、繰越金も昨年度より積みあがっておりますので赤字と言う事はございません。
- ・ 一般管理費が不足だという話があるが、そう心配することはないのか。  
→長期か短期かと言う見方もありますが、短期的には現在一般会計で危機的状況ということはありません。  
→今年度は修繕費をほとんど使っていないことで黒字でしたが、今後の消費増税の影響もあり基本的には赤字傾向であると認識しております。（加藤監事）
- ・ 一般会計の繰越金で、昨年度の議案書の次期繰越金が 16,519,920 円で今年度の議案書の前期繰越金が 16,539,920 円と 2 万円の差額が発生している理由は何か。  
→昨年度の議案書の数字が誤っており、前総会后に訂正版を配布いたしております。

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（挙手 67、委任状 44、議決権 20）で承認された。

#### 4-4.平成 26 年度管理組合役員選出の件

内田理事長より「平成 26 年度管理組合役員」及び「平成 26 年度町内会役員」について、第 22 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 26 年度管理組合業務計画（案）

- (1) 理事会日常業務
- (2) 管理組合業務の委託について

内田理事長より上記項目について説明された。

〈質疑応答〉

- ・管理組合の書類の管理が杜撰ではないか、大昔の理事会の議事録が中々出てこない、J Sにはそのような文書管理マニュアルはないのか  
→一般的な管理のマニュアルはあるが、サザンヒル八事には馴染まない部分あります。書類の整理について不十分な部分があれば、対応させていただきます。（J S 上田）  
→J S の管理については、日常の報告書の書式等、現在協議してやり方を検討しております。書類の整理についてもすべてJ S任せではなく管理組合が主体的にやっていくべきと認識しています。

質疑に対する応答を踏まえて平成 26 年度管理組合業務計画（案）の採決を実施。満場一致の拍手により賛成多数で承認された。

### 5-2.平成 26 年度管理組合会計収支予算（案）

内田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〉

- ・通路補修費（予算額 902,400 円）について説明してほしい  
→昨年度予算に組んでいた 2 号棟の入口については、現在応急処置のみで今年度は工事実施が出来ておりませんでした。それに加えて、駐車場 E 列前タイルに羽アリが巣を造り陥没しているため、その予算も併せて計上しております。工法については協議中です。
- ・原因と結果について、前回の工事の施工ミスではないということをしっかり詰めてもらいたい。  
→当時の内容も確認して次年度の理事会に引き継ぎます。
- ・1 号棟のベランダの下に猫が糞をする。ベランダの下が柔らかい土になっておりそれで猫がしやすいようだが、苦勞している人もいるので、柵をするか、硬く埋めてもらうようにして頂きたい。（意見）
- ・駐車場路面の基礎が砂基礎の設計だと聞いている。一般車両を想定した設計となっており、引越車両や工事車両などが出入りすると陥没が進行してしまうので、今後の大規模修繕で検討していかなくてはならない。（意見）
- ・駐車場予算について、今までは契約率の検証の面からも満額（15,610,800 円）で予算を組んでいたの  
で、今年後もそのようにするべきではないのか。  
→H25 年度予算では契約ベースになっておりましたので、収入として安全側の予算を取りましたが、そのような話であれば修正させていただきます。

質疑に対する応答を踏まえて会計収支予算（案）＜駐車場料金の収入予算は 13,528,800 円から 15,610,800 円に修正提案＞の採決を実施。満場一致の拍手により賛成多数で承認された。

5-3.エレベーター内及び駐車場等に設置された監視装置による記録画像の管理、再生に関する細則の一部変更（案）

内田理事長より上記項目について説明された。

5-4.駐車場利用規則の一部変更（案）

内田理事長より上記項目について説明された。

〈質疑応答〉

- ・エレベーター内及び駐車場等に設置された監視装置による記録画像の管理、再生に関する細則の改正案は「理事長の判断で閲覧ができる。」となっているが、誰が閲覧できることになっているのか。
- この改正案は閲覧許可が、理事会を経る猶予が無い場合に理事長権限で出来ることのみを定めたものです。閲覧については原則、第3条第3項のとおりとなります。

質疑に対する応答を踏まえてエレベーター内及び駐車場等に設置された監視装置による記録画像の管理、再生に関する細則の一部変更（案）、駐車場利用規則の一部変更（案）を一括して採決を実施。満場一致の拍手により賛成多数で承認された。

5-5.大規模修繕・防災等に関する検討体制（案）

内田理事長より上記項目について説明された。

〈質疑応答〉

- ・マンション火災について、日頃住民がどのような事に注意すべきか専門家の意見も聞いて、標語（教科書）的な物を作成してもらいたい。（意見）
- 今後、サロンの方でも検討し、理事会に諮っていきたいと思います。

質疑に対する応答を踏まえて大規模修繕・防災等に関する検討体制（案）の採決を実施。満場一致の拍手により賛成多数で承認された。

6. 新役員の紹介と挨拶

平成 26 年度田村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

江本議長より、第 22 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 25 年度サザンヒル八事町内会長坂本会長より収支報告がされた。

服部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 26 年●月●日

議長 \_\_\_\_\_

平成 25 年度理事長 \_\_\_\_\_

平成 26 年度理事長 \_\_\_\_\_

平成 26 年度副理事長 \_\_\_\_\_

記録 \_\_\_\_\_