

サザンヒル八事分譲住宅管理組合第 26 回通常総会議事録

1. 開催日時：平成 30 年 5 月 20 日（日）9：00 ～ 11：00
2. 開催場所：サザンヒル八事集会所
3. 出席者：154 名（出席者 85 名、委任状 47 名、議決権行使書 22 名、合計 154 名）
4. 内 容：第 26 回通常総会議案書「第 26 回通常総会次第」のとおり

〈第 26 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合同約第 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、藤森理事長より山下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

山下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、議事進行及び採決方法の説明がなされた。また、議決権の確認について、過半数及び 4 分の 3 以上であることが確認された。（最終：出席者 85 名、委任状 47 名、議決権 22 名の合計 154 名）

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 29 年度管理組合業務活動報告

- (1) 平成 28 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・補修工事に関する項目
- (4) 運営・管理・その他に関する項目及び審議事項
- (5) 平成 30 年度への引継事項
- (6) 大規模修繕委員会報告事項

山下議長より議案書に基づき説明された。

質疑事項は特になく、拍手による採決を実施し、賛成多数で承認された。

4-2.平成 29 年度管理組合会計収支決算報告

今井会計担当理事より、概要及び平成 29 年度管理費等収支報告書に基づき報告が行われた。

4-3.平成 29 年度監査報告書

石田監事より年 3 回の監査を実施し、平成 29 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 29 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。

質疑事項は特になく、拍手による採決を実施し、賛成多数で承認された。

4-4.平成 30 年度管理組合役員選出の件

山下議長より「平成 30 年度管理組合役員」及び「平成 30 年度町内会役員」について、第 26 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。

山下議長より一部理事役員の議案書記載の氏名に誤りがあったため、訂正の発言があった。

- ・ 渥美允行→渥美允元
- ・ 都築耕正→都築耕生
- ・ 本多秀供→本多秀共 (敬称略)

質疑事項は特になく、拍手による採決を実施し、賛成多数で承認された。

5. 審議事項

5-1.平成 30 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

藤森理事長より上記項目について議案書に基づき説明された。

山下議長より一部記載に誤りがあったため、訂正の発言があった。

P20 (2) 管理組合業務の委託について

- ・ (前略) 平成 30 年度と同じ体制の提案となっています。

→平成 29 年度と同じ体制の提案となっています。

質疑事項なく、管理組合業務計画 (案) の実施を、挙手により、賛成多数で承認された。

5-2.「住宅宿泊事業法」施行に伴う管理規約改正について

藤森理事長より議案書に基づき説明が行われた。

【質疑内容】

1-305 杉浦氏より

①議案書当議案の記載内容について修正要望 (後述)

②3 月 15 日以前に臨時総会を行わなかった理由は何か。J S の怠慢により開催されなかったのではないか。

③理事会として J S に対して抗議することを要望

【回答】

- ・ 山下議長より、①記載内容の訂正

P21「住宅宿泊事業法」施行に伴う管理規約改正について

- ・ 本文 2 段目

「～満たし、届出による許可を得れば、～」

→ 「～満たし、届出をすれば、～」

- ・ 同 4 段目

「～に基づく届出を許可するか～」

→ 「～に基づく届出を受理するか～」

・ 藤森理事長より、②③臨時総会を開催しなかった理由について、J S の指導の下理事会審議・議事録及び 5 月度総会にて管理規約改定を行うことで 3/15 以降総会以前に届出があった場合でも受理されないことから行わなかったが、管理組合としても内容について勉強不足であったこと、周知が足りなかったことを回答。J S への対応については、次期理事会への引き継ぎ事項とすることとし全面的に頼りきらない組合運営を行う事を回答した。

【質疑内容】

2-104 三澤氏より

- ・管理組合理事会に対し、要望・意見等を挙げているが審議されているか不明である。
- ・ハビテーションの内容に関して記載内容が不明な事がある。

【回答】

藤森理事長より、今後ハビテーションにて居住者の方々に理事会内容等を誤字なく又理解しやすく周知することを回答。

1-703 佐藤氏より、規約改正等の質疑を踏まえ、マンション管理業者とマンション管理士の区分について説明。管理規約によりマンション管理士の助言を求めることが可能になっているため規約改正等の助言に関しては、そのような活用手段があることを述べられた。

「住宅宿泊事業法」施行に伴う管理規約改正についての実施を、挙手により、賛成多数（3/4 以上確認）で承認された。

5-3.5-4.5-5.5-6 大規模修繕工事に関する件（審議内容は議案書同様）

大規模修繕委員会佐藤副委員長（以下佐藤副委員長）より議案書及び付属資料に基づき説明が行われた。

【質疑内容】

2-104 三澤氏より

- ・報告承認事項にて漏水調査が何件か発生しているがその理由について
- ・給排水管等の更新が今回実施項目にない理由について

【回答】

藤森理事長より、当該漏水に関しては原因事由や箇所は様々であったこと。また屋内に通る給排水管については専有部分であることを回答。しかしながら今年度漏水件数が前年に比べ増加傾向であったことから、来年度への引継事項にも記載してあり、理事会にて漏水後の修繕工事等についてスムーズな対応が必要であることを述べた。

【質疑内容】

2-1107 川村氏より

- ・物干し金物の取替えは大規模修繕で行うのか
- ・玄関扉の鍵に不具合があるがこれはどうすればいいのか

【回答】

佐藤副委員長より、物干し金物の取替えは大規模修繕時行う予定であるため、急を要さない場合であればお待ちいただくよう回答し、玄関扉自体は共用部であるが鍵は専有部分であるため個人にてかえていただくよう回答。

【質疑内容】

2-208 登内氏より

- ・給排水管の修繕について修繕費等により修繕をおこなってはどうか。
- ・漏水問題について、被害がでると大きな問題になるので、管理組合として対応していただきたい。また今後のためにも管理業者、設計監理会社に積極的に助言をいただきたい。

【回答】

佐藤副委員長より、今回の大規模修繕には含まれていない事を、給排水管に係る共用部分、専有部分

分の区分について説明の上、改めて回答。

【質疑事項】

2-505 石谷氏より

P30 本文 30 段目「*工期完了は工事竣工～」はどういうことか。

【回答】

佐藤副委員長より、工期完了は 31 年であり、実際の契約工期とは違うことを回答。

大規模修繕工事に関する件（工事内容及び予算措置、契約方法、工程等）大規模修繕機能診断・設計
監理業務の委託に関する件の実施を、挙手により、賛成多数で承認された。

5-7.平成 30 年度管理組合会計収支予算（案）

藤森理事長より議案書に基づき説明された。

【質疑内容】

3-401 野崎氏より、ゴミ置き場の改修について大規模修繕委員会より理事会に引き継いではあるが、平成 30 年度にて予算計上されていないのはなぜか。

【回答】

藤森理事長より、理事会にて、ゴミ置き場の設置に関しては住民の意向・意見が様々あるため、アンケート等で集約し取り決める必要があると判断した。

今期理事会では大規模修繕委員会より引き継いだ時点から総会まで間もなく上記事項が未実施であったため、平成 30 年度にて予算計上をせず、来期理事会への引継事項とした事を回答。

【質疑内容】

1-305 杉浦氏より、平成 30 年度収支予算案の修繕積立金における繰越金の記載誤りについて指摘

【回答】

山下議長より、精査の上回答する旨を述べる。

→別紙にて差し替え対応

【質疑内容】

2-206 登内氏より

- ・ 2 号棟付近のヤマザクラの枯れ枝の剪定を実施要望
- ・ 修繕に関して理事会において日常点検をし、今後の修繕費について検討をして欲しいと要望

【回答】

藤森理事長より、次期理事会にて当該事項を引継事項とする旨を回答

平成 30 年度管理組合会計収支予算（案）の実施を、挙手により、賛成多数で承認された。

6. その他報告事項

菱田前町内会長より、町内会会計報告を実施。

7. 新役員の紹介と挨拶

平成 30 年度山下理事長以下新役員が紹介され、新任者による挨拶が行われた。

8. 閉会の辞

山下議長より、第 26 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。

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 30 年 月 日

議長 (平成 29 年度副理事長) 1-301

山下 達治 

平成 29 年度理事長 2-605

藤森 清 

平成 30 年度理事長 1-206

山下 菊文 

平成 30 年度副理事長 3-305

沖倉 敏晴 

大規模修繕委員会委員長 2-108

足立 邦彦 