

サザンヒル八事分譲住宅管理組合第27回通常総会議事録

1. 開催日時：2019年（令和元年）5月19日（日）9：00 ～ 11：15
2. 開催場所：サザンヒル八事集会所
3. 出席者：154名【出席者74名、委任状57名（内理事長委任9名、議長委任46名、その他委任2名）議決権行使書23名、合計154名】
4. 内 容：第27回通常総会議案書「第27回通常総会次第」のとおり

〈第27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49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、山下理事長より沖倉副理事長を議長に推薦し、拍手による賛成多数で選出した。

2. 開会の辞

沖倉議長よりスムーズな議事進行に心掛けたい旨挨拶があり、現時点での出席者数が71名であり、議決権行使書23名と委任状57名を合わせると151名であることを確認し、総会を開会した。その後、議事進行及び採決方法の説明があった。（冒頭：出席者71名、委任状57名（内理事長委任9名、議長委任46名、その他委任2名）、議決権行使書23名の合計151名）

3. 理事長挨拶

組合員の協力により、1年間業務を全うできたことに感謝の意が表せられた。

大規模修繕工事における不便及び組合員の要望に対してすべて解決できなかったことへのお詫び、及び、ゴミ出し、駐車等についてマナーを守るように呼び掛けがあった。

4. 報告承認事項

4-1. 2018年度（平成30年度）管理組合業務活動報告

- (1)2017年度（平成29年度）からの引継事項
- (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)2019年度（令和元年度）への引継事項
- (6)大規模修繕委員会報告事項

山下理事長より2018年度（平成30年度）管理組合業務活動報告について議案書に基づき報告。

【質疑応答】なし

「2018年度（平成30年度）管理組合業務活動報告」について、挙手による採決を実施し、賛成多数で承認された。

4-2. 2018年度（平成30年度）管理組合会計収支決算報告

渥美会計担当理事より、2018年度（平成30年度）管理組合会計収支決算報告について議案書に基づき報告があった。

【質疑応答】

・1-305 杉浦氏より、管理費会計の銀行手数料について、収入支出に差異が発生していることが会計処理の間違いであることの指摘があった。

又、会計業務を委託しているJ Sの担当者が、以前に、望月さんから別の担当者に変更以降、毎年のように不備が発生しており、J Sの勉強不足について指摘があった。併せて、理事長名にてJ S支社長に対し抗議文書を提出するよう要望があった。

・2-206 登内氏より、杉浦氏の指摘案件について、管理組合として精査の上、修正するよう要望があった。

→山下理事長より、改めて精査し必要に応じて修正し差し替えること、及び抗議文書の提出については次期理事会への引継ぎ検討事項とする旨の回答があった。

精査・修正・差替を条件として、「2018年度（平成30年度）管理組合会計収支決算報告」について、挙手による採決を実施し、賛成多数で承認された。

4-3. 2018年度（平成30年度）監査報告

藤森監事より年3回の監査を実施し、平成30年度管理組合会計の収支報告内容及び証拠書類は適正であること、及び平成30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報告があった。

【質疑応答】なし

「2018年度（平成30年度）監査報告」について、挙手による採決を実施し、賛成多数で承認された。

4-4. 2019年度（令和元年度）管理組合役員選出の件

山下理事長より「2019年度（令和元年度）管理組合役員」及び「2019年度（平成31年度）町内会役員」について、第27回通常総会議案書に記載の方々を推挙することが提案された。

また、一部の役員の担当について下記の通り追加があった。

- ・担当追加：理事 早川亮平（2-607）→ 2号棟まとめ
- ・担当追加：副理事長 佐藤典生（1-703）→ 町内会副会長

【質疑応答】なし

「2019年度（令和元年度）管理組合役員選出の件」について、挙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. 2019年度（令和元年度）管理組合業務計画（案）

山下理事長より2019年度（令和元年度）管理組合業務計画（案）が議案書に基づき提案された。

【質疑応答】

・1-305 杉浦氏より、J Sのルーズな体制について下記の通り指摘があった。

1. 消防点検業務時、下請け業者に業務を丸投げし、J S職員が立会うことがない。

2. J S工事に不備があった。

3. 他の委託業務に関しても、下請け業者に丸投げしJ S職員が立会い及び巡回していないことが推測される。

上記を踏まえ、契約解除を含め、J Sとの委託契約について今年度検討するよう要望。又、来年度J Sからの重要事項説明書の「・・・全部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。・・・」の一文を削除してもらうよう要望があった。

→山下理事長より、管理組合設立当初は業務を全てJ Sが行っていたが、徐々に委託先を変更している経緯を説明。委託先変更の検討作業は理事会の負担が非常に大きくなることを鑑み、J Sに改善要望を出すことを次期理事会への引継ぎ検討事項とすると回答がされた。

・2-104 三澤氏より、昨年の総会時、マンションコンサルタント会社に管理組合として委託することも可能であると話があったが、検討することはできないかと質問があった。

→山下理事長よりマンションコンサルタント会社にどこまで委託するのか内容と費用を検討する必要がある。又、J Sもコンサルタント業務の一部を担っていると考えていると回答がされた。

・3-601 加藤氏より、契約解除等を毎年その都度提案し、理事会と管理会社間に緊張感を持たせる必要性があると提言があった。

・1-305 杉浦氏より、J Sの適正な業務、現場理解を徹底し、指導を行うよう要望。又、消防設備点検に関しては以前J S以外が実施していた経緯もあるため、委託先の変更を行ってほしいと要望があった。

・2-1107 川村氏より、洗面台下の排水管が破裂し、水漏れに気づけなかった。雑排水管清掃はJ Sが行っているが、当清掃時も気づくことがなく、他の給水管等についても心配であるため、雑排水管点検を実施することの提言があった。

→1-703 佐藤氏（大規模修繕委員会副委員長）より、次期理事会にて今回の要望を踏まえ検討することとしたい。給水管等の修繕については次回大規模修繕工事にて実施の検討をすると回答がされた。

・1-104 千村氏より「報告承認事項4-1 雑排水高圧洗浄、補修（63,828円）」について管理組合負担にて実施している理由について質問があった。

・1-105 萩原氏より原因、内容の説明があった。

→沖倉議長より、当該工事は共用部に該当すると判断されたので管理組合の修繕費で実施したことが回答された。

・2-206 登内氏より、一年改選の理事会では対応に限界があるため専門的事項は専門家に、相談すること等を行うことの提言があった。

「2019 年度（令和元年度）管理組合業務計画（案）」について、挙手による採決を実施し、賛成多数で可決された。

5-2 エレベーター内の防犯カメラモニター設置について

山下理事長よりエレベーター内防犯カメラモニター設置について議案書に基づき提案。

【質疑応答】

・1-804 田口氏より、①この件で防犯上の安全・安心を求めると1階だけでなく各階設置などキリがないのではないかと併せて、②モニター設置について防犯上どれほど効果があるのか疑問であり③監視されている感があり④金額に対して見合っていないのではないかと反対意見があった。

「エレベーター内防犯カメラモニター設置について」挙手による採決を実施したところ、議決権行使書を含め、

組合員：賛成 40 票（出席者 19 名+議決権行使書 21 名）、反対 39 票（出席者 37 名+議決権行使書 2 名）
議決権：賛成 40 票、反対 41 票であった。

出席者の意思表示を尊重したいとの山下理事長の発言を受け、委任状の扱いは、理事長委任（9 名）及び議長委任（48 名）ともに反対票とした。結果として賛成が組合員及び議決権の各過半数に満たないため、本件は否決された。

5-3 大規模修繕機能診断・設計監理業務の委託に関する件

山下理事長より大規模修繕機能診断・設計監理業務の委託に関する件について議案書に基づき提案。

【質疑応答】なし

「大規模修繕機能診断・設計監理業務の委託に関する件」について挙手による採決を実施し、賛成多数で可決された。

5-4 2019 年度（平成 31 年度）管理組合会計収支予算（案）

山下理事長より 2019 年度（平成 31 年度）管理組合会計収支予算（案）について議案書に基づき提案があった。又、審議事項 5-2 が否決になったことに伴う防犯カメラリース費と、銀行手数料収入に対して銀行振込手数料（支出）を整合させるために、下記の通り訂正の発言があった。

（一般会計支出）

本年度予算訂正	防犯カメラリース費	1,200,000 円	→	<u>850,200 円</u>
	銀行振込手数料	210,000 円	→	<u>200,000 円</u>

【質疑応答】

・1-305 杉浦氏より、2018 年度決算書の指摘に伴い、予算訂正箇所の指摘があった。
又、駐車場料金会計の料金収入（本年度予算）について、修繕計画に使用できるように駐車場の満車想定金額の 15,610,800 円へ変更してほしいとの要望があった。

→山下理事長より 2019 年度予算（案）は指摘の精査も含め、訂正し差替えることを回答。

また駐車場会計について下記の通り修正の発言があった。

(駐車場会計 収入の部)

本年度予算修正 駐車場料金 13,734,000 円 → 15,610,800 円

・3-802 木原氏より大規模修繕工事終了後、修繕積立金の変更があるのか。又、今後の修繕資金計画について質問があった。

→1-703 佐藤氏（大規模修繕委員会副委員長）より、当初の修繕資金計画より実際の大規模修繕工事費は下がっている。修繕積立金の改定については、経済状況等によりその都度、理事会で検討の上、決定する。

又、大規模修繕委員会においても資金状況について確認の上、組合員の方へ周知を行う予定であることが回答された。

・2-104 三澤氏より、窓枠サッシの取替えについて、管理組合として検討しているのか質問があった。

・2-402 今井氏より、窓枠サッシを取替えずに管理組合理事会へ申請の上、窓ガラスのみを変更した事例の説明があった。

→1-703 佐藤氏（大規模修繕委員会副委員長）より個人による共用部の模様替え申請（個別申請してもらうこと）について説明及び窓枠サッシの取替工事を実施する場合は、管理組合として行う必要がある旨の説明があった。

・3-601 加藤氏より、給排水管取替えにおいて、専有部分取替について修繕積立金から支出することは可能であるか質問があった。

→1-703 佐藤氏（大規模修繕委員会副委員長）より、近隣マンション事例を踏まえ、検討等することになるが、利益享受が公平かつ総会で合意を得られ、資金に余裕があれば実施可能であることが回答された。

訂正・修正・差替を条件とし、2019年度（平成31年度）管理組合会計収支予算（案）に関し、挙手により、採決した結果、賛成多数で可決された。

6. その他報告事項

井上前町内会長より、町内会会計報告を議案書に基づき実施。

【質疑内容】

・1-305 杉浦氏より、組長会にて、活動費、親睦会を含め支出低減を図ってほしいと要望があった。

7. 新役員の紹介と挨拶

2019年度（令和元年度）中村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

沖倉議長より、第27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同規約第53条に規定する議事録である。

2019年（令和元年） 月 日

議長（2018年度《平成30年度》副理事長）	3-305	沖倉敏明	
2018年度（平成30年度）理事長	1-206	山下菊文	
2019年度（令和元年度）理事長	1-503	中村節生	
2019年度（令和元年度）副理事長	1-703	佐藤典生	
記録		都築耕生	