

サザンヒル八事分譲住宅管理組合第28回通常総会議事録

1. 開催日時：2020年5月10日（日）9：00 ～ 11：10
2. 開催場所：サザンヒル八事集会所
3. 出席者：144名【出席者19名、委任状61名（内議長委任61名）議決権行使書64名、合計144名】
4. 内容：第28回通常総会議案書「第28回通常総会次第」のとおり

〈第28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規約第49条に従い、議長の候補を募ったが立候補及び推薦がなかったことから、慣例により佐藤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. 開式の辞

佐藤議長より総会開会宣言及び挨拶があり、現時点での出席者数が19名であり、議決権行使書64名と委任状61名を合わせると144名であることを確認し、総会を開会した。その後、現在新型コロナウイルス感染防止のため様々な自粛がなされている中ではあるが、重要案件等もあるため、ソーシャルディスタンスや環境に配慮しながら総会を開催する旨及び議事進行に関する説明があった。

3. 理事長挨拶

本日無事に総会を迎えられたことに感謝の意が示された。

また、総会の開催に関して、検討を行ったものの、延期するにしても時期の目安がつかず、また予算の関係で決議を行いたい議案があったため、環境に配慮しながら実施したいとの説明があった。

・1-305 杉浦氏より、緊急事態宣言が出されている最中、決行、延期、書面決議の選択肢の中から決行を選択した経緯を、後々の参考のため議事録に残して欲しいとの要望がなされた。また、開催に反対された役員はいたかとの質問がなされた。

→中村理事長より、理事会で検討した結果、3つの選択肢のうち、書面決議は全戸からの同意を要するため現実的ではない点、また延期についてはいつまで延期すべきか見当がつかず、その間役員も継続となる点、また本日の議案にあるマンション総合保険に関する決議が必要である点を考慮し、開催に至ったとの説明があった。また、開催に反対した役員はいなかったとの回答があった。

→1-305 杉浦氏より、5月9日の理事会の際に説明頂いた、総会を開催するに至った経緯を、本総会の議事録に残していただきたい旨要望があった。

→議長より、総会議事録の補足資料とする旨説明があった。

4. 報告承認事項

4-1. 2019年度管理組合業務活動報告

- (1)2018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)2020 年度への引継事項

(6)大規模修繕委員会報告事項

中村理事長より 2019 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。

4-2. 2019 年度管理組合会計収支決算報告

大津会計担当理事より、2019 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。

4-3. 2019 年度監査報告

山下監事より年 3 回の監査を実施し、2019 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 2019 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ことの報告があった。

【質疑応答】

- ・ 1-305 杉浦氏より以下の質問があった。

①LED 化工事の効果（工事前後 4 年間の電力量の対比）を来年度の総会議案書に載せてほしい。

②拾得金の取り扱いに関して。町内会の会計報告には記載があるが、今後の 10 万円の処理は。

③大規模修繕工事の際に集合郵便受の入替を行った理由は。宅配ボックスの設置スペースの確保のための入替であったため、宅配ボックスが設置されないのであれば不要では。大規模修繕工事と同時に宅配ボックスの設置をすれば金額が低減されるとの話だったのでは。

→②中村理事長より、拾得金については警察に届け出た結果、落とし主の申し出がなく戻ってきたため、審議の結果、町内会に交付したとの説明があった。

→③中村理事長より、前年度の理事会での決定事項のため、今期理事会で検討は行っていないが、設置スペースは確保されているため、今回設置提案を行っているとの説明があった。

→山下監事（修繕委員長）より補足として、集合郵便受については工事範囲となっていたが、宅配ボックスの設置に関しては追加検討事項であったため、今年度の理事会でアンケート等を実施した結果、総会に提案する方針になったが、仮に宅配ボックスの設置が否決されたとしても、集合郵便受の交換工事が否定されるものではないとの説明があった。

→佐藤議長より、手続問題として、宅配ボックスの設置については大規模修繕工事の予算には計上されていなかったため、工事終了後に検討を行い、総会に諮ったという意味決定の手続きであったとの説明があった。

- ・ 3-701 白井氏より以下の質問があった。

①大規模修繕工事の保証期間及び点検の有無について。

②次回の工事予定に関して。

③理事会決議となる工事金額について。

→①山下監事（修繕委員長）より、保証期間は 10 年であり、点検も契約書に記載がある旨説明があった。

→3-701 白井氏より、議事録等、管理組合の文書に残して欲しい旨要望があった。

→佐藤議長より、議事録に記載を残す旨説明があった。

→③山下監事（修繕委員長）より、予算に関わるものは総会で決定される旨説明があった。

→3-701 白井氏より、総会で目安を示して欲しい旨要望が挙がった。

→佐藤議長より、1 年間の経費を予算計上する中で、通常の保守管理に当たるものや、緊急避難的な対処は修繕費等で理事会として対応し、施設の価値を高める場合には総会で予算化した上で実施し、また必要に応じて臨時総会を開催するなどして対応するとの説明があった。

「2019 年度管理組合業務活動報告」「2019 年度管理組合会計収支決算報告」「2019 年度監査報告」に

ついて、拍手による採決を実施し承認された。

4-4. 2020 年度管理組合役員選出の件

中村理事長より「2020 年度管理組合役員」及び「2020 年度町内会役員」について、第 28 回通常総会議案書に記載の方々を推挙することを提案された。

また、理事（会計）について、実務上の理由から下記の通り修正があった。

- ・修正前：理事 本多隆保 (2・408) → 修正後：理事 本多優子 (2・408)

【質疑応答】なし

「2020 年度管理組合役員選出の件」について、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. 2020 年度管理組合業務計画（案）

山下理事長より 2020 年度管理組合業務計画（案）について議案書に基づき提案された。

【質疑応答】

- ・1-305 杉浦氏より、JS に委託している会計業務について、過去 10 年間、毎年のように決算書のミスが指摘されており、昨年度の JS 作成の決算書においても、数字を分かりやすく誇張すると、年度末の残金が 1,000 万円あるにも関わらず、500 万円と誤って記載されていた。その件に関して JS より謝罪及び建設的な改善案に関する報告はあったか。
→中村理事長より、その件に関しての謝罪はなかったが、理事長より JS の課長に電話で改善要望を伝えた旨回答があった。
→1-305 杉浦氏より、聞くところによると最近 JS の専任の会計業務担当者は削減されており、成果品についてもノーチェックとのことであり、JS に確認したところ、過去の会計書類のミスが JS 社内に報告されていないとのことであるため、管理組合から JS 営業課に対して実態報告及び改善要望を出してほしいとの説明があった旨報告があった。
- ・2-702 棚橋氏より、水道メーターの更新は水道局が行うものではとの質問があった。
→佐藤議長より、親メーターは水道局が交換するが、子メーターは組合の所有区分であるため組合負担にて交換が必要である旨説明があった。

「2020 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 慶弔に関する細則の改正に関する件

中村理事長より慶弔に関する細則の改正について議案書に基づき提案。

【質疑応答】

- ・1-305 杉浦氏より、本細則が制定された経緯について総会出席者に対し確認がなされた後、制定された経緯が不明である旨説明があった。
- ・山下監事より、細則の内容について修正提案がなされ、以下の通り原案より改める旨議長より説明があった。

【修正内容】

	原案	修正後	備考
細則名	慶弔に関する細則	弔事に関する細則	
第1条	この細則は、サザンヒル八事分譲住宅に居住する者（以下「居住者」と称す）の慶事や弔事に際し、管理組合として記念品、弔慰金を送り、祝意、弔慰を表すことを目的とする。	この細則は、サザンヒル八事分譲住宅に居住する者（以下「居住者」と称す）の弔事に際し、管理組合として弔慰金を送り、弔慰を表すことを目的とする。	「慶事」、「記念品」、「祝意」を削除
第3条	削除	（項目ごと削除）	以下、条文の番号を1つずつ繰り上げ
第5条 （第4条に繰り上げ）	第3条に規定する慶事、第4条に規定する弔事が発生した場合には、関係者はその旨を理事長に通知するものとする。	第3条に規定する弔事が発生した場合には、関係者はその旨を理事長に通知するものとする。	「第3条に規定する慶事」を削除
第6条 （第5条に繰り上げ）	この細則の記念品代、弔慰金等に要する費用は、当年度の一般会計の中からこれに充てるものとする。	この細則の弔慰金等に要する費用は、当年度の一般会計の中からこれに充てるものとする。	「記念品代」を削除

修正を条件とし、「慶弔に関する細則の改正に関する件」について、挙手により採決を実施し、賛成多数で可決された。

5-3 マンション総合保険更新に関する件

中村理事長よりマンション総合保険更新について議案書に基づき提案。

【質疑応答】

- ・1-305 杉浦氏より、再調達価格および管理組合役員対応費用に関する質問があった。
→中村理事長より、再調達価格は建物の現在の資産価値であり、管理組合役員対応費用については役員が訴訟を起こされた際の対応費用を補償する特約である旨説明があった。
- ・2-702 棚橋氏より、積立型・掛捨て型の議論は今後行われるのか、また年間保険料が200万円以上となるため、他2～3社から見積を取得すべきではとの質問があった。
→中村理事長より、相見積についてはネットで5社程度比較を行った上で、2社で比較を行った旨説明があった。また保険のタイプに関しては、東京海上日動については積立型の販売が終了している旨説明があった。

「マンション総合保険更新に関する件」について、挙手により採決を実施し、全会一致で可決された。

5-4 ゴミ収集箱設置に関する件

中村理事長よりゴミ収集箱設置について議案書に基づき提案。

【質疑応答】

- ・2-702 棚橋氏より、組合費等の不足や値上がりの懸念についての意見と、隣の三井農林のような収集

箱の設置で良いのではとの意見が挙げられた。

- ・ 1-305 杉浦氏より、アンケート結果が公表されなかった経緯に関して意見が挙げられた。
- ・ 1-305 杉浦氏より、3号棟側の方がサイズが大きい理由について質問が挙げられた。
→中村理事長より、実態として3号棟の方がゴミの量が多い旨説明があった。
- ・ 1-305 杉浦氏より、収集箱のメーカー名及び見積会社について質問があり、見積を取得した場合には聴取の結果を残すよう意見が挙げられた。
→メーカー名はパブリックエクステリア（議事録にて訂正：正しくは三協アルミ）であり、見積はJSより取得したとの説明があった。
- ・ 1-206 山下氏より、大規模修繕工事の際に、参考金額及び写真が提示されており、それに基づいて本案を検討したとの補足説明があった。
- ・ 2-702 棚橋氏より、ごみ収集箱の設置及び宅配ボックスの設置に関しては、アンケートの際に金額が明示されていなかったため、次回理事会への申し送り案件としてほしいとの意見が挙げられた。
→佐藤議長より、両議案は予算確保のための議案であり、具体的な検討は次期理事会で行うとの説明があった。

「ゴミ収集箱設置に関する件」について、挙手により採決を実施し、賛成多数で可決された。

5-5 宅配ボックス設置に関する件

中村理事長より宅配ボックス設置について議案書に基づき提案。

【質疑応答】

- ・ 3-701 白井氏より、各棟ではなく敷地内の1ヶ所に設置する案は検討されたかとの質問が挙げられた。
- ・ 1-305 杉浦氏より、宅配ボックスの保守費の詳細及び宅配ボックスそのものの説明についての説明を求められた。
→中村理事長及び佐藤議長より以下の説明があった。
 - ①宅配ボックスとは宅配業者が荷物を入れ、居住者が暗証番号を入力することで荷物の受け渡しをするもの。
 - ②保守費用についてはメーカーが付帯させているサービスであり、24時間の電話対応の受付窓口や、緊急時の現地対応の費用にあたるもの。
 - ③サービスの内容によって費用が変わる。
- ・ 2-108 足立氏より、宅配ボックスが設置された場合、不在の場合、荷物はボックスに全て入れられるのかとの質問が挙げられた。
→中村理事長より、不在の際でも、ボックスに入れるか再配達をお願いするかの選択ができるとの説明があった。
- ・ 2-108 足立氏より、どのような判断で総会に上程したのかとの質問が挙げられた。
- ・ 2-702 棚橋氏より、アンケートを実施した際に金額を提示すれば賛成の数も減ったのではとの意見が挙げられた。
- ・ 1-504 福田氏より、全部埋まっている時には他の方は使用できない懸念もあり、またトラブルが発生した際には費用もかかることから、全員に必要な設備なのかとの意見が挙げられた。
→上記の3つの質問に対して、中村理事長および佐藤議長より、ボックスの満杯はあり得る話ではあるが、宅配ボックスに入れて欲しくない方は宅配業者に指定ができる旨説明があった。また、検討段階で2社より見積を取得した上で提案しているが、設置に至った経緯に関しては、宅配業者の

再配達のコストや排ガス等の問題が社会問題としてあることから、趨勢として宅配ボックスを設置する提案に至ったこと、また、大規模修繕工事の際にコストを抑えられたことも考慮し、総会に提案したとの説明があった。

- ・ 1-305 杉浦氏より、2号棟のみ金額が多額となっている理由及びメーカーに関する質問があった。
→中村理事長より、2号棟は設置スペースが大きく、戸数も多いため金額が多額になっているとの説明があった。また、メーカーについては、JS 経由でフルタイムシステムと日本宅配システムから見積を取得し、フルタイムシステムの内容を基に提案している旨説明があった。
- ・ 1-305 杉浦氏より、保守費の期間について質問があった。
→中村理事長より、1年間の保守費を基に予算計上しているとの説明があった。
- ・ 1-305 杉浦氏より、審議事項 5-1 の業務委託先一覧に、宅配ボックスの保守業者名が記載されていないため、保守費は今期は執行できないのではとの意見が挙げられた。
→議長より、現時点で業務として確定していないため、記載はしていないものの、今年度中に宅配ボックスが導入され、次期理事会にて保守契約を締結した場合には、期中から保守点検を実施し、来年度以降の業務委託先一覧に保守契約の締結先を明記いただきたい旨説明があった。

「宅配ボックス設置に関する件」について、挙手により採決を実施し、賛成多数で可決された。

5-6 2020 年度管理組合会計収支予算（案）

中村理事長より 2020 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。

【質疑応答】なし

「2020 年度管理組合会計収支予算（案）」について、挙手により採決を実施し、賛成多数で可決された。

6. 新役員の紹介と挨拶

2020 年度寺田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。

7. その他報告事項

野崎前町内会長より町内会会計報告があり、大津会計理事が監査報告を実施。

8. 閉会の辞

佐藤議長より、第 28 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 53 条に規定する議事録である。

2020 年 月 日

議長 (2019 年度副理事長) 1-703

2019 年度理事長 1-503

2020 年度 理事長 2-704

2020 年度 副理事長 1-209

記録
