

2021年 月 日

各位

サザンヒル八事分譲住宅管理組合  
理事長 寺田 才太郎

## 第29回 通常総会のご案内

拝啓

時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は当管理組合の運営にご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

サザンヒル八事分譲住宅管理組合の第29回通常総会を下記のとおり開催いたしますが、現在もなお、新型コロナウイルス感染症が拡大しております。本資料配布時点では、緊急事態宣言は解除されておりますが、感染拡大防止の観点から、本年度の総会には極力「委任状」もしくは「議決権行使書」にて権利を行使いただきますようお願い申し上げます。議案への質問がある方は、出欠通知裏面の＜質問書＞に記載の上、ご提出をお願いいたします。

感染症の拡大防止の観点から、何卒組合員の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

敬

具

※委任状または議決権行使書提出先

2021年5月16日(日)までに管理人窓口または管理事務所ポストへ投函してください。

開催日時	2021年5月23日(日) 午前10:00～12:00
開催場所	サザンヒル八事集会所

＜報告承認事項＞

- 1 2020年度管理組合業務活動報告
- 2 2020年度管理組合会計収支決算報告
- 3 2020年度管理組合監査報告
- 4 2021年度管理組合役員選出

＜審議事項＞

- 1 2021年度管理組合業務計画(案)
- 2 規約集改正検討委員会設置に関する件
- 3 共用廊下建具フランス落取替調整工事の実施に関する件
- 4 設備点検不具合指摘箇所改修工事の実施に関する件
- 5 レンタルサーバー契約締結に関する件
- 6 2021年度管理組合会計収支予算(案)

# 第29回 通常総会 議案書

日時 2021年5月23日(日)  
10:00~12:00

場所 サザンヒル八事集会所

- ※ 当日は本書を持参して下さい。
- ※ 会場内は禁煙です。

サザンヒル八事分譲住宅管理組合

# 第29回 通常総会次第

1. 議長選出	
2. 開会の辞	
3. 理事長挨拶	
4. 報告承認事項	
4-1 2020年度管理組合業務活動報告	
(1)2019年度からの引継事項	2
(2)委託業務等に関する項目	3
(3)修繕・補修工事に関する項目	8
(4)運営・管理・その他に関する項目及び審議事項	9
(5)2021年度への引継事項	9
4-2 2020年度管理組合会計収支決算書	11
4-3 2020年度監査報告書	17
4-4 2021年度管理組合役員選出	18
5. 審議事項	
5-1 2021年度管理組合業務計画(案)	19
5-2 規約集改正検討委員会設置に関する件	20
5-3 共用廊下建具フランス落取替調整工事实施に関する件	22
5-4 設備点検不具合指摘箇所改修工事の実施に関する件	23
5-5 レンタルサーバー契約締結に関する件	24
5-6 2021年度管理組合会計収支予算(案)	25
6. 新役員の紹介と挨拶	
7. 閉会の辞	

## 報告承認事項 4-1 2020 年度管理組合業務活動報告

### (1) 2019 年度からの引継事項

表 4.1.1 2019 年度理事会からの引き継ぎ事項ならびに第 28 回総会意見

No.	引継事項	活動
01	管理費の収支改善策の継続審議	ゴミ収集箱・カゴ台車・エネポ購入等を業者からの直接購入として、支出について低減に努めました。今後とも経費削減に努力してください。
02	サザンヒル八事防災会防災計画の継続審議	カセットボンベ発電機「エネポ」を購入しました。10 月に JS 寄付の充電パネル及びポータブル電源とエネポの公開試運転を行い、周知を図りました。防災計画の確認及び災害時の各種対応策のシミュレーションの具体化を促進して下さい。
03	自然林の維持管理対応の継続審議	2020 年度は 3 年サイクルの維持管理の 3 年目のため、2 号棟西側エリアを実施しました。
04	マナー問題（ゴミ出し・迷惑駐車・騒音・漏水等）の注意喚起	居住者等報告事項を理事会にて対応検討、ハビテーションにて適宜注意喚起を行いました。引き続き審議して下さい。
05	サザンヒル八事分譲住宅管理組合保存文書の継続管理	不要文書の処分に努めました。引き続き継続管理をしてください。併せて、クラウド上のデータ管理の運用を開始しました。
06	ゴミ収集箱設置に関する審議 *1	1 3 種の見積書を取得し内容を精査しました。審議の結果、性能を落とすことなく予算額を大幅に下回る商品を購入することができました。
07	宅配ボックス設置に関する審議	2 社の製品比較を行い、フルタイムシステムの宅配ボックスを設置しました。
08	電子ブレーカー導入に関する審議	導入後の経費削減額の試算を確認しました。次期理事会においても導入を継続審議してください。
09	給湯器給排水管等漏水に係る対応の検討	過去の対応記録を確認し、改めて対応方法を周知しました。今後同様のトラブル発生などについて観察が必要です。
10	総会意見：更新するマンション総合保険の保障内容の確認	本年度から新規契約となるため、保険パンフレット、保険対象・補償内容コピー分を戸別配布しました。
11	総会意見：地震時のエレベーター閉じ込め対策用の防災備品検討	現在機は平成 29 年にエレベーター改修し、地震時に近隣階へ自動停止する地震時対応型となっているため不要と判断しました。
12	総会意見：LED 工事後の効果確認 *2	工事実施前後 3 年間のデータを検証した結果、平均で約 5 0 %削減されていることを確認しました。

\* 1 総会提案の屋根（折板）は建築物となり、建築確認が必要と判明した。ただし、屋根をメッシュに変えた場合は建築物とはならない。

\* 2 別添資料あり

(2) 委託業務等に関する項目

定期的な点検及び清掃等の委託業務等について、以下のように実施しました。

表 4.1.2 委託業務実施状況

項目		委託	計画回数	実施回数	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
設備	給水設備点検	*1	6	6	●		●		●		●		●		●	
	貯水槽清掃	*1	1	1			●									
	雑排水管清掃	*1	1	1								●				
	エレベーター点検	*2	4	4	●			●			●			●		
	防犯カメラ機器点検	*2	1	1				●								
	機械式駐車場点検	*3	4	4	●			●			●			●		
	消防設備法定点検	*1	2	2			●						●			
	電気設備保安点検	*4	2	2		●						●				
	自動ドア保守点検	*5	2	2		●						●				
清掃	共用廊下特別清掃	*6	4	4		●			●			●				●
	ルーフバルコニー清掃	*6	1	1					●							
	エレベーターかご内清掃	*6	2	2		●						●				
植栽	剪定	*7	3	3		●					●		●			
	消毒・施肥	*7	2	2		●					●					
	除草	*7	2	2		●					●					
	草花管理	*7	4	4		●	●				●			●		

- \*1 日本総合住生活(株)
- \*2 三菱電機ビルテクノサービス(株)
- \*3 新明和パークテック(株)
- \*4 中部電気保安協会
- \*5 寺岡オートドアシステム(株)
- \*6 中日コプロ(株)
- \*7 (株)豊造園

\*雑排水管清掃は、例年9月から11月に実施していたが、今回は12月実施となった。

(3)修繕・補修工事に関する項目

①建物共用部分及び外構部分について、以下のように修繕等を実施しました。

表 4.1.4 修繕等実施状況（一般会計）

	件名	営繕費	保険金 入金	管理組合 負担	備考
1	1-105・2-107台所 排水管及び2号棟雨水管高 圧洗浄並びにカメラ調査	199,100円	0円	199,100円	4月 *1
2	3号棟テレビ受信不良調査	90,200円	0円	90,200円	5月 *2
3	3号棟階段ノンスリップゴム 設置	15,400円	0円	15,400円	*3
4	2-303. 306減圧弁取 替工事	108,900円	0円	108,900円	9月 *4
5	2-104減圧弁取替工事	55,000円	0円	55,000円	*4
6	雨水管高圧洗浄雨水管改修 工事(2号棟1階ベランダ及 び集会所前)	165,000円	0円	165,000円	8月 *5
7	1-102メーターボック ス内異音調査・止水栓交換	121,000円	0円	121,000円	8月 *4
8	3号棟テレビアンテナ更新工 事	297,000円	0円	297,000円	11月 *2
9	集会所前雨水枡詰まり改修 工事	171,600円	0円	171,600円	11月 *5
10	2号棟ピット内給水本管漏 水補修工事	360,800円	0円	360,800円	11月 *6
11	電話回線調査	41,800円	0円	41,800円	11月 *7
12	2号棟1階101前床ハッチ補 修工事	61,600円	0円	61,600円	*6
13	1-209減圧弁取替工事	55,000円	0円	55,000円	*4
	計	1,742,400円	円	1,742,400円	

表 4.1.4 修繕等実施状況（全体修繕積立金会計）

	件名	ゴミ収集箱設置工事費	備考
1	ゴミ収集箱設置工事	557,150円	3月

表 4.1.4 修繕等実施状況（棟別修繕積立金会計）

	件名	宅配ボックス設置工事費	備考
1	宅配ボックス設置工事	2,152,700円	3月

\*1 配管内に油カス付着で管内閉塞。2号棟西側ベランダ雨水管に木の根があり、雨水滞留。定期的な木の根除去の指摘。

\*2 3号棟全体でBS衛星放送が映らない。ケーブル線不良交換し復旧。アンテナ劣化が指摘される。過去の機器更新：1号棟済み。2号棟更新なし。更新決定。

\*3 階段滑り止めゴムが劣化して剥がれている。補修実施。

\*4 水圧異常、又は異音発生計4回・5件(減圧弁交換4件・止水栓交換1件)

\*5 大雨時に2号棟南側1階ベランダが冠水状態、集会所前通路も同様。

◎2号棟は管内にこぶし大の石、木の根、及び塗料のカスが張り付き排水不良状態。配管の取替工事実施。

◎集会所前は高圧洗浄するもの改善せず、木の根に泥が固定しているため別途作業が必要となり、11月に木の根除去実施。

集会所前から2・3号棟ゴミ置き場前の柵までの約10m余りの管中の木の根と泥を、特大のドリル状の器具で撤去作業実施。大量の木の根泥を掻き出した。過去に改修工事の実績はなかつたろうとのJS作業員談。

将来の定期的なメンテナンスの必要性も指摘された。

\*6 2号棟の地下ピット（1階廊下の下）の給水管から漏水事故が判明し、11月4日午前中2・3号棟全戸対象に断水し、管の取替工事実施。午後2時頃には復旧した。

工事に伴い通路にある点検口の不良箇所が判明し、後日床ハッチ補修工事も実施。なお、水道料金の減免措置申請により、¥967,345円が減額された。

\*7 2号棟でNTT通信線の更新時に導線管が破損しており通線できない旨申し立てあり。漏水箇所もあるとのことでJSにて確認調査を実施。漏水は確認出来ず。後日、個人負担でNTT復旧工事実施。

◎水道管・雨水管関連の事故が多く発生。13件中8件で合計¥1,236,400 支出割合70%

◎テレビ受信不良関連2件で合計¥387,200 支出割合22%

●その他

1)2号棟で天井より漏水事故あり。一時的で収まったが調査協力得られず、調査実施に至らず、過去の事例に基づき注意喚起を実施した。

2)1号棟でトイレ天井から漏水事故あり。上階者の保険適用して改修。

緊急対応費のみマンション総合保険を適用した。（次年度会計区分）

(4) 運営・管理・その他に関する項目及び審議事項

管理組合運営・管理・その他について、以下の活動を行いました。

表 4.1.5 2020 年度理事会実施状況

開催	日	検討内容	広報
01	2020 6/20	・2019 年度理事会からの引継事項確認 ・防災用品購入等について検討	第 255 号
02	7/18	・2020 年度活動方針（案）及びスケジュール（案）確認 ・管理費等自動集金サービス終了に伴う対応の検討 ・ゴミ収集箱設置について検討	第 256 号
03	8/22	・管理費等自動集金サービス終了に伴う対応の検討（継続） ・水道メーター更新工事について検討 ・防災用品購入等について検討（継続） ・ゴミ収集箱設置について検討（継続）	第 257 号
04	9/19	・管理費等自動集金サービス終了に伴う対応の検討（継続） ・宅配ボックス導入について検討	第 258 号
05	10/17	・宅配ボックス導入について検討（継続） ・ゴミ収集箱設置について検討（継続） ・漏水対策について検討	第 259 号
06	11/21	・宅配ボックス導入について検討（継続） ・ゴミ収集箱設置について検討（継続） ・漏水対策について検討（継続）	第 260 号
07	12/19	・宅配ボックス導入について検討（継続） ・ゴミ収集箱設置について検討（継続） ・漏水対策について検討（継続）	第 261 号
08	2021 1/23	・宅配ボックス導入について検討（継続） ・ゴミ収集箱設置について検討（継続） ・駐車場抽選会WEB化（コロナ対策）について検討 ・迷惑駐車対策について検討	第 262 号
09	2/27	・ゴミ収集箱設置について検討（継続） ・管理組合役員の負担軽減策について検討 ・駐車場抽選会WEB化について検討（継続） ・総会のネット配信と管理規約改正について検討	第 263 号
10	3/27	・第 29 回通常総会議案について検討 ・駐車場抽選会WEB化について検討（継続）	第 264 号
11	4/17	・第 29 回通常総会議案について検討 ・駐車場抽選会の開催前最終打合せ	第 265 号
12	5/22	・仮) 第 29 回通常総会の議事の進め方について ・仮) 2021 年度理事会役員等への事務引き継ぎ	仮 第 266 号

注：12 回目については議案書作成・配布時点での“見込み”です

(5) 2021 年度への引継事項

- 1) 管理費会計の収支改善策の継続審議
- 2) サザンヒル八事防災会防災計画の周知
- 3) マナー問題（ゴミ出し・迷惑駐車・騒音等）の注意喚起
- 4) サザンヒル八事分譲住宅管理組合保存文書の継続管理
- 5) 給湯器給排水管等漏水に係る対応の検討
- 6) 管理規約改正検討委員会との連携（審議事項2が承認された場合のみ）
- 7) 駐車場抽選会等のWEB活用方法に関する検討
- 8) 各種保存書類のクラウド管理化の検討
- 9) 理事会運営方法に関する検討（役員のなり手不足解消等）
- 10) 受水槽劣化対策に関する検討

2020 年度管理組合会計収支決算書

【概要(収入)】

1) 一般会計

(雑収入)

内訳は、受取保険金 181,500 円、NTT フレッツ光装置電気使用料 97,001 円、KDDI インターネット設備電気使用料(20年)34,291 円、マンション保険返戻金 79,800 円ほか、規約販売・コピー代金・駐車場鍵代です。

【概要(支出)】

1) 一般会計

(営繕費)

・雨水管に木の根が混入し排水異常が 2 号棟で 2 回あり、1 号棟でも過去に発生しています。3 号棟でも起きる可能性があるため、大雨の後注意し点検が必要です。また、給水管の劣化による漏水や給排水設備の事故が集中しているため、長期修繕計画に基づき検討する必要があります。

・テレビアンテナは 2017 年度に 1 号棟で交換工事を実施。3 号棟は今年度交換したので残る 2 号棟の更新を考慮願います。

(防災用品購入費)

・カセットボンベで発電できるホンダ発電機エネポを購入しました。現在、JS 寄付の充電パネルとポータブル電源の併せて、備品は 2 点になりましたが、携帯電話の緊急充電用です。防災計画に関する議論を踏まえ、次年度での追加購入の検討をお願いします。

(連結送水管性能耐圧試験)

・3 年に 1 回実施となっており本年度の予算計上はありませんでした。次回は 2022 年となっています。

(予備費流用)

・資源回収時にダンボールの整理に利用できるように、新聞紙・雑誌用を含めて、合計 5 台のカゴ台車を購入しました。従前からの雨除けビニールシートをかける高所作業を廃止しました。災害時の緊急用搬送手段としても活用してください。

2) 特別会計

(全体修繕積立金会計)

・ゴミ収集箱を 3 台設置しました。557,150 円(予算額 280 万円)の既製品を購入しました。

(棟別修繕積立金会計)

・宅配ボックスを 1 号棟 693,000 円、2 号棟 799,700 円、3 号棟 660,000 円で設置しました。1 号棟は 2 列 10 ボックス、2 号棟は 3 列 14 ボックス、3 号棟は 2 列 9 ボックスとしました。

【概要(貸借対照表)】

1) 貸借対照表(資産の部)

・前払いマンション保険料 8,793,520 円(4 年分)を計上しました。

# 2020年度管理費等収支報告書

2020年4月1日～2021年3月31日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
組 合 費	20,862,000	20,862,000		管 理 事 務 費 ( 窓 口 ・ 会 計 )	4,963,200	4,963,200	組合費請求他
集 会 所 使 用 料	12,000	23,700		敷 地 内 清 掃 費	2,541,000	2,541,000	ゴミ置場通路清掃
雑 収 入	300,000	403,182	NTT使用料・ 保険金他	光 熱 費	2,200,000	2,088,599	共用部電気代他
銀 行 手 数 料 収 入	220,000	212,520		電 気 設 備 点 検 費	74,976	74,976	年2回
				管 理 業 務 運 営 費	750,000	478,823	コピー機リース・ 電話料金他
				銀 行 振 込 手 数 料	220,000	195,569	手数料
				営 繕 費	1,350,000	1,742,400	共有部分修繕 工事他
				植 栽 管 理 費	1,650,000	1,620,000	剪定 施肥等
				消 防 設 備 点 検 費	1,019,700	1,019,700	年2回
				エレベーター保守点検	2,349,600	2,349,600	
				防 犯 カ メ ラ リ ー ス 費	843,120	843,120	
				自 動 ド ア 保 守 点 検	176,000	176,000	年2回
				宅 配 ボ ッ ク ス 保 守 費	200,000	0	
				雑 排 水 管 清 掃	1,148,400	1,047,420	
				新 マ ン シ ョ ン 総 合 保 険	2,198,380	2,198,380	
				防 災 用 品 購 入 代	300,000	101,424	
				自 然 林 高 木 枝 打 ち	750,000	680,000	1号-2号棟間
				駐 車 場 料 金 へ 振 替	480,000	480,000	来客用4台
				予 備 費	1,000,000	183,700	
小 計	21,394,000	21,501,402		小 計	24,214,376	22,783,911	
前 期 繰 越 金	14,175,758	14,175,758		次 期 繰 越 金	11,355,382	12,893,249	
合 計	35,569,758	35,677,160		合 計	35,569,758	35,677,160	

# 収 支 報 告 書

2020年4月1日～2021年3月31日

(水道料金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
水 道 料 金	10,000,000	9,556,160	各戸均	支 払 水 道 料 金	9,000,000	9,256,456	市水道局へ支払
				貯 水 槽 清 掃	104,500	104,500	
				給水ポンプ保守点検	244,200	244,200	
				水道メーター取替工事	3,300,000	3,245,000	
小 計	10,000,000	9,556,160		小 計	12,648,700	12,850,156	
前 期 繰 越 金	15,287,049	15,287,049		次 期 繰 越 金	12,638,349	11,993,053	
合 計	25,287,049	24,843,209		合 計	25,287,049	24,843,209	

# 収 支 報 告 書

2020年4月1日～2021年3月31日

(駐車場料金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
駐 車 場 料 金	15,610,800	13,488,330		駐 車 場 保 守 管 理 費	2,898,720	2,898,720	
組 合 費 よ り	480,000	480,000	来客用4台	電 気 料 金	160,000	136,094	
				保 険 料	220,000	210,880	
				消 耗 品 費	50,000	0	
小 計	16,090,800	13,968,330		小 計	3,328,720	3,245,694	
前 期 繰 越 金	209,026,169	209,026,169		次 期 繰 越 金	221,788,249	219,748,805	
合 計	225,116,969	222,994,499		合 計	225,116,969	222,994,499	

# 収 支 報 告 書

2020年4月1日～2021年3月31日

(全体修繕積立金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
修 繕 積 立 金	1,098,000	1,098,000		ゴミ収集箱設置工事	2,800,000	557,150	
雑 収 入							
小 計	1,098,000	1,098,000		小 計	2,800,000	557,150	
前 期 繰 越 金	110,556,545	110,556,545		次 期 繰 越 金	108,854,545	111,097,395	
合 計	111,654,545	111,654,545		合 計	111,654,545	111,654,545	

# 収 支 報 告 書

2020年4月1日～2021年3月31日

(棟別修繕積立金)

(単位:円)

収 入 の 部				支 出 の 部			
項 目	本年度予算	収入金額	内 訳	項 目	本年度予算	支出金額	内 訳
( 1 号 棟 )				( 1 号 棟 )			
棟別修繕積立金	8,912,400	8,912,400		宅配ボックス設置工事	700,000	693,000	
計	8,912,400	8,912,400		計	700,000	693,000	
前 期 繰 越 金	61,447,684	61,447,684		次 期 繰 越 金	69,660,084	69,667,084	
小 計	70,360,084	70,360,084		小 計	70,360,084	70,360,084	

( 2 号 棟 )				( 2 号 棟 )			
棟別修繕積立金	10,648,800	10,648,800		宅配ボックス設置工事	800,000	799,700	
計	10,648,800	10,648,800		計	800,000	799,700	
前 期 繰 越 金	57,663,174	57,663,174		次 期 繰 越 金	67,511,974	67,512,274	
小 計	68,311,974	68,311,974		小 計	68,311,974	68,311,974	

( 3 号 棟 )				( 3 号 棟 )			
棟別修繕積立金	4,596,000	4,596,000		宅配ボックス設置工事	700,000	660,000	
計	4,596,000	4,596,000		計	700,000	660,000	
前 期 繰 越 金	37,058,422	37,058,422		次 期 繰 越 金	40,954,422	40,994,422	
小 計	41,654,422	41,654,422		小 計	41,654,422	41,654,422	

( 合 計 )				( 合 計 )			
棟別修繕積立金	24,157,200	24,157,200		宅配ボックス設置工事	2,200,000	2,152,700	
計	24,157,200	24,157,200		計	2,200,000	2,152,700	
前 期 繰 越 金	156,169,280	156,169,280		次 期 繰 越 金	178,126,480	178,173,780	
合 計	180,326,480	180,326,480		合 計	180,326,480	180,326,480	

# 貸借対照表

2021年3月31日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合(単位:円)

資 産 の 部		負 債 及 び 剰 余 金 の 部	
項 目	金 額	項 目	金 額
三菱UFJ銀行	202,240,822	組 合 費	244,635,107
三菱UFJ銀行	323,431,480		組 合 費 12,893,249
マンション積立金	0		水道料金 11,993,053
前払保険料	8,793,520		駐車場料金 219,748,805
未 収 金	4,510		
		剰 余 金	289,271,175
	( 未 収 金 内 訳 )		修繕積立金 111,097,395
	組 合 費 0		棟別修繕積立金 178,173,780
	口座振替手数料 110		
	水道料金 0		
	駐車場料金 4,400	前 受 金	6,900
	修繕積立金 0		駐車場料金 6,900
	1号棟 0		組 合 費 0
	2号棟 0		口座振替手数料 0
	3号棟 0	未払金	557,150
合 計	534,470,332	合 計	534,470,332

## 2020年度監査報告書

2021年4月17日

サザンヒル八事分譲住宅管理組合  
理事長 寺田 才太郎 殿

監事 中村 節生 

監事 佐藤 典生 

2020年度財務、及び業務遂行状況の結果を下記のとおり報告いたします。  
なお、監査にあたりましては、財務関係書類を詳しく照合、調査しました。

### 記

1. 2020年度管理組合会計の収支報告書の内容及び証拠書類は適正であることを認めます。

監査実施日           2020年 8月 22日  
                          2020年 11月 21日  
                          2021年 4月 17日

2. 2020年度管理組合業務の執行状況は、適正に行われたものと認めます。

以上

2021年度管理組合役員選出

- ・ 2021年度管理組合及び町内会役員として(1)(2)の方々を推挙いたします。
  - ・ (2)の方々については、2021年4月より活動を行って頂いております。
- 以上について、ご承認頂くことを提案いたします。

(1) 2021年度管理組合役員

役職名	氏名(敬称略)	棟・号室	担当
理事長	山内 俊二	1-102	
副理事長	加藤 佳子	3-402	3号棟まとめ
理事	村本 賢一	1-706	会計 1号棟まとめ
理事	町井 剛	2-705	議事録
理事	棚橋 昭夫	2-702	防犯 町内会・防災会副会長 2号棟まとめ
理事	竹内 京子	2-1103	施設・植栽・清掃
理事	西尾 洋子	2-501	駐車場
理事	伊藤 亘央	1-505	広報(ハビテーション) 1号棟まとめ
監事	寺田 才太郎	2-704	
監事	岩田 俊彦	1-209	

(2) 2021年度町内会役員

役職名	氏名	棟・号室	担当
町内会長	近藤 明彦	1-307	防災会会長
保健委員	加藤 一男	2-205	

2021年度管理組合業務計画（案）に関する件

(1) 理事会日常業務

- ① 管理組合全般にわたる運営と管理
- ② 駐車場の運営と管理
- ③ 植栽維持管理など
- ④ 生活上のマナー問題（騒音・迷惑駐車）など

(2) 管理組合業務の委託について

管理組合業務の一部を以下のように委託することを提案します。

- ・2020年度と同じ体制の提案となっています。
- ・変更点は宅配ボックス保守管理業務が追加となっています。

表 5.1.1 2021年度管理組合業務の委託先提案内容

	業務	委託予定業者
①	管理事務	日本総合住生活（株）
②	給水施設点検業務	同上
③	敷地内清掃業務	中日コプロ（株）
④	植栽に関する業務	（株）豊造園
⑤	エレベーター及び監視カメラ保守点検業務	三菱電機ビルテクノサービス（株）
⑥	機械式駐車場保守点検業務	新明和パークテック（株）
⑦	消防設備点検業務	日本総合住生活（株）
⑧	電気設備保守管理点検業務	（一財）中部電気保安協会
⑨	自動ドア保守点検業務	寺岡オートドアシステム（株）
⑩	コピー機リース	富士ゼロックス愛知（株）
⑪	雑排水清掃業務	日本総合住生活（株）
⑫	貯水槽清掃業務	日本総合住生活（株）
⑬	宅配ボックス保守管理業務	（株）フルタイムシステム

## 審議事項 5-2

### 規約集改正検討委員会設置に関する件

当管理組合では、これまでも必要に応じて規約集を変更してまいりましたが、現に有効な規約集も国土交通省が示す標準管理規約（団地型）と比較すると不足する点が多数あります。

本来、理事会にて内容を精査し、通常総会へ議案上程しご審議いただく内容ですが、理事会にて検討した場合、大半の時間を本件に割かなければならず、他の重要案件の審議ができなくなる可能性が極めて高いものと考えました。

つきましては、本件の検討につきましては、区分所有者の皆様の中から、協力者を募り、理事会の諮問機関として規約集改正検討委員会を設置することをご提案いたします。（本来、専門委員会は理事会決議にて設置できますが、本件を広く周知するため、審議事項としております。）

#### ★委員会における主な検討ポイント

- ・反社会的構成員の関与防止を強化
- ・電磁的方法の追加（総会における議決権の行使等）
- ・役員構成（業務分散化、理事長の職務の一部委任等）
- ・監事の役割強化
- ・経過措置期間（4月1日～総会が開催される日）の予算執行方法 他

★募集案内や活動スケジュール等は、ハビテーション等にて別途通知いたします。

<ご参考：規約集 第57条 専門委員会の設置>

- 1 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## 審議事項5-3

### 共用廊下建具フランス落取替調整工事実施に関する件

各棟の廊下にある分電盤等が格納されている建具に経年的な劣化が生じ、強風時、建具の扉が自然に開いてしまう事象が発生しております。

居住者からの申告は2カ所でしたが、J Sに全箇所を調査を依頼した結果、計43カ所に不具合が見つかりました。

つきましては、予防保全の観点から申告があった2カ所を含む43カ所を修理することをご提案いたします。

なお、不具合が1号棟と2号棟にて生じているため、費用は各棟の修繕積立金会計から支出することといたします。

また、不具合箇所の追加分があった場合の対応策として、予備分2箇所の追加予算額各号棟2万円の増枠とします。

(別添資料あり)

工事名:共用廊下建具フランス落取替調整工事

見積金額:352,000円(消費税込)+60,000円(消費税込)

内訳)1号棟:235,400円(消費税込)+20,000円(消費税込)

2号棟:116,600円(消費税込)+20,000円(消費税込)

3号棟:20,000円(消費税込)

支出科目:棟別修繕積立金会計/修繕費より支出

施工会社:日本総合住生活株式会社

実施時期:2021年6月(予定)

<ご参考:見積金額内訳>

1号棟 フランス落とし取替作業9,350円(消費税込)×18カ所

+建具調整 3,850円(消費税込)×8カ所+諸経費

2号棟 フランス落とし取替作業9,350円(消費税込)×6カ所

+建具調整 3,850円(消費税込)×11カ所+諸経費

## 審議事項 5-4

### 設備点検不具合指摘箇所改修工事の実施に関する件

本年1月、J Sにて給水・排水・電気設備の無償簡易点検が実施されました。  
その結果、給水、排水、電気設備の一部に不具合が発見されたため、以下のとおり、  
改修工事を実施することをご提案いたします。

(別添資料あり)

工事名：設備点検不具合指摘箇所改修工事

見積金額：930,160円(消費税込)

内訳・1号棟給水本管補修工事	489,500円(消費税込)
・2・3号棟ピット内排水管補修工事	220,000円(消費税込)
・1号棟303号室前検針窓取替工事	21,340円(消費税込)
・共用灯及び屋外灯タイマー取替工事	147,400円(消費税込)
・自動点滅器取替工事	51,920円(消費税込)

支出科目：修繕積立金会計／修繕費より支出

施工会社：日本総合住生活株式会社

実施時期：2021年8月(予定)

### レンタルサーバー契約締結に関する件

昨年の駐車場抽選会は新型コロナウイルス(covid-19)のために中止されたことは記憶に新しいことです。しかし2021年は昨年よりも状況は悪化しており、これからもさらなる注意が必要と考えられます。今までの駐車場抽選会のように密な環境が生じることを避ける方法が求められます。

理事会ではウェブを介した『密を避ける』駐車場抽選会の実施を検討し、実現のめどが立ちました。しかしそれにはレンタルサーバーが必要です。またレンタルサーバーは、管理組合の規定集、理事会や総会の議事録などの電磁的記録の保管・公開にも役立たせることができます。

理事会にて検討した結果、理事に使用実績があり、安価でありながら機能的にも安全性も高い定評のある「さくらインターネット株式会社」の提供するレンタルサーバーを契約することが望ましいとの結論に至りました。

あわせて、総会や駐車場抽選会において議事をスムーズに進行するための機器（プロジェクター、スクリーン）の購入を提案します。

つきましては、以下のように、レンタルサーバー契約を締結することおよび議事をスムーズに進行するための機器の購入をご提案いたします。

#### <レンタルサーバー契約>

契約先：さくらインターネット株式会社

費用：年額 5,568円（消費税込）

※ 初年度のみ6,616円（消費税込）

※ ただし独自ドメイン（例えばドメイン名を s-yagoto.org とする）を取得する場合、追加で年額1,886円費用が発生します。

（現時点では独自ドメインを取得する予定はありません。）

※ 備考：s-yagoto.sakura.ne.jp にて運用中。

駐車場抽選ページ→<https://s-yagoto.sakura.ne.jp/SY/index.html>

支出科目：一般会計／管理業務運営費より支出

#### <購入機器>

1. プロジェクター 3500ルーメン以上、HDMI端子、1080PフルHD対応のもの

2. 自立式スクリーン、100インチ以上

費用：300,000円（消費税込）を上限に理事会一任

支出科目：一般会計／管理業務運営費より支出

## 審議事項 5-6

### 2021年度管理組合会計収支予算(案)

#### 【予算案の概要 支出】

##### ① 一般会計

- ・サーバーレンタル料

審議事項 5-5 が否決となった場合は執行いたしません。

##### ② 修繕積立金

- ・修繕費（設備点検不具合指摘箇所改修工事費用）

審議事項 5-4 が否決となった場合は執行いたしません。

##### ④ 棟別修繕積立金会計

- ・修繕費（共用廊下建具フランス落取替調整工事費用）

審議事項 5-3 が否決となった場合は執行いたしません。

## 2021年度予算（案）

2021年4月1日～2022年3月31日

（一般会計収入）

（単位：円）

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収 入 の 部	組 合 費	20,862,000	20,862,000	20,862,000	
	集 会 所 使 用 料	12,000	23,700	20,000	
	雑 収 入	300,000	403,182	300,000	NTT使用料・保険金他
	銀 行 手 数 料 収 入	220,000	212,520	220,000	
	小 計	21,394,000	21,501,402	21,402,000	
	前 年 度 繰 越 金	14,175,758	14,175,758	12,893,249	
	合 計	35,569,758	35,677,160	34,295,249	

2021年4月1日～2022年3月31日

(一般会計支出)

(単位：円)

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
支 出 の 部	管 理 事 務 費 ( 窓 口 ・ 会 計 )	4,963,200	4,963,200	4,963,200	組合費請求他
	敷 地 内 清 掃 費	2,541,000	2,541,000	2,607,000	
	光 熱 費	2,200,000	2,088,599	2,200,000	共用部電気代他
	電 気 設 備 保 安 管 理 費	74,976	74,976	74,976	年2回
	管 理 業 務 運 営 費	750,000	478,823	1,000,000	コピー機リース・電話料金他
	銀 行 振 込 手 数 料	220,000	195,569	220,000	手数料
	営 繕 費	1,350,000	1,742,400	1,350,000	共有部分修繕工事他
	植 栽 管 理 費	1,650,000	1,620,000	1,700,000	剪定 施肥等
	消 防 設 備 点 検 費	1,019,700	1,019,700	1,019,700	年2回
	エ レ ベ ー タ ー 保 守 点 検	2,349,600	2,349,600	2,349,600	
	防 犯 カ メ ラ リ ー ス 費	843,120	843,120	843,120	
	自 動 ド ア 保 守 点 検	176,000	176,000	176,000	年2回
	宅 配 ボ ッ ク ス 保 守 費	200,000	0	200,000	
	雑 排 水 管 清 掃 費	1,148,400	1,047,420	1,148,400	
	新 マ ン シ ョ ン 総 合 保 険	2,198,380	2,198,380	2,198,380	
	防 災 用 品 購 入 費	300,000	101,424	100,000	
	自 然 林 高 木 枝 打 ち	750,000	680,000	0	
	駐 車 場 料 金 へ 振 替	480,000	480,000	480,000	月額¥10,000×4台×12カ月
	予 備 費	1,000,000	183,700	1,000,000	
	連 結 送 水 管 耐 圧 性 能 試 験	0	0	0	3年に1回実施 次回2022年
	小 計	24,214,376	22,783,911	23,630,376	
	次 年 度 繰 越 予 定 額	11,355,382	12,893,249	10,585,073	
	合 計	35,569,758	35,677,160	34,215,449	

2021年4月1日～2022年3月31日

(水道料金)

(単位：円)

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収入の部	水道料金	10,000,000	9,556,160	10,000,000	各戸より
	小 計	10,000,000	9,556,160	10,000,000	
	前年度繰越金	15,287,049	15,287,049	11,993,053	
	合 計	25,287,049	24,843,209	21,993,053	
支出の部	支払水道料金	9,000,000	9,256,456	9,000,000	市水道局へ支払
	貯水槽清掃費	104,500	104,500	104,500	
	給水ポンプ保守点検費	244,200	244,200	244,200	
	水道メーター取替工事	3,300,000	3,245,000	0	2020年実施(次回2028年予定)
	小 計	12,648,700	12,850,156	9,348,700	
	次年度繰越予定額	12,638,349	11,993,053	12,644,353	
	合 計	25,287,049	24,843,209	21,993,053	

2021年4月1日～2022年3月31日

(駐車場料金)

(単位：円)

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収入の部	駐車場料金	15,610,800	13,488,330	15,610,800	
	組合費より	480,000	480,000	480,000	月額¥10,000×4台×12カ月
	小 計	16,090,800	13,968,330	16,090,800	
	前年度繰越金	209,026,169	209,026,169	219,748,805	
	合 計	225,116,969	222,994,499	235,839,605	
支出の部	駐車場保守管理費	2,898,720	2,898,720	2,898,720	
	電気料金	160,000	136,094	160,000	
	保 険 料	220,000	210,880	220,000	
	消耗品費	50,000	0	50,000	
	合 計	3,328,720	3,245,694	3,328,720	
	次年度繰越予定額	221,788,249	219,748,805	232,510,885	
合 計	225,116,969	222,994,499	235,839,605		

2021年4月1日～2022年3月31日

(全体修繕積立金)

(単位：円)

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収入の部	修 繕 積 立 金	1,098,000	1,098,000	1,098,000	
	雑 収 入	0		0	
	小 計	1,098,000	1,098,000	1,098,000	
	前年度繰越金	110,556,545	110,556,545	111,097,395	
	合 計	111,654,545	111,654,545	112,195,395	
支出の部	ゴミ収集箱設置工事	2,800,000	557,150	0	
	修 繕 費	0	0	930,160	設備点検不具合指摘箇所改修
		0	0	0	
	小 計	2,800,000	557,150	930,160	
	次年度繰越予定額	108,854,545	111,097,395	111,265,235	
	合 計	111,654,545	111,654,545	112,195,395	

2021年4月1日～2022年3月31日

(棟別修繕積立金)

(単位：円)

	( 合 計 )	前年度予算	前年度実績	本年度予算	
収入の部	棟 別 修 繕 積 立 金	24,157,200	24,157,200	24,157,200	
	計	24,157,200	24,157,200	24,157,200	
	前年度繰越金	156,169,280	156,169,280	178,173,780	
	合 計	180,326,480	180,326,480	202,330,980	
支出の部	宅配ボックス設置工事	2,200,000	2,152,700	0	
	大規模修繕工事	0	0	412,000	共用廊下建具フランス落取替等
	計	2,200,000	2,152,700	412,000	
	次年度繰越予定額	178,126,480	178,173,780	201,918,980	
	合 計	180,326,480	180,326,480	202,330,980	

各棟別内訳（1号棟・2号棟・3号棟）

2021年4月1日～2022年3月31日

（棟別修繕積立金）

（単位：円）

	項 目	前年度予算	前年度実績	本年度予算	摘 要
収入の部	（1号棟69戸）				
	棟別修繕積立金	8,912,400	8,912,400	8,912,400	
	計	8,912,400	8,912,400	8,912,400	
	前年度繰越金	61,447,684	61,447,684	69,667,084	
	小計	70,360,084	70,360,084	78,579,484	
支出の部	宅配ボックス設置工事	700,000	693,000	0	
	修繕費	0	0	255,400	共用廊下建具フランス落取替等
	計	700,000	693,000	255,400	
	次年度繰越予定額	69,660,084	69,667,084	78,324,084	
	小計	70,360,084	70,360,084	78,579,484	
収入の部	（2号棟85戸）	前年度予算	前年度実績	本年度予算	
	棟別修繕積立金	10,648,800	10,648,800	10,648,800	
	計	10,648,800	10,648,800	10,648,800	
	前年度繰越金	57,663,174	57,663,174	67,512,274	
	小計	68,311,974	68,311,974	78,161,074	
支出の部	宅配ボックス設置工事	800,000	799,700	0	
	修繕費	0	0	136,600	共用廊下建具フランス落取替等
	計	800,000	799,700	136,600	
	次年度繰越予定額	67,511,974	67,512,274	78,024,474	
	小計	68,311,974	68,311,974	78,161,074	
収入の部	（3号棟29戸）	前年度予算	前年度実績	本年度予算	
	棟別修繕積立金	4,596,000	4,596,000	4,596,000	
	計	4,596,000	4,596,000	4,596,000	
	前年度繰越金	37,058,422	37,058,422	40,994,422	
	小計	41,654,422	41,654,422	45,590,422	
支出の部	宅配ボックス設置工事	700,000	660,000	0	
	修繕費	0	0	20,000	共用廊下建具フランス落取替等
	計	700,000	660,000	20,000	
	次年度繰越予定額	40,954,422	40,994,422	45,570,422	
	小計	41,654,422	41,654,422	45,590,422	

令和2年度 サザンヒル八事町内会 会計報告  
収支計算書 (令和2年4月1日～令和3年3月31日)

(収入の部)

項目	決算額 (円)	摘要
繰越金	625,897	
資源回収	49,370	石川マテリアル
事業協力費	67,380	名古屋市
寄付金(親睦会)	0	諸口
雑収入	6	利息
合計	742,653	

(支出の部)

項目	決算額 (円)	摘要	
学区分担金	自治協議会分担金	17,000	
	赤い羽根共同募金分担金	23,000	
助成金	夏休みラジオ体操助成	0	
	入学・進級お祝い助成	9,600	300円×32名
活動費	自主防災訓練	0	
	親睦会	0	
	年末特別消防警戒激励金	5,000	滝川消防団
消耗品費	コピー機使用料	5,000	
慶弔費	香典	10,000	5,000×2件
	祝儀(敬老の日お祝い)	63,000	3,000×21名
合計	132,600		

差引残高 610,053 円は、次年度に繰越いたします。

上記のとおり、報告いたします。

令和3年3月31日

町内会長 阿部 久美子



町内会副会長 岩田 俊彦



監査の結果、上記報告書に間違いのないことを報告いたします。

令和3年4月17日

会計監査 中村 節生

