

鵜沼タウンハウス管理組合
第42期 通常総会 議事録

1. 日時 2025 年 4 月 13 日(日) 10 時 00 分 ～ 11 時 41 分
2. 場所 鵜沼市民センター2階 第2談話室
3. 議事

〔普通決議〕

- (1) 第 1 号議案 第 42 期 事業報告の件
- (2) 第 2 号議案 第 42 期 収支決算の件
- (3) 第 3 号議案 第 42 期 監査報告の件
- (4) 第 4 号議案 第 42 期 管理費余剰金の修繕積立金への充当の件
- (5) 第 5 号議案 第 43 期 役員選任の件
- (6) 第 6 号議案 第 43 期 事業計画の件
- (7) 第 7 号議案 第 43 期 収支予算の件

〔特別決議〕

- (8) 第 8 号議案「財務会計基準及び勘定科目」を組合規約へ規定する件
- (9) 第 9 号議案「防犯対策」と「防災・救急対策」を組合規約へ規定する件

〔承認事項〕

- (1) 「文書管理規定」承認の件
- (2) 長期修繕計画と修繕積立金の見直しを検討することについて

〔報告事項〕

- (1) 建物現況調査と耐震検査報告の件
- (2) 共用部分の防犯カメラ設置の件
- (3) 重要事項調査報告書の件
- (4) 五友会役員の選定の件

【定足数確認】

副理事長が組合員数 14 人のうち出席者 13 名、欠席者 1 名（但し議決権行使書提出）により、議決権総数 14 名によって本総会は成立する旨、理事長へ報告した。

【開会宣言】

理事長は特別決議の定足数も満たしていることを確認し、規約第48条3項の規定に基づき本総会は有効に成立したことを宣言した。

【議長の選任】

理事長は審議に先立ち、組合規約第43条第5項によりこの臨時総会の議長を理事長が務めること、並びに副理事長に議事の一部進行を一任することがあることを伝えた。

【書記と議事録署名人の選任】

議長は書記を高堂理事、署名人を 9 号吉津威氏、8 号森安啓太氏、理事長の 3 人に依頼し、議場に諮ったが特に異議はなく決定した。また、議長は総会の内容を録音する旨を伝え、参加者の了解を得た。

【議事運営ルールの説明と協力依頼】

議長は臨時総会を円滑に進行するにあたり、議事運営ルールとして、「総会へご出席予定の皆様へ」を配布して、7項目（別添参照）について協力を仰いだ。

【理事長挨拶】

理事長は一年を振り返り、今期は鵜沼タウンハウス管理組合が自主管理へ移行して3年目となり、さらに私たちの住まいの資産価値向上と快適な住環境を維持するため、様々な活動に取り組んだことを報告。そして、本総会では第42期の活動報告と決算、加えて第43期の事業計画と予算、さらには管理組合の基盤強化のための規約改正などについて決議をいただきたい旨を参加者へ伝えた。本日の総会が円滑でかつ有意義なものとなるよう協力を依頼し、開会の挨拶とした。

【議案審議】

[普通決議]

（１）第１号議案 第４２期 事業報告の件と（２）第２号議案 第４２期 収支決算の件について

議長は本議案について審議することとした。第1号議案「第42期事業報告の件」について説明し、第2号議案「第42期収支決算」も事業内容と関連することから、合わせて審議することとした。

第42期は「3つの管理」の基盤強化を軸に活動を推進したこと、特に運営管理では中間監査の試験的導入や財務会計基準の制定に取り組むなど組合運営の基盤づくりに注力した。生活管理では防犯対策とルールの制定、防災・救急対策の策定に取り組み、維持管理では建物現況調査と耐震検査を実施し、シロアリ駆除や雨戸交換など必要な修繕を行った。実施した業務の詳細は、添付資料の「第42期管理組合業務実施一覧表」の通りであると説明した。

続いて、第42期の収支決算について会計担当の高堂理事から報告した。管理費会計では、主な支出として建物現況調査費、植栽管理費などがあり、予算に対しては概ね適切に執行し修繕積立金会計では、借入金返済、前期引継修繕工事費、雨戸交換工事費などの支出があった旨説明した。

収支状況は短期的には良好であるが中長期的には財政が不安定となっていることを言及した。詳細は第42期 収支報告書並びに貸借対照表、残高紹介一覧の通りとした。

その後、参加者より質問は出なかったため、議長は「これをもって質疑を終了し、第１号議案並びに第2号議案を採決する旨発した。「承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ、両議案とも議決権行使書による賛成1票を合わせ、全員の賛成により本2件の議案は原案どおり可決された。

(3) 第3号議案 第42期 監査報告の件

本議案について、監事より第42期における管理組合の業務執行及び会計処理について監査を行った旨報告があった。

監事は「事業は適切に実施されており、理事の職務執行に関して不正行為や規約に違反する重大な事実はありませんでした。また、収支計算書、貸借対照表は会計記録に基づいて正確に作成されており、管理組合の収支および財産の状況を正しく示していることを確認いたしました。なお、10月に実施した「中間監査」は業務計画の進捗確認や業務の適正化に役立つものと判断し、マンション管理センター監修の監査チェックリストによって簡便に実施できるため、当面の間、継続して実施したい」と所見があった。

議長は、参加者より質問がないかを確認し、「これをもって質疑を終了し、議案の採決に移ります。第3号議案の件を承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ、「議決権行使書による賛成1票を合わせ、全員の賛成により本議案は原案どおり可決されました。」とした。

(4) 第4号議案 第42期 管理費余剰金の修繕積立金への充当の件

議長は本議案について議案書に従い、「第42期における管理費会計に余剰金が生じます。この余剰金を将来の修繕や改修に備えるため、一部である¥423,442円を第43期の修繕積立金会計に繰り入れることとします。管理組合同規約第7章「会計」（管理費等の過不足）第63条第1項に基づく措置となります。」と説明した。

その後、参加者より質問や意見は出なかったため、議長は「これをもって質疑を終了し、議案の採決に移ります。第4号議案の件を採決いたします。承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ、「議決権行使書による賛成1票を合わせ、全員の賛成により本議案は原案どおり可決されました。」と採決されたことを発した。

(5) 第5号議案 第43期 役員選任の件

議長は本議案について議案書に記載の通り説明し、質疑応答を実施した。

第42期の理事および監事の任期満了に伴い、「第43期の役員を選任します。第1回臨時総会で承認された理事輪番方式に基づき、以下の方々を第43期の役員として選任したく、ご承認をお願いいたします。」と説明し、以下の候補者を紹介した。

・理事：高堂 正雄・理事：佐々木 文彦・理事：野口 秀一・監事：小針 嘉彦

参加者より異議の申し出はなかったため、議長は「これをもって議案の採決に移ります。第5号議案の件を採決いたします。承認される方は、拍手をお願いいたし

ます。」と諮ったところ「議決権行使書による賛成1票を合わせ、全員の賛成により本議案は原案どおり可決されました。」と採決されたことを確認した。

なお、理事長は第44期の未決2名の理事の選定を行っていることを告げ、小松万寿美氏に了解をいただきたいこと、残り1名は返答待ちであることを伝えた。

(6) 第6号議案 第43期 事業計画の件

議長は本議案について議案書に記載の通り説明し、質疑応答を実施した。

「第43期事業計画の件」並びに「第43期収支予算案」について一括説明をし、第43期の事業計画は、第42期の「3つの管理」の充実をさせていくことを基本方針とすること。防犯・防災対策のさらなる充実、長期修繕計画の見直しと必要な修繕の実施を中心に進めること。」を中心に説明した。

参加者より質問は出なかったため、議長は「これをもって質疑を終了し、議案の採決に移ります。第6号議案の件を採決いたします。承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ、議決権行使書による賛成1票を合わせ、全員の賛成により本議案は原案どおり可決された。

(7) 第7号議案 第42期 収支予算の件

高堂会計理事は、本議案について議案書に記載の通り説明し、管理費会計では、主な支出として総合設備点検費、耐震検査費の支払い、植栽管理費などを計上。修繕積立金会計では、借入金返済、修繕工事費などを予定している旨説明を行なった。

主な質問と回答は次の通りである。(敬称略)

質問1：管理費口からの剰余金の振替分はどこに記載されているか(森安)

回答1：前期繰越金に合算して記載としている(高堂)

議長は他に質問がないことを確認して、「これをもって質疑を終了し、議案の採決に移ります。第7号議案の件を採決いたします。承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ、議決権行使書による賛成1票を合わせ、全員の賛成により本議案は原案どおり可決された。

[特別決議]

(8) 第8号議案 「財務会計基準及び勘定科目」を組合格約へ規定する件

続いて議長は「財務会計基準及び勘定科目」を組合格約へ規定する件について議場に諮った。冒頭に本議案は特別決議であり、11名以上の賛成により採決される旨を改めて説明した。高堂会計理事からは、管理組合の財務会計運営の透明性と一貫性を確保するため、財務会計基準および勘定科目を組合格約に規定することの必要性和利点を説明した。合わせて、議長は本件制作にあたり、マンション管理センター監修の「会計の手引き」を参考にした旨の説明を行なった。

議長は質問等がないかを確認して賛否を決することとした。本件は特別決議にあたるので、挙手をもって採決を行ない第8号議案に賛成の方の挙手を促したところ、賛成数は14名（議決権行使賛成1を含む）であり、第8号議案は組合員数及び議決権の4分の3以上の多数を持って原案通り可決決定した。（賛成数：13、議決権賛成数：1）

（9）第9号議案 「防犯対策」と「防災・救急対策」を組合理約へ規定する件

議長は「防犯対策」と「防災・救急対策」を組合理約へ規定する件について副理事長に説明を依頼した。副理事長は議案書に記載の通り実施要領を説明し、理事長は本議案の決議を議場に諮った。

本議案は、すでに第42期第2回臨時総会（メールによる）にて決議されているものだが、区分所有者の安心・安全な生活環境を、防犯対策および防災・救急計画を組合理約に規定することによって確実にするため、組合理約へ規定する特別決議をいただくこととした旨、説明した。主な概要は以下の通り。

1. 防犯対策に関する規定の追加
2. 防災・救急対策計画に関する規定の追加
3. 地域防災組織との連携に関する規定の追加。

主な質問と回答は次の通りである。

質問1：各家庭の消火器も、組合分と併せて一括購入をお願いしたい（吉津

回答1：検討する（野口

意見2：使用期限があるため、期限が切れた時の処分も検討してほしい（八木

回答2：自宅の消火器は東京ガスに依頼すると、期限切れに対応してくれるため
検討したらどうか（佐々木

回答3：いずれも後刻、理事会にて協議する（野口

議長は質問、意見等が出尽くしたことを確認して賛否を決することとした。本件も特別決議にあたるので、挙手をもって採決を行なった。第9号議案に賛成の方に挙手をお願いし、議決権行使書による賛成1票を合わせ、全員の賛成票により本議案は原案どおり可決された。（賛成数：13、議決権賛成数：1）

[承認事項]

承認案件1：「文書管理規定」承認の件と承認案件2：長期修繕計画と修繕積立金の見直しを検討することについて

本件について、議案書に記載の通り説明し、議場に諮った。

承認事項(1)は、第42期第1回臨時総会で承認された文書管理規定について、添付資料(5)のとおり作成したことにより、管理業務の要である文書の取り扱いが統一され、文書の閲覧・検索・保管・廃棄の方法が統一され、文書管理の標準化に役立つとした。

続いて、承認事項(2)は、建物現況調査と耐震検査の結果などを踏まえ、長期修繕計画を見直すことを承認していただくもの。別添資料(6)「長期修繕計画書（案：検討資料）」を基に、今後検討を進めていくことを説明した。

議長は、承認事項について採決を行うため、承認事項(1)「『文書管理規定』承認の件」について賛成の方の拍手を求め、続いて承認事項(2)「長期修繕計画と修繕積立金の見直しを検討することについて」に賛成の方は拍手をするよう促した。反対者がいないことを確認し、全員賛成と認められたため、本件(1)及び(2)は承認された。

[報告事項]

議長は最後に報告事項として以下の4つについて説明することとした。

(1) 建物現況調査と耐震検査報告の件

議長は建物現況調査と耐震検査報告の件を議案書に記載の通り説明した。専門家による診断の結果、建物の躯体は健全であり、耐震性能も十分な水準を維持していることが確認されたことを説明し、すでに各戸配布した報告書の通りであることを伝えた。

(2) 共用部分の防犯カメラ設置の件

続いて、副理事長に「共用部分の防犯カメラ設置の件」について説明を依頼した。副理事長は議案書に記載の通り説明した。理事長はリースの審査やメリット・デメリット、カメラの仕様、抜根処置、データの取り扱いについて補足した。

主な質問と回答は次の通りである。

質問1：データの保存期間はどれくらいの期間を想定しているか（吉津

回答1：14日間を予定している（野口

質問2：抜根処置は必ず必要なのか（山名

回答2：必須である。今後の植栽計画で抜根箇所の美観も考慮する予定（野口

(3) 重要事項調査報告書の件

議長は重要事項調査報告書の件を議案書に記載の通り説明した。不動産、金融取引における物件情報の透明性確保と区分所有者の権利保護を目的として、「鵜沼タウンハウス重要事項調査報告書」を作成したことを報告した。

(4) 五友会役員の選定の件

議長は五友会役員の選定の件を現五友会組長の小針氏に依頼した。小針氏は議案書に記載の通り説明した。「鵜沼タウンハウス管理組合から五友会への役員派遣について、第6ブロック19Cの組長に11号小松万寿美氏、同ブロック長（副会長兼務）を

14号野口秀一氏が担当することになりました。」と報告があり、今後、五友会組長やブロック長の選任については、理事会に相談をして決定するプロセスにしたい考えであることを伝えた。

以上をもって本日の議事が終了したため 11時41分に理事長が閉会を宣言し、すべての議案が決議、承認された。

以上、本総会の議事の内容の経過および結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、理事長および本総会に参加した組合員2名を議事録著名人として、これに署名捺印する。

2025 年 4 月14日

鵜沼タウンハウス管理組合

第42期理事長 ⑩

議事録署名人 ⑩

議事録著名人 ⑩