

鵜沼タウンハウス管理組合
第42期 第1回臨時総会 議事録

1. 日時 2024年6月23日(日) 10時00分～12時15分
2. 場所 鵜沼公民館 第一談話室
3. 議事

【定足数確認】

副理事長が組合員数14名のうち出席者13名、欠席者1名の議決権行使書提出により議決権総数14名。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臨時総会の成立を宣言した。

【理事長挨拶】

最初に理事長は、今期役員として副理事長をはじめ理事と監事の紹介を行なった。その後、本臨時総会の開催にあたり「2つの老い」として、鵜沼タウンハウスの建物老朽化と居住者高齢化をあげた。これらは、藤沢市ならびに全国でも集合住宅が抱える課題であるが、当組合も例外ではなく、自主管理組合として3年目に入ったこともあり、一層の運営・管理体制の強化と資産価値維持の必要性から招集をお願いした旨、説明を行なった。

【議長の選任】

理事長は審議に先立ち、組合同規約第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号吉津さん、8号森安さん、理事長の3人に依頼し、議場にはかったが特に異議はなく決定した。

また、議長は審議事項の量から、この臨時総会の終了時間を12:15になる旨を伝えて、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、6項目（別添参照）について協力を仰いだ。

【議案審議】

議長は議案審議に入ることを告げ、普通決議 第1号議案と第2号議案を一括上程方式で審議すると発した。

(1) 第1号議案 第42期 事業計画（修正）の件

議長は本議案について議案書に記載の通り事業目的、基本方針、3ヵ年計画、今期基幹業務を説明し、質疑応答をはかり、その後意見交換を行なった。

主な質問と回答は次の通りである。(敬称略)

質問1：A棟とB棟の間にある3号、4号の通路にある植木について、剪定だけでなく雑草の除去対応も合わせてお願いできないか(山名)

回答1：要望としてお聞きし、後日状況を確認検討する(野口)

質問2：植栽の手入れ(水やり等)の方針とやり方を検討し、雑草除去はサカタのタネへの依頼を検討願いたい(八木)

回答2：要望としてお聞きし、後日状況を確認検討する(野口)

質問3：庭の植木の剪定や防虫処理などへの対応の負担が少くない。一部でも良いので対応を組合で実施できないか。以前の住人が植えたものもあり困っている(三上)

回答3：後日状況を確認し検討する(野口)

質問4：「契約規約」の部分から、今後PC使用が前提となっていくのではないかと見受けられる。前提知識や環境がそれぞれ違うため、理事会活動を円滑に進めることが困難と判断した場合には、理事会役員以外の区分所有者にお願いし、作業を依頼することは可能か(清水)

回答4：この後の議案にもある「輪番制」の話にも関連するが、偏りがないように理事のメンバー構成を考慮することを検討して行きたい。また、役員以外の区分所有者に正式に依頼することができるよう検討する。(野口)

質問5：建物現状調査は全ての戸に対して実施する想定か(八木)

回答5：全ての戸では調査費用が嵩むのでいくつかの戸を選択して傾向値として全体の劣化、耐久目視検査を実施する考えで予算計上している(野口)

質問6：消防設備点検をする場合には防火管理者の資格取得は必要か(清水)

回答6：不要である。鵜沼タウンハウスは義務化されていない。(野口)

消火器は五友会が担当しているので、共用部に設置しているはず。有効期限含めて状況を確認する(小針)

(2) 第2号議案 第42期収支予算(修正)の件

引き続き、理事長、副理事長、会計担当理事から第42期の収支予算(修正)についても議案書に記載の通り説明し、第1号議案との関連を含めて詳細を説明した。

質問1：修正前の予算に対して執行予算が増額されることで、長期修繕計画にも影響が出ると考えられる。管理費の増額になるかもしれないことを認識しておくべきではないか(森安)

回答1：今期は長期事業計画の作成とともに長期修繕計画の調査・見直しも実施し、計画の再検討を行う必要があると考えている。現在のところは、できるだけ区分所有者の管理費負担増とならないように進めたいと考えている(野口)

議長は十分審議を尽くしたと判断して、「これをもって質疑を終了し、議案の採決に移ります。第1号議案及び第2号議案承認の件を採決いたします。本議案、第1号議案及び第2号議案を一括して採決します。承認される方は、挙手をお願いいたします。」とはかったところ、「議決権行使書による反対1票を合わせ、多数の賛成票により過半数に達しましたので、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。（賛成数13、議決権反対数1）

（3）第3号議案 管理組合理約改正の件

議長は本議案並びに第4号議案は「特別決議」議案であるため、議決権総数の3/4以上（本臨時総会の場合11名以上）の賛成によって決議される旨、改めて説明した。早速、第3号議案を小針副理事長から「要領」について説明した。

主な質問と回答は次の通りである。

質問1：管理費口と積立金口を合わせて管理することはできないか（八木）

回答1：管理組合特有の会計原則である区分経理（目的別会計処理）の原則によりできない（小針）

質問2：過去はどのような運用がなされていたのか（吉津）

回答2：期によってまちまち。40期は総会で決議して振替をしていた。その対応を規約に則って行うために今回の改正を行うもの（小針）

議長は質問、議論が出尽くしたことを確認して賛否を決することとした。本件は特別決議にあたるので、挙手をもって採決を行なった。第3号議案に賛成の方に挙手をお願いし、議決権総数の賛成票は14名であり、満場一致により第3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）

（4）第4号議案 文書管理規定制定の件

続いて議長は文書管理規定制定の件について議案書に記載の通り説明し、議場に諮った。

主な質問と回答は次の通りである。

質問1：当議案は特別決議の必要はあるのか。承認案件でも良いのではないか（森安）

回答1：議案の主旨は特別決議である「組合理約の変更（追記）」であることから、本決議を経て文書管理規定の原案作成を開始し、最終的に改めて総会にて特別決議を得る予定であるため、まずは制定することについて決議をいただきたいと理解を促した。（野口）

意見1：当議案の内容については特別決議である必要はないと考えるため反対す

る。今後何をするにも採決を取る必要がでてきてしまうと危惧している（森安）
回答１：個人の意見として承った。（野口）

議長は質問、議論が出尽くしたことを確認して賛否を決することとした。本件は特別決議にあたるので、挙手をもって採決を行なった。第４号議案に賛成の方に挙手をお願いし、賛成数は１３名（議決権行使賛成１を含む）であり、反対数１により第４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：１２、反対数：１、議決権賛成数：１）

次に議長は、「今回の承認案件とは、本来、理事会決議で実行すべき案件だが、これまで継続案件だったものや組合員にとって関心の高いもの、影響のあるものと判断したため、総会の場において承認をいただくもの。」と説明した。

また、「この承認案件は、案件毎に説明をし、質疑応答、意見交換を経て最後に一括上程方式で採決する」旨説明した。

承認案件１：理事輪番方式（２年任期、半数交代制）の導入について

議長はこの案件について議案書に記載の通り説明し、議場に諮った。

質問と意見１：例えば第４２期の役員全員が４３期も２年連続（特に理事長など役職も継続）で担っていただきたいがどうか（八木）

回答１：理事の再選や理事長の連続就任は可能であるが、役職を連続することについて、役員を担われる方々がどう思われるか（野口）

意見２：冒頭の理事長の話にもあったように、高齢化等今後の状況を鑑みると理事長など役職を数年間担ってくれる「専任」もしくは「外部委託」の検討もあって良いのではないかと（吉津）

回答２：専任、外部委託は将来の選択肢の一つであるため、継続して検討していく（野口）

意見３：万一、欠員が生じた場合等で輪番の予定に変更が発生した場合の対応を明記しておいたほうが良いのではないかと（森安）

回答３：明記する方向で検討する（野口）

意見４：順番はやはり決めておくということが大事。心の準備もできる。（吉津）

意見４：理事長ができる人が少なくなっている。自分もパソコンなどのスキルの面で、できるかどうか不安である（清水）

意見５：会計だけでも外部委託することができるようだ。（森安）

回答５：将来課題として継続検討する。現在、WEB２１の会計ソフトとエクセルによる帳票類が主なものだが、今後会計に限らず業務マニュアル、テンプレート等の整備によって、どなたでも理事を務められるように進めて行く。なるべく個別事由を考慮しながら、パソコン操作などできる人が中心となって業務の均衡化が進められればと考えている（野口）

回答5（続き）：今後、理事、監事の役員選定について、状況を見ながら検討を繰り返して行きたいが、当面の間、3年くらいは理事・役員を固定化させて体制を固めて行きたいので、この方法を導入させていただきたいと考えている（野口）

意見6：理事長ができる、できないという基準を設けるのは難しいのではないかと（吉津）

回答6：いずれも、今日はさまざまな要望やご意見をいただいたので、今後、検討に加えながらも、しばらくの間、「役員2年任期の半数交代制」を実施したく、最後に承認をいただきたい。（野口）

承認案件2：組合文書をクラウド管理する件

次に案件2について、高堂理事から議案書に記載の通り説明し、議場に諮った。主な目的は理事会の業務作業を効率化するためである。（野口）また、過去の資料をデジタル化する話とは別のことであり、今までの文書の扱い方が変わる訳ではない。また、セキュリティを完備して外部への漏洩や事故がないよう防ぐ意味もある。（高堂）

質問1：今後、役員以外のものが閲覧を望む場合にはどうすればいいか（森安）

回答1：Googleアカウントを作成して理事会に連絡をいただければ閲覧可能。（高堂）

質問2：見られたくない情報が他の区分所有者に閲覧される危険性はあるかと（西原）

回答2：理事会としてプライベートな情報は持たない、掲示しない考えでいる（野口）

承認案件3：住居の庭（共有部分の専有使用扱い）にデッキ設置を行う件

この案件について、小針副理事長から議案書に記載の通り説明し、議場に諮った。理事会で検討した結果、組合規約、使用規則と合致すれば承認できると判断する。今後、同様な案件が発生したら理事会へ申し出ていただき、必要なものは総会で承認を取ることとしたいと周知があった。共用部分の専有使用扱いは外観の美観的観点から統一を図っていく必要があることを確認した。（小針）

意見1：専有扱い駐車場の蛇腹門扉について、検討いただきたい（八木）

意見2：過去に個人負担で設置した棟と当初からついているものがある（森安）

回答1&2：それぞれ別途検討することとする（野口）使用できるところとできないところがある（小針）

承認案件4：月次予算決算対比表及び口座残高の四半期報告の件

組合事業は予算執行管理と予算対比の把握が重要との認識から、区分所有者の皆様へ周知をする必要があると考えたため、議長並びに会計担当理事は、本承認案件について議案書に記載の通り説明し、議場に諮った。

本来は毎月報告すべきであるが、業務の煩雑さから四半期報告とする。予定通り資金が適切に使用されているのか、資金がどれくらい残っているのか等を適宜、把握していただくことで、安心して過ごしていただきたいという思いがある。(高堂)

議長は承認案件全体について、もう一度質問や意見がないかを確認し、案件毎に拍手を持って承認を行ったところ、満場一致で承認を得た。

承認案件１：賛成多数のため承認（承認１３、不承認１）

承認案件２：賛成多数のため承認（承認１３、不承認１）

承認案件３：賛成多数のため承認（承認１４、不承認０）

承認案件４：賛成多数のため承認（承認１４、不承認０）

最後に質問や意見等がないかをはかった。

意見：今回の予算修正により、長期修繕計画や長期収支計画に変更が出たため、組合費の値上げを行い補填する必要があるのではないか（森安）

回答：今期、改めて長期事業計画、長期収支計画、キャッシュフロー等を見直す予定である。建物現況調査なども長期修繕計画に影響するものであり、修正・改定は必須と考える。通常、約５年に一度の改訂は必要であり、暦年経過により適宜修正するものと認識している。組合費の値上げは当然継続検討の一部に置くが、今回の総会議案には予定していない。(野口、佐々木)

以上をもって本日の議事が終了したため １２時１５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。

なお、審議の途中で出された質問、意見等について、審議する議案および案件と直接関連ないことについて議論ならびに結論を出すことは総会規定上、できないため、後日検討という形となったことをご了解願いたい。

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名を議事録署名人として、これに署名捺印する。

２０２４年６月２４日

鵜沼タウンハウス管理組合

理事長 _____ (印)

議事録署名人 _____ (印)

議事録署名人 _____ (印)