

イニシア千住曙町管理組合 第4期通常総会		開催日	2013年5月18日(土)						
		開催場所	キッズスタジオ兼集会室						
		時間	10:45～12:15						
		作成者	■■■■						
議案	第1号議案：第4期事業報告、決算報告並びに監査報告 第2号議案：修繕維持積立金改定 第3号議案：専門委員会運用細則変更 第4号議案：自転車置場使用細則変更 第5号議案：共用施設使用細則変更 第6号議案：防犯カメラ運用細則変更 第7号議案：管理委託契約締結 第8号議案：第5期事業計画、予算(案)承認 第9号議案：第5期管理組合役員選任								
総議決件数	487 (出席 74, 委任状 122, 議決権行使書 291)								
可決に必要な票数	244 (総議決件数の過半数) 第4号議案のみ 387 (特別多数決議)								
各議案の決議状況 (議長委任票は賛成で集計)		採決結果	議場の票		議決権行使書			総賛成票数及び 総議決権数に対する賛成割合	
			賛成	反対/棄権	賛成	反対	棄権		
	第1号議案	承認	74	0	287	3	1	483	99%
	第2号議案	承認	72	2	240	49	2	434	89%
	第3号議案	承認	74	0	284	5	2	480	99%
	第4号議案	承認	74	0	280	10	1	476	98%
	第5号議案	承認	74	0	284	6	1	480	99%
	第6号議案	承認	71	3	282	8	1	475	98%
	第7号議案	承認	73	1	289	1	1	484	99%
	第8号議案	承認	73	1	285	5	1	480	99%
第9号議案	承認	72	2	289	1	1	483	99%	
管理組員以外の出席者	大和ライフネクスト：■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■様 メルスみごごち事務所：■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■様								

■ 1. 第4期通常総会

検討事項		備考
1	■ 挨拶と総会進行の説明 ■■■■ 監事 総会開催に先立ち以下のような説明があった。 ・総会の議事録を作成するために総会の様子を録音することを許可願いたい。なお、録音内容は議事録作成後に消去する。 ・質問については議案の説明後に部屋番号、お名前を名乗った上でお願いしたい。 ・議案ごとに賛成、反対の数を確認するため、受付でカラーの用紙を配っている。賛成の議案のみ、帰りに受付に提出いただきたい。 時間の関係上、正確な賛成、反対の数は議事録にて広報する。 ■■■■ 理事長 管理会社大和ライフネクストとメルスみごごち事務所の出席を了解いただきたい。	反対意見なし

■ 2. 第1号議案 第4期事業報告、決算報告並びに監査報告の件

検討事項		備考
1	■ 議案説明 ■■■■ 副理事長 議案に基づき、第4期の事業報告、決算報告、監査報告があった。 第4期の主な活動内容は議案書の25ページ以降を参照いただきたい。記載以外の主な内容は以下のとおり	議案書 P23～44

	<p>理事</p> <p>監事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・月1回、理事会を開催した。第1期第2期は組織作り、第3期は突発的な震災対応が主な活動であった。第4期は落ち着いてきたこともあり、マンションの活性化と理事会運営の効率化を中心に活動してきた。 ・第5期の理事会が活動しやすいように理事会マニュアルの作成にかなりの時間を費やした。 ・お住まいの方々の意見を伺い、今後の活動に生かせるように自由アンケートを実施した。希望の多かった意見、すぐに行うことができる要望等を形にした。 <p>収支報告書に基づき、第4期の決算報告を行う。支出の内訳は88、89ページを参照いただきたい。</p> <p>監事三名で監査報告を行い、その結果、業務は順調に執行され、会計は公正に行われたことを認める。</p>	
<p>2</p>	<p>■ 質疑応答</p> <p>質問者</p> <p>DLN 持木様</p> <p>質問者</p> <p>DLN 持木様</p> <p>質問者</p> <p>DLN 持木様</p> <p>質問者</p> <p>DLN 持木様</p> <p>質問者</p> <p>監事</p>	<p>収支報告書に記載のある「変電室保守料」と「ネットワーク関連費」の内容は事業報告に記載されていないが、どのような点検を行ったのか。また、日常清掃はフロントマネージャーとクリーンスタッフで実施と記載されているが、具体的にフロントマネージャーの清掃範囲、清掃頻度等をうかがいたい。</p> <p>変電室保守料は関東電気保安協会による、自家用電気工作物の点検で、月1回の点検員による点検と、年1回の停電を伴う点検を実施しています。ネットワーク関連費は各戸でインターネットが使用できる環境を維持していくための費用で、具体的には不具合があった場合の電話受付対応や障害の改善のためにマンションでの対応、NTTとの配線の切り分け等の業務を行っております。前期、障害等でマンションで行った作業は6回です。</p> <p>日常清掃については、フロントマネージャーがどの部分を何曜日に何時間清掃を行うかというような明確な取り決めはしておりません。ゲストルームの食器類の洗浄はフロントマネージャーが実施しきちんとお客様が迎えられる状態になっているか確認をしています。クリーンスタッフ勤務時間外の清掃も対応しております。現状、臨機応変に対応しておりますので、清掃で気づかれたことがありましたら、今後ご意見をいただきたいと思います。</p> <p>変電室保守は関東電気保安協会による点検であることは理解した。インターネットの保守点検はどこが行っているのか。</p> <p>弊社で承っています。</p> <p>この、保守点検が委託契約の中に入っていない理由は何かあるのか。</p> <p>特に、別契約としている理由はございません。</p> <p>委託契約の中に入れることで、事業報告書の項目から抜けることが防げるので、今後検討いただきたい。</p> <p>持ち帰り検討いたします。結果は第5期理事会にご提出します。</p> <p>収支報告を見ると、電気料金が非常に嵩んでいる。住人としての実感でエントランスホールの冷房の設定温度が低くて寒く感じる。設定温度を上げることで、電気料金の削減にも繋がると思うので、夏場に確認、調整をいただきたい。</p> <p>冷房の設定温度については2年前にも同じような話があり、その当時に比べると、かなり設定温度を上げている。かなりの頻度で扉が開閉するので、共用部分が冷えにくい状態である。デマンド監視で使用電気を確認しているが、エアコンの設定温度を上げることであまり使用量の減少には結びついていない。今期、LED照明器具を導入したことで、かなりの使用量削減になっている。議案書の24ページを確認いただきたい。それにも関わらず電気料金が増加したのは東電の料金の値上げによるものである。</p>	

3	■ 採決		
	理事長	賛成の方は挙手をお願いしたい。 ⇒ 賛成多数により、可決。 賛成票：総計 483 票 (99%)	

■ 3. 第2号議案 修繕維持積立金改定の件

検討事項			備考
1	■ 議案説明		議案書 P45～68 別添資料
	監事	営繕委員の立場で議案の説明があった。 ※総会までに5回の説明会を実施したことを付記する。	
2	■ 質疑応答		
		なし	
3	■ 採決		
	理事長	賛成の方は挙手をお願いしたい。 ⇒ 賛成多数により、可決。 賛成票：総計 434 票 (89%)	

■ 4. 第3号議案 専門委員会運用細則変更の件

検討事項			備考
1	■ 議案説明		議案書 P68～73
	監事	営繕委員の立場で議案の説明があった。	
2	■ 質疑応答		
		なし	
3	■ 採決		
	理事長	賛成の方は挙手をお願いしたい。 ⇒ 賛成多数により、可決。 賛成票：総計 480 票 (99%)	

■ 5. 第4号議案 自転車置場使用細則変更の件

検討事項			備考
1	■ 議案説明		議案書 P74～76 ※本議案は特別多数決議
	副理事長	議案書に基づき議案の説明があった。	
2	■ 質疑応答		
	質問者	提案内容については特に問題はないが、現在暫定的に区画を区切る線が直角に引かれている。その区画の前に置いている自転車が出し入れしにくい。正式に線引きを行う場合には若干斜めにするなど、考慮いただきたい。	
	副理事長	いただいたご意見については第5期の共用施設委員会に申し送る。	
3	■ 採決		
	理事長	賛成の方は挙手をお願いしたい。 ⇒ 賛成多数により、可決。 賛成票：総計 476 票 (98%) ※組合員総数、議決権総数の3/4以上を満たしている。	

■ 6. 第5号議案 共用施設使用細則変更の件

検討事項		備考
1	<p>■ 議案説明</p> <p>副理事長 議案に基づき、提案内容の説明があった。</p>	議案書 P77～79
2	<p>■ 質疑応答</p> <p>なし</p>	
3	<p>■ 採決</p> <p>理事長 特に質疑が無いようであれば、採決を行う。 賛成の方は挙手、賛成票の提示をお願いしたい。 ⇒ 賛成多数により、可決。 賛成票：総計 480 票 (99%)</p>	

■ 7. 第6号議案 防犯カメラシステム運用細則変更の件

検討事項		備考
1	<p>■ 議案説明</p> <p>副理事長 議案に基づき、提案内容の説明があった。</p>	議案書 P80
2	<p>■ 質疑応答</p> <p>なし</p>	
3	<p>■ 採決</p> <p>理事長 特に質疑が無いようであれば、採決を行う。 賛成の方は挙手、賛成票の提示をお願いしたい。 ⇒ 賛成多数により、可決。 賛成票：総計 475 票 (98%)</p>	

■ 8. 第7号議案 管理委託契約締結の件

検討事項		備考
1	<p>■ 議案説明</p> <p>副理事長 議案に基づき、提案内容の説明があった。 第1号議案でご意見のあったインターネットの保守契約については第5期の理事会に大和ライフネクストから提案いただくものとします。</p>	議案書 P81
2	<p>■ 質疑応答</p> <p>質問者 重要事項説明書の中の「保証契約に関する事項」の保証契約期間が平成25年9月30日までと、管理組合の委託契約期間の途中で切れるが、保証契約満了以降も更新されるという認識でよいのか。 日常清掃に関しては、仕様書に毎日作業を行う箇所の記載がある。日曜日の清掃員は2名4時間であり、この時間で毎日清掃している箇所の清掃がきちんと実施されているのか、きちんと大和ライフネクストが確認することを希望する。管理の始まったばかりの仕様書では、これまでの経験から仕様書を作成したとの説明があった。4年を経過しマンションの実態を確認した上で仕様書の見直しも行っていただきたい。消費税率が上がることもあり、管理組合の支出は増える。第5期で検討いただくことになるかと思うが、そのたたき台として見直しおよび提案をお願いしたい。</p> <p>DLN 持木様 保証契約（管理費等保証委託契約）については契約期間満了後は同一の契約を更新いたします。</p> <p>質問者 清掃については検証した上で第5期に報告、提案をいたします。 消費税の話があったが、管理委託契約において、値下げや値上げの提案はどれくらい居住者に事前に伝えてもらうことができるのか。</p>	

DLN 持木様	提案は理事会に提出し、理事会の中で審議いただくこととなります。消費税対策としては、出来るだけの提案を行なうべく、準備をしております。	
■ 監事	第5期の予算を見てもらえばわかるが、消費税が上がれば、管理費が不足する状態である。懸念はもつともだと思ふ。5%の支出アップにも対応出来るようにしてきたが、電気料金の値上げ等で対応しきれない可能性が高い。エレベーターの保守点検会社を変更するなど、支出を押さえる対策はこれまでも行ってきた。一般会計の支出が1.2億円で、現状から5%消費税が上がるとすると、約600万円を作り出すことが必要である。管理員や清掃員を減らして削減できる金額には限度がある。既に大和ライフネクストから「高圧一括受電」の提案があり、各戸の東京電力との契約を、間に中央電力を挟んで管理組合での一括契約をまとめることで、約450万円の電気料金が削減できるとのことである。また、空き駐車場を外部に貸し出し収益を上げることも可能である。これらは第5期で検討することになると思ふ。支出を削ることも必要ではあるが、収入を増やすことを積極的に検討して行きたいと考えている。	
質問者	経費削減できること、収入を増やす提案など、その過程が見えるように大和ライフネクストにお願いしたい。	
3	■ 採決	
■ 理事長	特にこれ以上質疑が無いようであれば、採決を行う。 賛成の方は挙手、賛成票の提示をお願いしたい。 ⇒ 賛成多数により、可決。 賛成票：総計484票(99%)	

■ 9. 第8号議案 第5期事業計画、予算(案)承認の件

検討事項		備考
1	■ 議案説明	
■ 副理事長	議案に基づき、内容の説明があった。第2号議案が承認されたので、震災被害復旧工事も実施することになる。	議案書 P82～89
2	■ 質疑応答	
質問者	年間事業計画では水景設備点検を実施することになっているが、水景設備が使えない状態の中で実施はするのか。	
DLN 持木様	水景設備については、補修をするのか、無くして違う形で維持管理していくのかがまだ決定していない状態ですが、水景設備を使える状態にしておくために、定期的な点検は行います。	
■ 監事	修理にかかる費用は約1200万円ほどである。	
質問者	使っていないのに何故点検をしなければならないのか。	
■ 監事	水を循環させるポンプは定期的に動かさないと、ダメになってしまう。長期修繕計画においても、30年間で約2000万円近い費用を掛けて維持管理することになっている。	
■ 副理事長	水を溜める部分は壊れて漏水している箇所があるが、その下にある水を循環させる設備は生きているので、その部分の定期的なメンテナンスは必要である。	
質問者	第5期の予算には関係はないが、CATVの費用の金額は管理規約の中では消費税率5%で記載がされている。消費税率が変更した場合、特別多数決議で変更しなければならない。第5期に臨時総会を開かない場合を考え、何故本総会で記載の変更を提案していないのか。自転車の台数も細則ではなく、本則に記載があるため、変更するたびに特別多数決議となっている。	
DLN 持木様	規約では(税別100円 平成19年7月現在)との但し書きがあります。消費税は国の決め事なので、税率が変更されれば、管理組合と	

		しては新たな消費税率での徴収をすることになります。その一方で規約そのものの変更は総会決議事項となります。今後は外税の記載とするようCATV以外の記載の有無を確認して対応するよう理事会に提案いたします。第4期では、これまで変更、制定した規約や細則を反映した新しい規約集の作成の検討もありました。再作成するタイミングでの訂正も含め、第5期での検討をご提案いたします。	
3	■ 採決		
	理事長	特にこれ以上質疑が無いようであれば、採決を行う。 賛成の方は挙手、賛成票の提示をお願いしたい。 ⇒ 賛成多数により、可決。 賛成票：総計480票(99%)	

■ 10. 第9号議案 第5期管理組合役員選任の件

検討事項		決定事項
1	■ 議案説明	
	副理事長	議案に基づき内容の説明があった。 議案書に記載の役職は、4/20の理事会で、総会で選任されることを前提に話し合いにより決定した内容を記載している。
		議案書 P90～91 ●役職は総会終了後の互選により決定した。
2	■ 質疑応答	
		なし
3	■ 採決	
	理事長	特に質疑が無いようであれば、採決を行う。 賛成の方は挙手、賛成票の提示をお願いしたい。 ⇒ 賛成多数により、可決。 賛成票：総計483票(99%)
		議案可決後に第5期理事長候補の守田様より挨拶があった。

以上で全ての議案の審議を終了し、総会は閉会した。

イニシア千住曙町管理規約の規定により、議事録を作成した議長及び理事が署名・捺印する。

平成 年 月 日

イニシア千住曙町管理組合

議長 _____ 印

出席組合員 _____ 印

出席組合員 _____ 印