

# ルネス・ピース醍醐管理組合

## 第25期（2023年度）定期総会議事録

日 時	2024年5月26日（日） 10:00～12:00	
開催場所	ルネス・ピース醍醐 集会室	
組合員総数 及び 議決権総数	組 合 員 総 数：77名	議 決 権 総 数：77個
出席組合員数 及び 議決権数	出席組合員数：8名 委任組合員数：38名 議決権行使組合員数：12名 出席組合員総数：58名	出席議決権数：8個 委任議決権数：38個 議決権行使数：12個 出席議決権総数：58個
外部出席者	三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)：花房氏 (以下「管理会社」という)	

定刻の午前10時00分、森本理事長より開会の挨拶があり、出席状況確認の後、本総会が適法に成立する旨の報告がおこなわれた後、管理規約により森本理事長が議長となり、直ちに議事に入った。

### 議 事

#### 【第1号議案】マンション管理規約改訂版承認の件 《特別決議》

議長の指名により本多副理事長から議案書に基づき、最新の国交省のマンション標準管理規約に近づけるため改訂したこと、「京都市分譲マンション管理計画認定制度」を受ける第一歩となり、同認定に合格し、大規模修繕工事を実施すれば固定資産税が半額になること、また、管理組合役員の輪番制や維持管理委員会の存在など実状を明記したこと、集会室の使用やマンション内の入居者名簿の取扱い、民泊使用やペット飼育、IHコンロへの入替禁止等を明記したことなど詳細な説明がなされた。

また、自治会との関係、マンション内コミュニティのPTA、子供会、婦人会、老人会等を結成できるよう明記したとの説明がなされた。

#### <主な意見等>

質問：役員選任に関して輪番表、過去の就任履歴の管理と役員候補者の決め方を確認したい。

回答：輪番表、過去の就任履歴は管理会社がデータを保管、管理している。その輪番表、過去の就任履歴に基づき、理事会で候補者を選定している。

意見：役員就任予定の連絡は前もってお願いしたい。

#### <採決の結果>

質疑応答の後、議長が採決を諮ったところ、賛成58個（内訳：会場出席者8、委任状行使38、議決権行使12）であり、組合員総数および議決権総数の4分の3以上の賛成があり、本議案は承認された。

#### 【第2号議案】第25期（2023年度）事業報告および収支決算報告ならびに監査報告承認の件

議長の指名により管理会社から議案書に基づき、第25期（2023年度）事業報告および収支決算報告がおこなわれた。

続いて2024年4月14日付監査が実施され、報告書どおり会計決算および業務執行に関して適正であったとの報告がなされた。

<主な質疑応答>

質問：警備費の内容、支出先はどこか。

回答：総合警備保障（AL SOK）の非常時等警備対応費用です。

意見：エレベーターリニューアル工事で壁面は補修されたが、床面マットはそのまま交換を検討してほしい。

回答：メーカーのフジテックより提案を受け、検討します。

**交換済み**

<採決の結果>

質疑応答の後、議長が採決を諮ったところ、賛成多数で本議案は承認された。

**【第3号議案】管理委託契約変更（案）承認の件**

議長の指名により管理会社から議案書に基づき、管理委託契約の更新内容について説明がおこなわれた。

<承認内容>

管理委託先：三井不動産レジデンシャルサービス関西株式会社

契約期間：2024年6月1日から2026年5月31日までの2年間

契約金額：月額：649,220円（消費税等別）

変更内容：お客様センター名称変更に伴う一部仕様書の変更

<採決の結果>

特に質疑はなく、議長が採決を諮ったところ、賛成多数で本議案は承認された。

**【第4号議案】非常灯取替工事・駐車場防犯灯取替工事实施（案）承認の件**

議長の指名により本多副理事長から議案書に基づき、議案の趣旨、工事内容について説明がなされた。

<承認内容>

工事内容：非常灯取替工事（36台）

工事金額：825,000円（消費税等込）

施工会社：株式会社エスコ

拠出先：特別修繕費（積立金口）

**工事済み、支払い済み**

工事内容：駐車場防犯灯取替工事（3台）

工事予定金額：110,000円（消費税等込）

施工会社：理事会に一任し決定（京都市住宅供給公社発注金額に準じた工事会社を選定する）

拠出先：特別修繕費（積立金口）

**工事9/17済み、支払い済み**

<採決の結果>

特に質疑はなく、議長が採決を諮ったところ、賛成多数で本議案は承認された。

**【第5号議案】消火器取替工事实施（案）承認の件**

議長の指名により本多副理事長から議案書に基づき、議案の趣旨、工事内容について説明がなされた。

<承認内容>

工事内容：消火器取替工事（3台）

工事金額：23,760円（消費税等込）

施工会社：環協株式会社

拠出先：特別修繕費（積立金口）

**工事済み、支払い済み**

＜採決の結果＞

特に質疑はなく、議長が採決を諮ったところ、賛成多数で本議案は承認された。

#### 【第6号議案】加圧給水ポンプユニット取替工事实施（案）承認の件

議長の指名により本多副理事長から議案書に基づき、議案の趣旨、工事内容について説明がなされた。

＜承認内容＞

工事内容：加圧給水ポンプユニット取替工事

工事金額：2,142,800円（消費税等込）

施工会社：環協株式会社

拠出先：特別修繕費（積立金口）

**工事9/9と9/11にて済み、支払い済み**

＜主な質疑応答＞

質問：ポンプの耐用年数はどのくらいか。

回答：約10年です。過去にポンプのみ交換した実績がある。

＜採決の結果＞

質疑応答の後、議長が採決を諮ったところ、賛成多数で本議案は承認された。

#### 【第7号議案】機械式駐車装置改修工事实施（案）承認の件

議長の指名により本多副理事長から議案書に基づき、議案の趣旨、工事内容について説明がなされた。

＜承認内容＞

工事内容：安全装置 駆動部・伝達部交換工事

工事金額：992,006円（消費税等込）

施工会社：IHI運搬機械株式会社

拠出先：特別修繕費（積立金口）

**工事12/18～12/20にて済み、支払い済み**

＜主な質疑応答＞

質問：駐車場使用料と機械式駐車場の点検費用はいくらなのか。

回答：今年度実績で駐車場使用料は5,854,200円、機械式駐車場点検費は654,000円です。

＜採決の結果＞

質疑応答の後、議長が採決を諮ったところ、賛成多数で本議案は承認された。

#### 【第8号議案】空き缶置場前をサービス駐車場設定（案）承認の件

議長の指名により本多副理事長から議案書に基づき、議案の趣旨、内容について説明がなされた。

＜主な質疑応答＞

質問：利用・運用方法は決まっているのか。

回答：具体的な内容については次年度理事会にて検討、決定させる。

**管理員に一任し、管理員不在時はサービス駐車場の使用は禁止（但し、警察と警備保障は除く）**

<採決の結果>

質疑応答の後、議長が採決を諮ったところ、賛成多数で本議案は承認された。

【第9号議案】長期修繕計画書改訂版承認の件

議長の指名により本多副理事長から議案書に基づき、議案の趣旨、内容について説明がなされた。

<主な質疑応答>

質問：今回の改訂費用はいくらなのか。

回答：費用支出はありません。外部の専門家等に作成を依頼すれば有償となる。

<採決の結果>

質疑応答の後、議長が採決を諮ったところ、賛成多数で本議案は承認された。

【第10号議案】第26期（2024年度）年間事業計画（案）および収支等予算（案）承認の件

議長の指名により管理会社から議案書に基づき、第26期（2024年度）の基本方針および第26期理事会への送り事項、第26期の管理費等予算案（管理費口・積立金口）の説明がおこなわれた。

<主な質疑応答>

質問：理事会の開催頻度はどれくらいか。

回答：原則、2ヶ月に1回、年6回を想定している。

質問：融資の返済完了の予定はどれくらいか。

回答：住宅金融支援機構の1億円はあと約2年、三菱電機ファイナンシャルソリューションズの3千万円はあと約7年です。

意見：店舗前のスペースが新築購入時の重要事項説明でも消防用活動地となる説明がなかったのに維持管理委員により一方的に消防用活動地にされ、来訪者の駐車に困っている。

回答：過去経緯の確認と消防署に確認し、次年度理事会にて検討、改善すべきことであれば対策する。

**消防空地は単なる共用空地であるが、火事発生時に消防車両の受け入れを即対応可能状態にする事**

<採決の結果>

質疑応答の後、議長が採決を諮ったところ、賛成多数で本議案は承認された。

【第11号議案】第26期（2024年度）役員選任（案）承認の件

議長から、第26期（2024年度）の理事および監事候補者が紹介された。

役職	部屋番号	氏 名	備 考
理 事 長	207	本多 様	(留任) 2年目、自主防災協力委員
副理事長	606	市橋 様	(留任) 2年目、保健委員・福祉委員
副理事長	507	大久保 様	(新任) 1年目、自治会長
理 事	307	植村 様	(留任) 2年目、市政協力委員
理 事	109	長谷川 様	(新任) 1年目、少年補導委員・防犯推進委員
理 事	<del>308</del>	<del>室井 様</del>	(新任) 1年目、交通安全協力委員
監 事	208	大八木 様	(新任) 1年目、日赤共同募金委員



\*防火管理者は、217号室 木村様にお願いした。

<採決の結果>

議長が、採決を諮ったところ、賛成多数で本議案は承認された。

【第12号議案】大規模修繕委員会設立（案）承認の件

議長の指名により本多副理事長から議案書に基づき、議案の趣旨、内容について説明がなされた。

<主な質疑応答>

質問：大規模修繕委員の公募等はどのようにされるのか。

回答：議案が承認されれば、次年度理事会にて検討を進める。

<採決の結果>



質疑応答の後、議長が採決を諮ったところ、賛成多数で本議案は承認された。

議長より挨拶がなされ、本日の議事は全て終了した為、議長は閉会を宣言した。

以 上

本総会の議事の経過及び結果が正確であることを証するために、議長は本議事録を作成し、議長並びに議事録署名人はこれに署名捺印をする。

2024年 6月 14日

住 所 名 称	〒601-1354 京都市伏見区醍醐構口町28番地1 ルネス・ピース醍醐管理組合
議 長	森本 恵子 
議事録署名人	小原 博子 
議事録署名人	本多 末男 