

## 若葉台第7住宅管理組合 第24回通常総会議事録

日時：2007年05月13日(日) 10:00～13:00

場所：若葉台地域ケアプラザ 2F 多目的ホール

出席(10時):

出席者：63名

委任状提出者：307名

総出席者：370名 / 420戸(出席率88%)

来賓：とちのき自治会 ○○会長

若葉台管理センター ○○様

### 総会次第および議事

・開会の辞 ○○理事

・理事長挨拶 ○○理事長

・来賓挨拶 とちのき自治会 ○○会長  
若葉台管理センター ○○様

・資格審査報告 ○○理事

10時00分現在、出席者63名。委任状提出者307名、委任状含む出席総数370名で、世帯総数の88%を占めるため規約第49条、第1項に示す定足数の50%及び同3項の定足数75%を満たしており、本総会は成立。

・議長団選出

立候補者なし。以下のメンバーで承認された。

議長： ○○○○

副議長： ○○○○

書記： ○○○○

○○○○

・議事

#### 第1号議案<平成18年度事業及び活動報告>

第1号議案の資料に基づき、各理事より以下の項目について説明。

・総括及び全体概要説明 ○○理事長

- |                                |       |        |
|--------------------------------|-------|--------|
| 1. 修繕及び改修工事等                   |       | 〇〇理事長  |
| 2. 樹木の自主管理の実施                  |       | 〇〇理事   |
| ・ 緑花クラブ活動報告                    | 緑花クラブ | 〇〇事務局長 |
| 3. 駐輪場の維持管理活動                  |       | 〇〇理事長  |
| 4. 管理組合理約の改正検討                 |       | 〇〇理事   |
| 5. 広報活動の充実                     |       | 〇〇理事   |
| 6. 通常総会及び理事会の開催等理事会活動          |       | 〇〇理事   |
| 7. 若葉台住宅管理組合協議会及び各専門委員会等との連携活動 |       | 〇〇理事長  |
| 1) 若葉台住宅協議会役員会                 |       | 〇〇理事長  |
| 2) C A T V等設備インフラ専門委員会         |       | 〇〇理事   |
| 3) 施設専門委員会                     |       | 〇〇理事   |
| 4) 共同生活ワーキンググループ               |       | 〇〇理事   |
| 8. とちのき自治会との連携協力活動             |       | 〇〇理事   |
| 9. 契約等の締結                      |       | 〇〇理事   |

質疑応答

Q：〇〇様（19棟）

樹木関係だが大きく分けて専門業者に委託する分と緑花クラブに委託する分と2つあると思うが緑花クラブの委託分に関しては理事会からどのように委託しているのか。特に仕事内容の観点からどうなっているのか。

A：〇〇理事

年間活動計画に基づいている。

Q：〇〇様（19棟）

緑花クラブが受けた仕事に対し、少なくとも費用が掛かっているのであるからどのような内容の依頼を受け、それがどのようになったか監査、報告すべきであるが、その辺りはどうなっているのか。

A：〇〇理事

今回の報告内容では満足していただけないかもしれないが厳密な検査はやっていない。費用が掛かっているというが活動は基本的にボランティアである。逆に言えば活動内容に問題を感じているようならば積極的にクラブに参加して頂ければ改善できると思われる。

Q：〇〇様（19棟）

ボランティアといっても、人手がボランティアであって、苗木等の費用は予算の中から出されている。その辺りはどう考えるか。

A：〇〇理事

ボランティアなので労働に掛かる費用（日当等）は払っていないが作業は天候に左右されるし参加人員によっても計画変更をせざるを得ない時も有る。そのような中で要望通

りの仕事をするのは無理があるだろうし、それを要求するのは難しいだろう。それを要望するならば専用業者を雇い、多くの費用が掛かるがその辺りでの妥協点を探ることが必要だろう。

C：〇〇様（21棟）

p.54の資料を見る限り、十分に活動内容の報告がなされており十分な管理がなされていると思うが。

C：〇〇様（19棟）

内容について納得のいかない箇所（例えば昨年19棟のカナメモチ）があるので問うている。ボランティアといえども住民からの依頼、要求があって行っているため住民に満足感を与える仕事が必要だと考える。従ってその仕事が住民に満足度を与えているかは理事として当然見なければならぬのではないかと。もし、見ていなければそのようなシステム作りが必要ではないか。

C：〇〇様（14棟）

緑花クラブというのはあくまでもクラブであって、周りの方にも「もし良ければボランティアで手伝って下さい」ということでやっている。それ以上を求めるならば業者に莫大な費用を払い依頼することになるだろう。これはあくまでもクラブの人達にやって頂いているという認識が必要だと思うが。

Q：〇〇様（19棟）

緑花クラブに対しては、ボランティアで委託しているという規約になっているのか。

A：〇〇理事

ボランティアとして委託することになっている。

Q：どこに書いてあるのか。

C：〇〇様（21棟）

p.54の活動報告を見れば“管理組合からの受託作業”という項目があり、これは管理組合からの委託があり、これを緑花クラブが受託した。その作業を完了し、それを管理組合が確認したということで確認できる。植物だけに思い通りにはいかないと思うが、カナメモチの件等、不服があれば申し入れれば相談可能と聞いている。又、緑花クラブに積極的に参加するよう呼びかけもあると理解している。

A：今後は指摘事項を参考に検討していきたい。

以上、第1号議案は拍手をもって承認された。

#### 第2号議案<平成18年度収支決算報告>

第2号議案の資料に基づき、各理事より以下の項目について説明。

1. 一般会計

〇〇理事

2. 積立金会計

〇〇理事

3. 監査報告 〇〇監事  
 ・ とちのき緑花クラブ 監査報告 〇〇理事

質疑応答

C : 〇〇様 (14棟)

会計報告の数字の読み上げ方が1円単位と千円単位が混在しているので聞く方が混乱するのではないか。記載を統一するか事前の説明が必要ではないか。それと緑花クラブの会計監査報告の形態、内容はこれで良いのか検討してほしい。

A : 只今の意見を今後参考に検討していこうと思います。

以上、第2号議案は拍手をもって承認された。

第3号議案 <平成19年度新役員の承認>

1. 役員承認 〇〇選管副委員長  
 2. 新役員紹介 〇〇選管副委員長

平成19年度 新役員

役職名	氏名	棟 - 室番号
理事長	〇〇〇〇	24 - 1401
副理事長	〇〇〇〇	19 - 707
同上	〇〇〇〇	19 - 808
総務担当理事	〇〇〇〇	14 - 1102
同上	〇〇〇〇	15 - 1003
会計担当理事	〇〇〇〇	14 - 501
同上	〇〇〇〇	24 - 1402
広報担当理事	〇〇〇〇	21 - 603
同上	〇〇〇〇	22 - 905
設備担当理事	〇〇〇〇	15 - 901
同上	〇〇〇〇	21 - 403
同上	〇〇〇〇	22 - 405
同上	〇〇〇〇	23 - 706
同上	〇〇〇〇	23 - 1002
監事	〇〇〇〇	21 - 402
同上	〇〇〇〇	22 - 906

以上、第3号議案は拍手をもって承認された。

3. 代表挨拶

〇〇新理事長

第4号議案<規約改正案>

1. 管理組規約改正案

〇〇理事

2. 管理費滞納処理細則案

〇〇理事

3. 弔慰金細則案

〇〇理事

質疑応答

Q : 〇〇様 (19棟)

p. 30 49条3項4号の記載について

「特別の影響」とは例えばどのような影響か

「及ぼすべきとき」とはどのようなときか。「及ぼすとき」の方が良いのでは。

A : 〇〇理事

あくまで想定例だが、例えば19棟で地盤等を含め建て替えをしたとし、21棟の地盤にも影響を及ぼす場合、又、例えば19棟を14階にするとし21棟の景観や日差しに影響を及ぼす場合、このような例が当てはまると考えられる。

これについては明確な説明が難しいので確認したい。「及ぼすとき」の方が良いかもしれない。

Q : 〇〇様 (19棟)

49条3項4号の文末は「・・・できる。」となっている。一方、同条4項は「・・・なければならない。」となっている。表現が合っていないが、これは、3項4号を4項に合わせ「・・・しなければならない。」の表現にした方が良いのではないか。

A : 〇〇理事

例えば、19棟の建て替えをし、それが21棟に影響をおよぼす場合、21棟は、本条項の「当該他の建物」に相当し、その区画所有者の3/4以上の賛成があるときに限り19棟の建て替えが可能、すなわちできるということである。表現については、今後の宿題とし検討していきたい。

Q : 〇〇様 (19棟)

49条5項が改めて何故定義されているのか。

A : 〇〇理事

本項は改めて入れたわけではなく前規約にも入っていた条項である。新たに本条に4項が加わったので前規約の「前3項」が「前4項」となった。

Q : 〇〇様 (19棟)

出席組合員と議決権を有する者とは意味が異なるのではないか。委任状を提出したものの含め全てを出席組合員とするという意味か。

A：〇〇理事長  
その通りである。

Q：

p. 27 37条の「総会」は「通常総会」の方がよいのでは。

A：〇〇理事長  
その方が良い。

上記3案は拍手をもって承認された。

#### 4. 駐輪場細則案

〇〇理事

登録料、使用料の根拠、説明。

Q：〇〇様（23棟）

新居入居者に対し、本件の説明はどうするのか。

A：管理センター 〇〇様  
管理センターの売買契約時に説明する。

Q：〇〇様（21棟）

区分Cについて今後新規に発生する自動二輪の割り当てをどう考えているのか。乗用車の駐車場区画を自動二輪用に割り当てることは考えていないのか。管理センターの方でどのように考えているのか、又、若葉台全体でどのような動きか教えて欲しい。

A：〇〇理事

現在の台数については何とか遣り繰りし駐輪場の区画に納まる予定であるが、今後、例えば再登録時に区画以上の台数が生じた場合、区分Cについては抽選となる。

管理センター 〇〇様

乗用車の駐車場にバイクを駐車することについては、私の知るところ今のところ要望がないので考えていなかった。若葉台全体の動きとしては、駐車場の諸問題について1, 2丁目と3, 4丁目に分かれて駐車場問題研究会を設置している。その席には、管理組合、自治会、管理センターが出席して検討している。この件については今後検討したい。

C：〇〇様（とちのき自治会 駐輪場検討委員会）

駐車場問題検討委員会でその議題を出したが、そのときの説明では管理センターの方でもバイクの駐車場使用について公社の方に要望を出しているが難しいということだ

った。

Q：〇〇様（21棟）

大型バイクに駐輪場が割り当てられなかった場合、他の民間の駐車場などを斡旋してくれるのか。

A：〇〇理事

非常に難しい問題だが、現在は経過処置であって、経過処置の基本的な考えとしては大型バイクの駐輪場駐車は認めないということで、只、現在、バイクを保有している方への処置ということである。

Q：〇〇様（21棟）

この区分についても問題があるのではないだろうか。今は50cc以下と超で2分しているが、横浜市などでは100cc程度のバイクも50ccのバイクと同等の区分にし、駐輪を認めている。そこでむしろ排気量でなく、バイクの大きさで区分するというのを検討してみてもよいのではないだろうか。

A：〇〇理事

他の自治体、都の駐輪場等の取り組みも検討したが、横浜市でも50cc超125cc以下のバイクの駐輪場使用を検討するとなっているが現実的にはこのようなバイクを受け入れられる駐輪場は少なく、構造上問題がある所が多いという見解のようである。道交法でいう50ccのバイクについては調査したところ自転車のスペースに納まるようであるが駐輪場検討委員会で調査したところ、それ以上のものとなるとサイズも様々であったので今回スパッと排気量で分けた。しかし、今後、この件については駐輪場検討委員会で引き続き検討していきたい。

以上議案は拍手をもって承認された。

5. 集会室使用細則

〇〇理事

質疑応答特になし。

以上議案、拍手をもって承認された。

第5号議案<平成19年度活動計画(案)>

1. 活動計画

〇〇新理事長

とちのき緑花クラブ活動計画案

緑花クラブ 〇〇代表

C：〇〇様（21棟）

昨年度、若葉台長命化・再生専門委員会（若葉台住宅管理組合協議会 長命化・再生専

門委員会)というのができ100年住める若葉台を目指すという話があったが具体的な動きに繋がらなかったのが現状である。そこで管理組合として重要課題の中に長期修繕計画があるがもう一步踏み込んで100年間住める若葉台という目標を掲げていくのも検討して欲しい。

A：只今の意見も参考に今後進めていきたい。

C：〇〇様(19棟)

CATVについて1月から自主データ放送研究会を作り、人を募っている。その中からのお願いであるが、若葉台のCATVの導入は先駆者的であったものの、旭区の中に横浜ケーブルテレビが入っており、緑区は東急系ケーブルテレビが入っているが若葉台がポッカリ抜けているのが現状である。そこでCATVを若葉台で放送を一方的に受けるだけでなくもっと使えるように検討して欲しい。例えば有事の際や地震等にも有用であるし、若葉台内の行事の案内、情報交換にも使用できるよう検討して欲しい。CATVは、どちらかといえば管理組合側のものになっており、できれば地上デジタル導入前から検討課題として取り組んでもらいたい。

A：貴重な意見ありがとうございます。是非、検討していきたい。

以上、第5号議案は拍手をもって承認された。

第6号議案<19年度収支予算案>

- |             |            |
|-------------|------------|
| 1. 一般会計     | 〇〇理事       |
| 2. 積立金会計    | 〇〇理事       |
| 3. 緑花クラブ予算案 | 緑花クラブ 〇〇代表 |

質疑応答なし

以上、第6号議案は拍手を持って承認された。

第7号議案<選挙管理委員承認>

〇〇理事長

以上、第7号議案は拍手をもって承認された。

. 議長団解任 〇〇理事

. 最終資格審査 〇〇理事

12時現在、出席者66名、委任状307名、総数(出席率)373名/420戸

(89%)により総会成立を最終確認した。

. 閉会の辞

〇〇理事

以上

若葉台第7住宅管理組合理事長 ○○○○殿

若葉台第7住宅管理組約第52条に基づき、第24回通常総会の議事録を提出致します。

平成19年 5月 27日

議事録署名

議長：

○○○○

印

---

書記：

○○○○

印

---

書記：

○○○○

印

---