

若葉台第 7 住宅管理組合 第 26 回通常総会議事録

日時：2009 年 05 月 10 日(日) 10：00～14：40
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：143 名
委任状提出者：267 名
総出席者：410 名/420 戸(出席率 97%)
来賓：とちのき自治会 ○○会長
管理センター ○○課長

総会次第および議事

- I.開会の辞 ○○理事
- II.理事長挨拶 ○○理事長
- III.来賓挨拶 とちのき自治会 ○○会長

IV.資格審査報告 ○○理事

10 時 00 分現在、出席者 143 名。委任状提出者 267 名、委任状含む出席者総数 410 名で、所帯総数の 97%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。

V.議長団選出

組合員より議長立候補の挙手があったため、組合員出席者による多数決審議にて 14 棟・藤井光一が議長選出となる、副議長 1 名、書記 2 名は立候補者がなかったため理事会より推薦された以下のメンバーにて議長団選出。

※若葉台第 7 住宅管理組合規約第 44 条第 5 項に則り承認された。

議長：○○○○
副議長：○○○○
書記：○○○○
○○○○

VI.議 事

第 1 号議案〈平成 20 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 | 〇〇理事長 |
| 1.計画修繕工事、長期修繕工事の見直し及び第 2 期大規模修繕工事 | 〇〇理事長 |
| 2.防犯システムの向上 | 〇〇理事 |
| 3.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 | 〇〇事務局 |
| 4.駐輪場の維持管理活動 | 〇〇副理事長 |
| 5.管理費等長期滞納者への対応について | 〇〇理事 |
| 6.広報活動の充実 | 〇〇理事 |
| 7.通常総会及び理事会の開催等理事会活動 | 〇〇副理事長 |
| 8.若葉台住宅管理組合協議会及び各専門委員会等の連携活動 | 〇〇理事長 |
| ※1) 若葉台住宅協議会役員会 | 〇〇理事長 |
| ※2) CATV 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 | 〇〇副理事長 |
| ※5) 長命化・再生専門委員会 | 〇〇副理事長 |
| ※6) 3・4 丁目駐車場問題研究会 | 〇〇副理事長 |
| ※7) 防災検討委員会 | 〇〇副理事長 |
| 9.とちのき自治会との連携協力活動 | 〇〇理事長 |
| 10.契約等の締結 | 〇〇副理事長 |

第 1 号議案に対する質疑応答

Q：・樹木の自主管理の実施について、高木樹木(桜)へ年 2 回の消毒を実施したか。

・広報活動の件について、12 月 6 日のとちのきクリーンデーにて若葉台内で空き巣が入りましたとの広報の中で、樹木剪定に反対している家に空き巣が入られたと報じられましたが、理事会議事録に記載されているのか。

A：理事長

- ・樹木消毒は実施していません。
- ・若葉台協議会の中で、1 丁目理事会より空き巣が入られた事例を発表されたのでとちのき理事会でも防犯対策参考事例にて広報しました。

Q：樹木消毒実施はあたりまえ、小学校の桜の木は絶えず消毒実施している

3 月の何日かに桜の木を伐採したのは何故か。

A：理事

- ・クスノキは3月の強風にて倒れました。桜の木は伐採しておりません。

Q：14棟、15棟の前の桜の木をいつのまにか、伐採していたので

今年は桜が見られなかった、誰が剪定を決めるのか。

A：理事

- ・クスノキは伐りました危険ですから。桜の木は伐採しておりません。
- ・剪定は理事会の総意で決めます。

Q：私の家の入り口前にガス及び電灯ボックスがあります、共有管理部分で光ファイバーケーブル施設その他設置工事に関しても事前に挨拶も無く管理組合は工事を行う。

Q：議長へ、議事進行及び采配を的確にしてもらいたい。

あっちこっち転び、何が焦点か解らない。

A：議長

- ・不慣れなものですいません。

Q：8ページ、3)の④管理委託業務費について、その後どうなったのか？

A：理事長

- ・今年も引き続き施設専門委員会で継続検討中で、未だ合意を得てません

Q：14棟前の桜の木を伐採を決めたのは誰かと聞いたら理事会と答えたが、理事会は順番で2年間勤めるが、理事は選挙で選ばれて信任されているが全権委任をしていると思ってもらっては困る。情報開示が重要であり広報等を積極的にしてほしい。

議長：1号議案について承認の挙手を願います。

以上、賛成多数をもって第1号議案は承認。

第2号議案〈平成21年収支決算報告〉

1.平成20年度 収支 決算報告 一般会計 ○○理事

・収入 115,694,387円 繰越金 2,101,123円 総計 117,795,510円

・支出 当期 支出 115,996,168円

※管理費：総会議案書 P-13 内訳記載

※組合費：総会議案書 P-13 内訳記載

※修繕費：総会議案書 P-14 内訳記載

2.積立会計 ○○理事

・支出の修繕費内訳記載 P-16

※給水装置設備工事、屋内消火栓地中埋設管改修工事次年度以降に延期。

3.財産目録

- ①財産目録 一般会計報告 ○○理事
- ②財産目録 積立金報告 ○○理事
- 4.監査報告 ○○監事

・会計監査、業務監査共に適正であったことを認める。

第2号議案に対する質疑応答

Q：①議案書 13P-2-(10)管理センター経費の経費率は何パーセントか。

②管理員業務費について、管理員引継ぎ経費はどのくらいか。

③事務管理業務費の内訳を報告願いたい。

※後でよいかから、私のポストへ資料投函頼みます。

Q：議案書 17P の財産目録内訳で損害保険料は財産ですか。

A：理事

・10年間一括払いにて、財産である。

Q：損害保険を途中解約した場合はどうなるのか。

A：理事

・解約は想定しておりません。

議長：2号議案について承認の挙手を願います。

以上、賛成多数をもって2号議案は承認。

第3号議案〈平成21年度役員承認〉

1. 役員承認 ○○選挙管理委員長

※平成21年2月15日に実施された信任投票で内定された理事長、理事を

第7住宅管理組合同規約、35条の4項に基づき承認。

平成21年度 新役員

役職名	氏名	棟一室番号
理事長	○○○○	24棟1403号
副理事長	○○○○	14棟1101号
同上	○○○○	15棟1004号
総務担当理事	○○○○	24棟505号
同上	○○○○	15棟902号
会計担当理事	○○○○	23棟903号
同上	○○○○	14棟603号
広報担当理事	○○○○	22棟406号
同上	○○○○	21棟604号

施設担当理事	〇〇〇〇	23 棟 202 号
同上	〇〇〇〇	19 棟 103 号
同上	〇〇〇〇	22 棟 805 号
同上	〇〇〇〇	19 棟 303 号
同上	〇〇〇〇	21 棟 501 号
監事	〇〇〇〇	23 棟 1102 号
同上	〇〇〇〇	24 棟 1404 号

以上、賛成挙手多数をもって 3 号議案承認。

2.新理事長挨拶 〇〇新理事長

第 4 号議案（規約・細則改定案）

〇〇副理事長

・第 6 章 管理組合 第 3 節 役員 改正案

改定(1) 第 35 条(役員)第 2 項を変更

※理事及び監事は、若葉台第 7 住宅に居住する組合員より選任する。但し組合員は代理として同居する配偶者又は直系 2 親等以内の成人に達した親族に委任することが出来る。

但し、選任された組合員が独居しており、年齢が 80 歳を超えてる場合は理事及び監事への就任を拒否できる。

改定(2) 第 37 条(役員の任期)第 1 項を変更

※ 役員の任期は、管理組合通常総会から翌々年の管理組合通常総会までの

※ 2 年とする。監事は理事を経験した者から選任し、任期は併せて 2 年とする。

但し再任を妨げない。尚、この規約は平成 22 年度役員選出時から施行する。

第 4 号議案に対する質疑応答

Q： 監事 は理事を経験した者から選任となっているが、そのいきさつを。

A： 副理事長

監事は会計監査を行うので、理事経験者を監事にすることにした。

議長： 第 4 号議案についての承認挙手を願います。

※3/4 以上の賛成が必要にて挙手を数えます。392 票にて承認。

議長： 第 5、第 6 議案、一括説明後、審議しますがよろしいですか

Q： 7 号議案も同時に説明したほうが良いのではないかと、第 5、第 6 議案に関連しているため。

A：議長

だいぶ時間が超過してますが、ここで、第5、第6、第7議案説明に入る前に15分の休憩時間をとります。再開は12時30分より。

Q：休憩後に、管理センターより管理費内訳の2-(10)管理センター経費、3事務管理費業務、4管理員業務費の詳細説明を願いたい。

A：管理センター

〇〇主事

- ・第2号議案管理費決算内訳2-(10)管理センター経費詳細説明
- ・第2号議案管理費決算内訳3事務管理業務費詳細説明
- ・第2号議案管理費決算内訳4管理員業務費詳細説明

議長：第5、第6、第7議案一括説明に入ります。

第5議案〈平成21年度活動計画(案)〉

〇〇副理事長

1. 重点活動課題
 - 1).大規模修繕工事の実施
 - 2).樹木自主管理の実施
 - 3).駐輪場の維持管理
2. とちのき自治会との連携
3. 管理組合協議会、専門委員会との連携

第6議案〈平成20年度大規模修繕工事委員会報告及び実施(案)〉

〇〇副理事長

1. 大規模修繕工事についての方針
2. 工事期間
3. 基本的工事(必須工事)について
4. グレードアップ工事について
5. 第2期大規模修繕工事実施(案)
 - ※工事予算(案)

第7議案〈平成21年度収支予算(案)〉

1. 一般会計

〇〇理事

※収入 116,499,342 円

※支出 予備費で積立保険料掛捨分(4回目)1,501千円計上

2. 積立会計

〇〇理事

※収入 910,839,924 円

※補修費の内訳について

①大規模修繕工事(グレードアップ工事含む) 445,477,000 円

②～⑩その他工事 52,109,000 円

とちのき緑化クラブ平成21年度総会報告

〇〇代表

※平成20年度活動報告及び会計報告

※平成 21 年度活動計画案及び予算案

※平成 20 年度監査報告

第 5、第 6、第 7 議案に対する一括質疑応答

Q：7 号議案の管理費予算内訳の No.7 補修費で前年度 241 万円で 21 年度は 80 万円と 1/3 に削減されており、19 年度は 250 万円の実績となっているが設備関連の老朽化が進行してる中で補修費が削減されたのか。

A：理事

・21 年度、大規模修繕工事に一部経常修繕費が含まれているため補修費が削減。

Q：6 号議案の No.5 大規模修繕工事予算案 461,826,855 円を財産目録の中からどのように支払計画をするのか。

A：理事

・有価証券の途中解約にて計画予定。

Q：有価証券満期は 10 年となっているが、途中解約すれば手数料を取られ資産の目減りとなるのではないか。

A：理事

・一番有利な取り崩し方法を検討し途中解約する。

Q：有価証券を始めたのは当時、私が理事長の時だと思いますが、途中解約しても住宅金融公庫のほうで足りなければ低金利で融資してくれると言う事で当時は 10 年間持ち続けると言うことは考えていなかったと思います。

中 途解約をしたらどうなるか、調査しておりますか。

A：副理事長

・6 号議案の具体的案件が承認されれば、調査検討する。

Q：大規模修繕工事費用で、基本的工事 2 億 7 千万円 グレードアップ工事 1 億 5 千万円(※準備していない金)と計画しているが、今現在でも議案書項目で管理費滞納者 10 件いる中で、お金を大事に使う為にも再度、グレードアップ工事が必要なのか調査項目の情報公開を行い再検討したらどうでしょうか。

Q：とちのき集会所の和室をなぜ改修して洋室にするのか、洋室は現在 2 室有るので、後 2 年ぐらいは和室を残しても良いのではないか。

Q：グレードアップ工事について、当初議案書の中でドア交換と記載されていたのが、なぜ後からドア交換又は修繕と差し替え案が出されたのか。

A：理事長

・区分所有者の過半数がドア修繕の希望を認めてほしいとの要望があり急遽グレードアップ工事案を差し替えました。

Q：前回の大規模修繕工事会計担当者ですが、前回は管理センターを外して

直接組合が工事会社へ発注したいきさつがあります。

今回のグレードアップ工事アンケートの取り方が不透明なので

再度、アンケートを取り直したらどうか。

Q：新規ドア交換は理解できない、反対者が 222 名いる。

A：理事長

・現在、市販されているドアで鋼板 0.6mm で性能及び防犯対応に優れてる
ドアを検討している。

Q：資産価値を高めたいので、ドアの性能及び品質等を住民にアピール公開を
広報紙等で詳細にお願いします。

Q：大規模修繕工事とグレードアップ工事を分けて審議したほうが良い。
理事会は説明責任がなされてない。

Q：東マンション組合では、ドアの交換はしていない、安い費用でドア
修繕していた。もう少し調査してから結果を出したらどうか。

Q：今、お金を大事に使う必要がある。マンションは 30 年で立替と言われてる
エントランス自動化反対、諸問題が多すぎる。

Q：動議提案を出したい、嘆願書、有価証券等の件をグレードアップ工事とは
分離して審議してもらいたい。

A：理事長

・総会の会議及び審議、第 49 条第 8 項の文章において
※総会においては、第 45 条第 1 項によりあらかじめ通知した事項に
ついてのみ、審議することができると記載されており緊急動議は
認められない。

Q：事前に議案提出するのは無理である、情報開示がなくここしか
全体会議ないので、動議提案による分離審議してもらいたい。

Q：5 号、6 号、7 号議案を優先審議して否決されたらば、皆さん反対の方は
次にどうしたらよいか検討し議案を出せばよいのではないか。

A：副理事長

・管理組合は代議権と言う事が認められており、直接ここに出席されない方も
委託されています。その中で〇〇氏に 120 票、理事長 120 票と委託されて
います中で、この場で緊急動議修正案を出された場合には、その事の
論議に加わる事ができない、だから事前に議案書を配ってその中で
読んで問題ないと言うことで代議委任書出されてるので、管理組合
規約に則って審議していただく。

Q：・資金運用問題については、議案書に載っていない。

・大規模修繕工事案が変更されているのではないか。

Q：グレードアップ工事費用を除き、他の項目を承認採決したらよい。

A：理事長

- ・あくまでも議案書項目の中で審議検討で、切り離し審議は無理です。

Q：管理組規約第 49 条 3- (2) の敷地及び共用部分の変更又は処分に該当するのではないか。

A：副理事長

- ・躯体工事における外壁塗装及び補修工事は 49 条 3- (2) は該当しません。

Q：エントランスホール改修の件、建物の開口部分は支柱が建っており改修により一部分にアルミサッシが取り付けられるとなると強度的にも問題点があるのではないか。

Q：エントランス改修に問題あり、改修時における騒音問題及び改修後の建物に対する強度保証問題等の説明が必要。

Q：エントランス改修の件、2 階に住んでいるものですが改修時におけるコンクリート解体の騒音及び振動による建物に対する影響等改修後の南側半分がアルミサッシが入る事による強度問題等の説明が必要である。

Q：議長へ、時間が超過して出て行く人がいる速く議事進行すべし。

Q：議長へ、規約どおりに議長権限にて議事進行を行うのが議長の役目です。

A：議長

- ・賛否両論の意見が出ているが、3/4 にて議決をとります。

Q：議長は、総会に出された議案について審議し総会の議事を速く進めること意見、意見でだらだら長い。

Q：5 号、6 号、7 号議案は審議にあたらぬ、議案書の中でルール違反がある先ほども意見が出ましたがグレードアップ工事費用で有価証券解約等の問題も明確な答申が無い、又貴重な緊急動議を提案されたことを採決されていない。

A：副理事長

- ・動議は認められない、議長は適切な議事進行をしてもらいたい。

5 号、6 号、7 号議案一括審議と一括採決は疑問である。

Q：5 号、6 号、7 号議案一括審議は理事長と同じですが、賛成、反対は別として個別に議決を取らなければ、5 号議案が否決されれば即困るのは、何も活動ができない予算がつかえない後の 6 号、7 号は数字の羅列に過ぎないので個人的には、個別に議決が良いと思う。

議長：5 号、6 号、7 号議案を個別に採決を取ります。

議長：第 5 号議案について承認挙手をねがいます。

※1/2 以上の賛成が必要にて挙手を数えます。

議長：第 5 号議案は 1/2 以上の賛成を得られず否決された。

※賛成者数 193 名 出席者数 400 名

※5 号議案否決により、6 号、7 号議案は意味がなされなくなる。

8 号議案〈平成 21 年選挙管理委員会承認〉

〇〇委員長

以上、第 8 号議案は挙手多数をもって承認された。

VII.議長団解任

〇〇理事

VIII.最終資格審査

〇〇理事

14 時 40 分現在、出席者 135 名、委任状 267 名、総数(出席率)402 名／420 戸
(95%) により総会成立を最終確認した。

IX.〇〇理事長挨拶

X.閉会の辞

〇〇理事

若葉台第7住宅管理組合理事長 ○○○○殿

若葉台第7住宅管理組合同約第52条に基づき、第26回通常総会の議事録を提出
します。

平成21年5月15日

議事録署名

議長：

○○○○ 印

書記：

○○○○ 印

書記：

○○○○ 印