

## 第7住宅管理組合 第27回通常総会議事録

日時：平成22年5月9日（日）午前10時00分～午後13時10分

場所：若葉台地域ケアプラザ

出席組合員数：92名

議決権行使：105

委任状：196

冒頭、〇〇理事長、来賓とちのき自治会 〇〇会長、(財)若葉台管理センター 〇〇参事の挨拶があった。

資格審査報告が行われた。

出席者 92名 議決権行使者 105名 委任状提出者 196名  
有効総数 393名 93.5%で、規約第49条第一項に示す定足数の  
50%及び同3項の定足数75%を満たしており、本総会は成立した。

議長団の選出

議長：〇〇〇〇

副議長：〇〇〇〇

書記：〇〇〇〇

〇〇〇〇 が選出された。

議 事

議長より事前に提出された質問に対しては、各議案報告の中で応答をするよう要請があった。

第1号議案 「平成21年度事業及び活動報告」について

〇〇理事長から平成21年度事業につき全体の説明があった。以下各担当理事より説明。

1. 計画修繕工事の実施 〇〇理事長
  - 1) 集会所和室改修工事（22年1月完了）
  - 2) 屋内消火栓地中埋設配管漏水検査（22年2月完了）
  - 3) 給排水管劣化診断工事（22年2月完了）
  - 4) 住宅用火災警報器設置工事（22年3月完了）
2. 第2期大規模修繕工事の実施 〇〇副理事長
3. 樹木自主管理の実施 緑花クラブ〇〇事務局長
4. 防災検討委員会の活動 〇〇理事
5. 駐輪場の維持管理活動 〇〇副理事長

- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| 6. 広報活動の充実                       | 〇〇理事   |
| 7. 管理費長期滞納者の対応                   | 〇〇理事   |
| 8. 通常総会および理事会の開催等理事会活動           | 〇〇理事長  |
| 9. 若葉台第7住宅管理組合協議会および各専門委員会との連携活動 |        |
| 1) 若葉台住宅協議会役員会                   | 〇〇理事長  |
| 2) CATV等委員会                      | 〇〇理事   |
| 3) 管理運営委員会                       | 〇〇副理事長 |
| 10. とちのき自治会との連携協力活動              | 〇〇理事長  |
| 11. 契約・管理関係等保管書類                 | 〇〇理事   |
| 12. 会計・業務監査                      | 〇〇監事   |

## 第1号議案についての質疑応答

### 集会室和室改修工事に関して

#### 質問:

横浜市の町内会館整備補助事業と集会室和室の改修の関係について  
 横浜市の町内会館整備費補助事業とはどのようなものですか。  
 補助対象は町内会や自治会の会館整備が対象であり、管理組合財産である会議室も対象となるのですか。

#### ・この改修工事の施工主について

とちのき自治会の総会議案書をみると、自治会が施工主になっているようです。  
 とちのき自治会が施行した工事なのに第7住宅管理組合の積立金会計からセンター経費(17,197円)が支払われているのは事務処理上おかしいのではないのでしょうか。  
 センター経費は工事費用に含まれるものと思うからです。

#### ・とちのき自治会に支払った金額の名目は

第7住宅管理組合よりとちのき自治会に支払った金額はどのような名目だったのですか。  
 第7住宅管理組合財産を改修するのに、工事業者でない自治会に改修経費を支払ったとすればおかしい話です。

#### ・改修工事後の財産の帰属について

集会室の和室は、とちのき自治会が横浜市の町内会館整備費補助金を受けたことにより対外的にはとちのき自治会の財産になっているのですか。  
 改修は自治会の名を借りたものだったのですか。第7管理組合の財産であると思います。

#### ・自治会の経費負担について

自治会は自治会が改修工事を実施したと言っていますが、自治会からの実質負担は

ありません。

とちのき自治会には、第7管理組合員以外の方もいらっしゃいます。

この方々のためにも第7管理組合の管理費を使用したこととなりますがどうでしょうか。

#### ・予算と決算額の相違について

また、予算額として163万余円を計上したのに、結果は80万余円です。

初めから横浜市の補助金を見込んでいるのに、2倍もの予算を見込んだのはなぜでしょうか。

#### 質問:

集会室改修工事 決算額 808,860 円、について

自治会の報告額 791,663円です。(差額 17,197?)

#### お答えします:

横浜市は、町内会・自治会所有の会館でないと建設や改修などの補助を認めていませんでした。

20年4月に「横浜市自治会・町内会館整備費要綱」が改正され、それまで自治会所有の建物でないと補助の対象にならなかった集会所の改修が自治会員と管理組合員がほとんど同じ場合は、管理組合所有でも補助の対象になり、20年8月にとちのき自治会で補助の申請を行いました。

21年3月に21年度中に工事を行うならば助成するとの内諾を受けました。

21年6月臨時総会時、正式な補助金の決定はなく、1,633,000円で予算計上をし、21年6月の臨時総会で説明、可決され承認されました。

21年8月に正式に見積を含む書類を提出、12月に78万円の補助決定の通知を受け、22年1月に改修を終わりました。2月に補助金が自治会開設の会館建設口座に入金。同口座に管理組合から送金手数料を含む791,663円を送金し、3月に業者に支払いました。なお自治会決算書と管理組合決算書との差異17,197円、管理センター他経費は、補助金の対象にはなりませんでした。

なお、管理組合と自治会の関係は、簡単に言うと、補助金をいただくために行政のきめられた方式に従い、自治会が窓口になり、申請から補助金受領、総会資料の提出までを行いました。

#### 第2期大規模修繕工事に関する質問

質問: サッシ戸車、クレセントの取替については、組合規約第19条1項で規定されている「通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担において管理を行う」としているにも係わらず管理組合は第3項の「防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資するもの・・・」を理由に取替を管理組合が行いましたが、実施結果は以前に取り付けられていた戸車、クレセントであり、住宅の性能向上に資するものでありませんでした。このことについては、規約に反する行為であったと思いますが所見をお聞かせください。

Q サッシ戸車、クレセントの取替状況について 取替の状況を教えてください。

取り替えたもの数

取り替えないで部品を組合員が預かったもの数

取り替えないで管理センターが預かったもの数

その他

取り替えなかった数も相当と思われます。管理費の無駄遣いではなかったのですか。所見をお聞かせください。

**お答えします：**

規約第19条に規定するとおり、サッシ戸車・クレセントは窓枠、窓ガラスと一体となっており、それが正常に機能することによって「防犯、防音または断熱」効果が高められます。戸車が磨耗してサッシの、レールを含む部分を損傷すると、本体そのものを交換しなければなりません。戸車を交換することにより損傷が減少し長持ちします。損傷を防ぐ方が将来的にはコストダウンにつながると判断し、取替え工事について積立金で対応することは今年の臨時総会で承認されたものです。

戸車の交換により、どこのご家庭でもサッシの開け閉めが格段に軽く良くなっており機能が正常になりました。

クレセントの取替で、ロックの不具合など解消されました。

なお、1階のお宅、開放廊下に面したお宅、その上階のお宅の北側サッシのクレセントは鍵付きになり、防犯性能が向上しました。

・交換数	取り替えた数	戸車計 8423 個	クレセント計 2308 個
	組合員に預けた数	戸車計 389 個	クレセント計 48 個
	取り替えないで管理センターが預かった数	なし	

議長は第1号議案の採決に入り賛成多数で可決承認された。

## 第2号議案 「平成21年度収支決算報告」について

### 1. 平成21年度 収支決算報告

一般会計（〇〇理事）

・収入 115,351,504 円 繰越金 1,799,342 円 合計 117,150,846 円

・当期支出 合計 114,997,714 円 次期繰越 2,153,132 円

管理費内訳：総会議案書P17記載（合計 47,483,134）

組合費内訳：総会議案書P17記載（合計 470,737）

補修費内訳：総会議案書P19記載（合計 1,203,906）

積立金会計（〇〇理事）

- ・収入 68,914,209円 繰越金 844,319,924円 合計 913,234,133円
  - ・当期支出 合計 362,358,274円 次期繰越 550,875,859円
  - 補修費 : 総会議案書P21内訳記載 (合計 7,248,274)
  - 大規模修繕工事費 : 総会議案書P21内訳記載 (合計 355,110,000)
- 大規模修繕基本工事の内、電気工事関連工事は6,842,500円は、残工事になっている。管理組合が指示した時に施工する。

## 2、財産目録

一般会計報告 ○○理事

積立金会計報告 ○○理事

## 3、監査報告 ○○理事

会計・業務監査の結果何れも適正であったとの報告があった。

## 第2号議案についての質疑応答

### 住宅用火災警報器設置工事費用について

#### 質問:

予算額768万円に対し決算額291万余円であり、半額以下で設置できたこととなります。前年の総会場で、予算額は高価すぎると指摘しました。

横浜市消防局などの広報でも「火災警報器1個あたり4,000円前後で購入できる」としており、この時点で分かっていたはずですが。この様になった理由を教えてください。

#### お答えします:

昨年の臨時総会でも説明したとおり、この金額はすべての居室に火災警報器を設置した場合の見積もり金額で、承認されました。

総会終了後設置場所・個数について理事会で確定し各戸2個(熱感知器、煙感知器各1個)としました。決算額はその金額です。

### 監査報告書について

#### 質問:

監査報告書では、業務遂行状況は適正だったと報告されていますが、

「施工主が自治会なのに改修工事のセンター経費の支払い」

「防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資するものとして実施したが実際には性能の向上になっていなかったサッシの戸車、クレセントの取り替え」など適正でない業務推進があったと思いますがどうなのでしょう。

#### お答えします:

1号議案、2号議案で説明のとおり適正な業務遂行と考えています。

議長は第2号議案の採決に入り賛成多数で可決承認された。

### 第3号議案 「平成22年度役員承認」について

理事長	〇〇〇〇	24棟 1404号
副理事長	〇〇〇〇	15棟 1004号
同上	〇〇〇〇	22棟 804号
総務担当理事	〇〇〇〇	21棟 502号
同上	〇〇〇〇	23棟 204号
会計担当理事	〇〇〇〇	14棟 603号
同上	〇〇〇〇	24棟 506号
広報担当理事	〇〇〇〇	23棟 1102号
同上	〇〇〇〇	14棟 1103号
施設担当理事	〇〇〇〇	19棟 406号
同上	〇〇〇〇	15棟 1001号
同上	〇〇〇〇	22棟 501号
同上	〇〇〇〇	21棟 604号
同上	〇〇〇〇	19棟 402号
監事	〇〇〇〇	19棟 303号
同上	〇〇〇〇	21棟 501号

#### 平成22年度役員承認について質問と応答

##### 質問:

##### 役員信任投票の結果について

例年役員信任投票結果は、各棟の掲示板や広報紙「とちのき」で報告されていますが、今回はこれがありません。なぜですか。公表できない不都合があったのですか。投票結果を公表してください。投票結果の所見もお願いします。

##### 役職について

例年理事長の役職は、前年の副理事長が就任していました。慣習を継承しなかった理由は何ですか。

##### お答えします:

信任結果のお知らせは、選挙管理委員会 委員長名で2月22日から約2週間各棟の1階掲示板に掲示いたしました。(公示を見せる)

有効投票数:297、 信任票:282、 不信任票:15 です。

役職については、副理事長が次の理事長候補になるよう決っているわけではありません。

過去においてもいろいろな役職の方が、理事長候補となっています。

議長は第3号議案の採決に入り、賛成多数で可決承認された。

#### 第4号議案 「管理組合同規約改訂（案）」について

〇〇副理事長より議案の通りとしたいとの説明があった。  
駐輪場使用細則、第6条（使用期間）・第8条（使用料）を変更する。  
使用期間は、区分A,B,Cともに2年とする。  
使用料は、区分A 400円、B 2,000円、C 4,000円とする。  
施行は23年度再登録時から適用。

#### 第4号議案についての質疑応答

質問：

バイク（50CC）、三輪車の使用料はいくらかかりますか、———P25  
区分がよくわかりませんバイクと一緒に自転車が置かれていて、  
明確な区分が解りませんので教えてください。

お答えします：

駐車区分Aは自転車（電動カート、三輪車含む）、  
区分Bはバイク125CC以下、  
区分Cはバイク125CC超、但し現在は駐輪の受付はしていません。  
使用料は議案書25ページをご覧ください。  
50CCバイクの登録料・使用料は区分Bの金額です。  
子供用三輪車は無料です。  
修繕工事で廃棄された駐車区分の表示等は、再表示します。

質問：自転車400円は高すぎる、なぜ最初から行わなかったのか。

お答えします：

駐輪場使用細則を作成する段階で、最初から今回改正の金額にすることも検討されたが、自転車に関しては、無料から有料になるので、最初は経費分のみを負担してもらうことで決められ、数年後に改正することを確認しています。又整備にもお金が必要になるため、受益者に応分な負担をしてもらい、駐輪場整備費の一部にあてる計画でいます。

議長は第4号議案の採決に入り、全組合員の3/4以上の賛成多数で可決承認された。

#### 第5号議案 「平成22年度活動計画（案）」について

〇〇理事長及び担当理事から、説明があった。  
重点活動と課題

- ① 大規模修繕後の瑕疵管理の実施：工事管理者たる若葉台管理センターとの密接な連携不可欠。
- ② 排水管更生・取替方法等、工事計画：H21年12月の劣化診断報告を参考にH23年度工事実施に向け工事計画作成。
- ③ 樹木自主管理の実施：H.22年度も「とちの木緑花クラブ」に委託し、推進。
- ④ 防犯・防水活動：とちのき自治会主管防犯パトロール等をバックアップする。地域防災訓練は、9月・とちのき防災訓練は2月13日に実施。管理組合協議会で作成中の防災マニュアルが完成次第配布。
- ⑤ 駐輪場維持管理：とちのき自治会と連携しながら推進。
- ⑥ 広報活動：ホームページの充実、「とちのき」発行による組合員相互理解の支援。
- ⑦ 住民台帳整備：入居当時のままになっているため、再調査・メンテナンスを行う。
- ⑧ 開放廊下床長尺シート改修工事：検討の結果、張替実施。
- ⑨ 階段室内プランターの地被類植付：自主管理から統一植栽に変更。
- ⑩ グレードアップ工事計画：玄関ドア・エントランスホール改修は、生活環境改善検討委員会の答申を受け、臨時総会で討議し議決する予定。

#### とちのき自治会との連携

快適な共同生活を維持推進する。

具体的には、とちのき自治会と連携を強化し、① 共同施設、備品の使用・管理・維持、ルール徹底を図り、②防犯パトロール、地域防災訓練等に協力する。

#### 管理組合協議会、専門委員会との連携

若葉台住宅管理組合協議会、各種専門委員会（CATV、施設、管理運営、長命化再生等の委員会）に参加し、情報交換・連携強化を図る。

#### とちの木緑花クラブ

- ・ H22年度活動計画(案)(説明は緑花クラブ〇〇代表)

H22年度は、21-23棟周りの樹木管理を行う。生垣の枯れた部分の修復

・ ンルーム前の樹木植替え、花壇・憩いの森整備、草刈等の作業は継続。

- ・ 作業内容：委託作業と自主作業の具体的内容は、議案書（P28）参照。
- ・ 運営等

作業日・時間： 毎週土曜日、午前10時-12時

定例連絡会兼樹木管理小委員会： 偶数月第2土曜日

作業記録：進捗確認・傷害保険対応のため作業日誌作成

その他：(研修会/内外広報活動等)

- ③ H22年度予算(案)：総額 1,100,000円

## 第 5 号議案についての質疑応答

### 「防犯・防災活動について」の質問と回答

#### 質問：

・重点活動項目に「防犯・防災活動について」が入っています。何か変わった事情があるのでしょうか。

・地域防災訓練、防災マニュアルも必要ですが、これまでの大型地震時の教訓として各家庭で非常食を貯蔵し、最低 3 日位は自力で食べ物を確保し本格的な救助を待つといわれています。他方東京の都心の企業やマンション管理組合では、非常食を貯蔵するケースが多くなってきています。当管理組合でも予算化して貯蔵庫を確保していく必要があるのではないのでしょうか。「生活環境改善」にもなると思います。

若葉台管理組合連合会の対応も含めご回答ください。

#### お答えいたします：

若葉台でも振込め詐欺や駐輪場、駐車場、1階に面するお宅などに、悪戯や盗難などの被害も年に何回か起こっています、防犯パトロールは全住民参加で行われています。住民にたいしても防犯の意識を啓蒙することが必要であると認識します。

いつ起こるともしれない大災害に対しても同様です。

幸い若葉台は暴風雨、津波などの災害に対して直接的被害は想定せずに済んでいます。火事、大規模地震に対し備えが必要です。

若葉台は想定される大規模地震で、建物に住めなくなるという事態は起こらないとされています。

けが人救出、住民の安否確認、住宅損傷確認等。全住民が行うことです。

ガス、電気、水道、下水道の復旧まで、トイレ対策、寒さ対策、が重要です。

ご家庭では、まず我が身・家族の身の安全、幼児のおむつ、トイレ、飲料水、食料の備蓄や病人の薬の確保、緊急連絡先など、災害時に必要な物の備蓄など、確認しなければならない家庭の中の危険個所の点検と対策など、日頃の心がけが必要です。

災害時には「自分の身は自分で守る」が原則と認識します。

管理組合協議会では、現在、若葉台で統一マニュアルを作成中です。

これらを基に第 7 住宅管理組合の事情など加味したマニュアルを作成、配布し住民に啓蒙してゆくつもりです。

地域防災拠点は若葉台団地には 3 か所あり、北自治会、中央自治会、とちのき自治会の地域住民は、若葉台小学校が拠点になります。毎年 9 月に地域防災訓練が開催されます。

とちのき自治会、第 7 住宅管理組合、第 9 住宅管理組合合同の、とちのき防災訓練は地域防災訓練と重ならない身近な内容で行うことを防犯・防災委員会で確認し計画、実施してゆきます。

22 年度のとちのき防災訓練は 23 年 2 月 13 日(日)にとちのき広場で行われます。

このように防犯、防災に対する備え意識を啓蒙することが必要であると思っています。

## 開放廊下床長尺シート改修工事の質問と回答

### 質問：

・階段シート施工の際、色違いで結果みすぼらしくなるのは解っていたはずでは（当初の使用時点で）管理センターの説明はなかったのか？

同じ種類（色）のシートは無かった（生産中止）のか。相当目立つ部分なので仕様は慎重にお願いします。

・よごれは少し気になりますが、破損部分は見当たらないので改修の必要はないのではと考えます。（開放廊下の住人として）

・反対します。現在の開放廊下を改修することには賛成ですが、今回張った階段等と同様のシートを張り替えても、またたくまに汚れて見苦しくなるのは想像できます。今しばらくこの状態で待ちますので、入居時のような素材で改修することを検討していただきたいと望みます。

・私の家はエレベーターの停止階ではありませんので、開放廊下の事はあまり気にとめておりませんでした。エレベーターの前は何故シミがとっていました。まだ5カ月程なのに家の前の階段の汚れが気になり、雑巾がけをしましても余り綺麗になりません。お掃除の方に方法を聞いてみましたら、水が一番とのこと、洗剤を使うと後が大変とのこと、何か良い方法があれば教えてほしいです。開放廊下の素材についても良く検討してきめてほしいと思います。

・4-16～18の階段に敷いてあるようなシートで汚れがつかないようにワックスをかけられるものにしてほしい、又はタイルやテラコッタのようなものにしてほしいと思います。

・21年度大規模修繕工事で実施された階段床のシートは溜まった雨水がシミになったり、すでに汚れがひどく残念です。

今回開放廊下に敷かれたシートを張り替えるとのことですが、入居時の状態に戻していただくことを希望します。

1000万円近いお金をかけても無駄な気がします、もっと大事につかってください。

### 質問：

（1）塩ビシートは雨や液体の汚れで地図のようなシミが残り皆の不満の材料になっている。張り替えても同じような現象が繰り返されるため改善

は見込めないと思います。出来れば入居当初のように吸湿性や速乾性のあるタイル系の天然素材のものを希望します。

- (2) 今回の工事で使用された塩ビシートに関しては、メーカーに問い合わせた結果、以下の回答を得ており素材の決定には事前確認を強く要望したい。

商品名：タキステップ（1段ごとに張れる商品、4Wから始まる）

例：○組み合わせ例としては、下記セットであれば同じ柄になります。

階段部分 4W433番 を選択すると

踊場部分 SA433番 になる。

○今回修繕工事の商品は下記の組合せの為全く違う柄となる

階段部分 4W433番 を選択

踊場部分 QA433番 になっている。

- (3) 今後も踏まえ、理事会だけで判断するのではなく決定する前に住民に情報を開示したサンプルの展示や意見を問う場を是非設けていただきたいと思います。

#### お答えします：

2期大規模改修において階段床の改修を実施した結果、多くの住民から開放廊下のシートが一段とみすぼらしくなり、階段床シートとのバランスが悪いとの指摘を受けました。大規模改修時に理事会判断で取替えを考えたこともありましたが、総会で承認されていないことを行うのは無理と判断し、今総会に提案するものです。

開放廊下のシートがまだ使用に耐えることは事実ですが、建物全体のバランスを考えた場合、次に交換する時、今度は階段床が劣化しており、バランスが悪くなることが想定されます。また、交換しないにせよ、床の清掃（業者を入れた専門的な清掃）を行わないと掃き掃除だけでは汚れは改善されないことも承知しています。

シートを交換する場合は、滑らない材質、色、形状等については階段床とのバランスを考えて皆様の意見もお聞きし、選定する予定です。

清掃については、管理センターとも相談し、理事会でも検討してまいります。

入居時はともかく。雨水がしみ込まないよう、躯体長命の為に敷いたシートです、入居時の状態、コンクリートに戻すことは考えていません。

また、明るい色の希望が多くありました。

階段は滑りにくいことを優先、玄関先、踊場は階段と同じ柄であると目が細かく汚れが取れにくいという理由で、少し違った大柄になっています。

理事会だけで決定したとありますが、修繕委員会で決定し、サンプルは集会所で公開しました。

#### 階段室内プランター地被類植付の質問と回答

## 質問：

・植栽後の管理（手入れ）は大丈夫ですか。ランニングコストは？  
やがて放置状態で一時的な美観になるようなら必要ないと思う。

・「プランターは必要ない、土も植物もいない。プランターで美観も不用。  
従ってプランターとして使用停止、撤去を願う。」

その理由

- 1、 蟻の大発生。室内に入って大騒動 6月～10月まで毎日。
- 2、 風によって土や落ち葉が舞い上がり室内や階段、廊下を汚される。
- 3、 不用になった植物や鉢植えを勝手に植えたり、置いてゆくものが居る。  
捨て場所化している。

特に1, 2はエレベーター停止階の家の階の住人がどれだけ被害を被っているか理解ねがいたい。

尚この件についての住民アンケートを実施して、必要か不必要かの意見を調査  
願いたい。困っているのは私だけではないと思う。

150万円使って、蟻の巣をわざわざ作るんですか、維持するんですか！！

・工事の為植えてあるアイビーが傷んでいますが春からまた新芽・ツルが伸  
再び元の姿に戻ると思いますが。新しく何の植物を植えられる予定でしょ  
うか？ 現在も鳥が運んだ種などのより大きくなった木等が植え付きして  
いたら抜くなどの最初のプランターの植栽の状態に返すことが良いので  
は？と思えますが。

・確認させていただきます。 議案書では「足場工事で傷んだ」とありますが  
が第2期大規模修繕工事の際に組んだ足場のことと考えがられますが当初  
より想定されていたのでしょうか？終了すると必ずこの出費があると説明  
されていませんか？工事で傷みが発生したなら請負業者も応分の負担をす  
るべきではないでしょうか？

## お答えします：

管理センターから植栽の件について、塗装実施のためには植栽を伐採する必要が  
あると、事前に相談がありました。塗装実施上必要な部分については刈り込み等  
の処置を許可しましたが、この部分の復旧については、工事進捗上の問題として  
工事費の中に含めないことを確認したので、現状復帰は管理組合の責任で行うこ  
とになります。

「足場工事で傷んだ」は表現が適当でなく「塗装で傷んだ」と訂正いたします。  
避けられない事態だったとはいえ、このまま放置しているのは美観上も悪く、ま  
た土や枝等が強風時に階段、室内等に入り込んでくるとの苦情も寄せられていま  
す。

第1期の大規模修繕後、住民アンケートの結果、お近くに住んでいる方が自主的

に管理することになりましたが、管理方法が統一されず、いろいろな植物が植えられたり、手入れがされなかったりしたため、場所によりずいぶん差が出たことが原因です。外から見て草ぼうぼうは避けたいと思います。

メキシコマンネングサのような手入れがあまり要らない植栽を計画しています。ここで一度元に戻すように修復し、今後の管理については、とちのき自治会とも協議してメンテナンスの方法を考えていく予定です。

蟻の発生については、管理組合に報告してください、駆除致します。

## グレードアップ工事計画の質問と回答

### 質問：

平成22年度活動計画(案)で「グレードアップ工事計画は臨時総会で討議・議決を予定」とあります、ここで議決されれば今年度実施することになると思いますが、この実施の裏付けとなる予算が計上されていません。なぜ計上していないのですか。

規模が分からないなどの不確定要素はあるかもしれませんが、平成22年度に実施するのであれば、総会である程度の予算は計上し、承認を得ておく必要があると思います。

また、修繕積立金の推移の中でもこの金額は見込まれていません。

グレードアップ工事は、検討はしているが予算の裏付けが全くないことになりそうですがどうでしょうか。考えを聞かせてください。

### お答えします：

グレードアップ工事については、当初総会議案に盛り込む予定でしたが、生活環境改善検討委員会からの答申が間に合わず本年の臨時総会へ持ち越すことになりました。したがって、現段階で確定的な予算を計上する事は混乱を招くおそれがあります。また、昨年通常総会で予算が否決されたわけですから、白紙になったものと判断しています。

生活環境改善検討委員会では、昨年通常総会で示した予算額を想定して検討がなされている様子です。

### 質問：

建物の管理など管理組合活動について外部コンサルタントと契約し、知恵をもらったらどうか。

### お答えします：

4、50戸の小規模なマンションでは必要かもしれませんが、若葉台は管理センターという機関がありますので、外部のコンサルタントにお願いすることは考えていません。

### 質問：

19棟は1階の横排水管に不都合があり、排水管の掃除を年3回実施するという  
ことになっているが、守られていない。

お答えします：

今ここでお答えできませんので、調査して回答いたします。

議長は第5号議案の採決に入り、賛成多数で可決承認された。

6号議案「平成22年度収支予算(案)」について

〇〇理事及び〇〇理事から、説明があった。

① 一般会計（単位：円）

	<u>H21 年度決算額</u>	<u>H22 年度予算額</u>	<u>備考</u>
収入合計	117,150,846	116,853,132	
支出合計	114,997,714	116,853,132	
次期繰越金	2,153,132	0	H22 年度へ

② 積立金会計（単位：円）

	<u>H21 年度決算額</u>	<u>H22 年度予算額</u>	<u>備考</u>
収入合計	913,234,133	680,461,794	
支出合計	362,358,274	680,461,794	
次期繰越金	550,875,859	0	

詳細は、議案書（P30-32）参照。

「平成22年度収支予算(案)」について質疑応答

質問：

修繕積立金の推移(残高試算表)について

この度の通常総会議案書補足説明のなかに、資料として「修繕積立金の推移(残高試算表)」が貼付されています。修繕計画が変更されているように思います。

修繕計画が変更されているとすれば、組合員にそれなりの説明が必要であると思います。変更された事項とその理由の説明を求めます。

前年の資料では、計画的な修繕工事については、修繕積立金の支出が見込まれていましたが、平成21年度の集会室和室改修工事など計画修繕に見込まれていない費用が含まれていませんでした。

今回の「修繕積立金の推移(残高試算表)」では、この部分の経費は見込まれているのでしょうか。

また、今までの計画修繕に要する経費はかなり余裕のある見込額になっていたようですが見直しもされたのでしょうか。

この度の通常総会議案書補足説明のなかの「修繕積立金の推移(残高試算表)」では、

第3回大規模修繕終了時の修繕積立金の残高は、現行どおりの消費税で2億9千万円余、平成25年度から消費税が10%となっても2億4千万円余が残る見込みになっています。この時点の積立金の適正な残高は、どのくらいと考えているのでしょうか。第3回大規模修繕工事が終えた時点で2億円以上残ると言うことは残高が多すぎる感じがします。

この様な状況ならば、管理費の減額も検討するべきと思いますがいかがですか。

**お答えします：**

修繕積立金は、今後予定される計画修繕工事について使用されるもので、主な計画補修項目について経済状況、施行技術などを加味し5年ごと、その他、建物の劣化、排水、給水、補修必要個所、生活に関連する事項など毎年見直しています。今回の第2期大規模改修が終了したことを受けて更に検討した結果が残高試算表に示されています。

第3期大規模改修時点での残額については、あくまで推定金額で、臨時の改修等は見込んでいません。建物が毎年劣化していく中でどのような修繕が急遽必要になるかわからない状況で、一定の積み立てをしておく必要があると考えます。積立金1億円以上は残額として必要と考えています。したがって、積立金の減額は現段階で考えていません

議長は第6号議案の採決に入り、賛成多数で可決承認された。

**7号議案平成22年度選挙管理委員の承認について**

〇〇選挙管理委員長が欠席の為、代理として、〇〇選挙管理副委員長より以下の委員選出の報告があった。

委員	〇〇〇〇	14-501
委員	〇〇〇〇	15-1003
委員	〇〇〇〇	19-103
委員	〇〇〇〇	21-402
委員	〇〇〇〇	22-906
委員	〇〇〇〇	23-903
委員	〇〇〇〇	24-505

**平成22年度選挙管理委員の承認について質疑応答**

**質問：**

例年議案では、委員長、副委員長が指名されていますが、今回は全員が委員になっています。 どうしてですか、

**お答えします：**

ご指摘の通り、例年委員長、副委員長を事前に調整し提案していましたが、今回は総会承認後に互選で選出することとしました。「住宅管理組合役員選挙細則」第4条に「委員長及び副委員長は選挙管理委員の互選により決める」と規定されており、総会で承認するのは各棟1名の選挙管理委員となっています。決定しましたら、公示致します。

議長は第7号議案の採決に入り、賛成多数で可決承認された。

以上をもって、全議案をすべて審議・採決した。

議長は議事終了を宣言した。

若葉台第7住宅管理組合 理事長 ○○○○ 殿

若葉台第7住宅管理組合同規約、第52条に基づき27回通常総会の議事録を作成し提出します。

平成22年5月31日

議長	○○○○
副議長	○○○○
書記	○○○○
書記	○○○○