

第7住宅管理組合 第29回通常総会議事録

日時：平成24年5月13日(日) 午前10時00分～午後12時00分

場所：若葉台地域ケアプラザ

司会は〇〇副理事長

I. 開会の辞

〇〇理事長挨拶

日頃管理組合への協力と排水管工事とエントランス改修工事へのお礼。前年度通常総会が、大変長引き皆様に大変ご迷惑をお掛けした。昨年の反省を踏まえ、議事進行を時間内に終了するために要点の説明と事前の質問表の活用お願い。とちのき自治会との連携を深めてより良い環境作りを目指す。

II. 資格審査

出席組合員数：91名（10：05現在）最終集計：92名

議決権行使：100名

委任状：200名（理事長委任 198名 出席組合員委任 2名）

規約第49条第一項に示す定員数の50%及び第三項の定員数を満たしており、本総会の成立を宣言。

III. 来賓紹介(敬称略)

とちのき自治会新会長挨拶 ○○○○

若葉台管理センター 技術統括顧問 ○○○○

管理課組合管理チームリーダー ○○○○

IV. 議長団選出

議長：○○○○○

副議長：○○○○○

書記：○○○○○、○○○○○が選出されました。

議長団自己紹介

V. 議事

議長より質問方法について、議案説明後に挙手をし、棟と氏名を言ってから質問をするよう説明がある。

【第1号議案】 「平成23年度事業及び活動報告」について

〇〇理事長より全体説明及び各担当理事より詳細報告、以下の通り。

1. 排水管更生・更新工事の実施

台所、浴室、洗面系統の縦管の更生

パイプインパイプ方式（マルチライナー方式）

住民には長期にわたりご協力いただき有難う御座いました。

23棟最上階一戸については、協力が得られず工事が出来なかった。

今後23年度排水管改修工事に関して問題が生じた場合、居住者本人の責任において修復するとの誓約書を交わしております。

2. 玄関扉補修工事

パッキング取替え、ドアクローザー、蝶番の交換（不良個所）実施

今後、不具合が出た場合のみ交換。23棟は2色カラー塗装

3. 東日本大震災による建物内損傷部分の補修

アンケート調査を実施、全ての工事完了

4. 樹木の自主管理の実施

〇〇理事

とちの木緑花クラブ活動報告

とちの木緑花クラブからお願い

若葉台は自然豊かな街です。ボランティアグループの協力が必要。

5. 駐輪場の維持管理

〇〇理事

本年度自転車、バイクの更新年度6月25日～26日受付実施

当日更新できない人は、後日管理組合事務室で継続受付を実施。

不要自転車、バイク及び電化製品の無料回収実施 11月27日

好評につき今後も継続予定。

6. 広報活動の充実

〇〇理事

今年の若葉台第7管理組合ホームページのアクセス数紹介

月1回のアメニティ新聞「とちのき」の紹介

7. 防犯・防災活動と防災マニュアル

〇〇理事

1) 夏祭り警備支援、防犯パトロール参加、防犯カメラ・AEDの維持管理

とちのき自治会との協力体制で、とちのき防災訓練を2月12日実施

2) とちのき防災マニュアルを作成 全戸配布

防災に強い街づくり目指して

8. 規約・細則集改訂版の作成と配布 ○○理事長
前回（19年度）から5年経過。今年度は細則の変更が予測されたため24年度に持ち越した。

9. 通常総会及び理事会の開催等理事会活動 ○○理事長

第28回通常総会・・・平成23年5月8日（日）

臨時総会・・・平成23年7月18日（祝）

若葉台地域ケアプラザで開催

定例理事会、計画修繕委員会・・・毎月第1土曜日14:00～、19:00～

7月3日（日）・・・臨時総会開催について

9月4日（日）・・・エントランス改修工事について

9月25日（日）・26日（月）・・・排水管改修工事について

24年3月4日（日）・・・エレベーター改修工事について

エントランス改修工事等の完了報告

その他

10. 若葉台住宅管理組合協議会及び各専門委員会との連携活動 ○○理事長

(1) 若葉台住宅管理組合協議会

(2) 各専門委員会 CATV等委員会、管理運営委員会、施設委員会、長命化・再生委員会、その他の活動 各担当理事

11. とちのき自治会との連携協力活動 年3回連絡会実施

12. 契約・管理関係等保管書類 ○○理事長
書類の保管と閲覧についての説明

13. 会計・業務監査 ○○理事長
4月8日に監査を実施。監査報告書参照

14. 大規模修繕工事2年目のかし管理の実施 ○○副理事長

1) 約2年が経過し工事不良個所のアンケートの調査を実施し、現地調査、確認後補修工事を完了。

2) エレベーター改修工事計画 ○○理事長

3) 21棟サンルーム賃貸利用貸し出しについて

1 5. グレードアップ工事（エントランス改修）の実施 ○○理事長

1) グレードアップ工事实施までの経過

第 28 回通常総会でグレードアップ工事について否決（第 6 号議案）

組合総数の 5 分の 1 の署名にて臨時総会開催

組合数の過半数賛成を経て、エントランス改修工事可決

2) グレードアップ工事

エレベーター改修工事に 3 月 4 日住民説明会の実施

3) グレードアップ工事实施

4) 自動ドアについて

5) 床について

6) 照明について

その他

1 6. 補修工事完了報告 ○○理事長

質疑応答

Q, 19 棟○○様

委任状は誰に委任しているのか？議決行使は各項目ごとの数を明確にするべきではないか。

A, 10 : 05 現在、出席者 91 名、理事長に委任 198 名、他の人に委任 2 名、議決権行使 100 名と説明

【事前アンケート調査回答】

駐輪場の維持管理活動について（5 ページ）

Q, 質問者：14 棟○○様 総会出席

昨年 11 月 27 日に「不用自転車・バイクの無料回収」を、電化製品の無料回収と一緒に実施していただき、好評だったようです。

しかし現在、各棟の駐輪場を見ると、相変わらず相当古い自転車の放置が見受けられます。本来は各個人の責任で処分、あるいは今回のような機会を捉えて各自が申し出るのが本筋とは思いますが、このままではいつまで経っても駐輪場がきれいにならず、防犯上も問題です。

従って、一定の告知後、管理組合の判断で処分を実施したほうが現実的と考えます。

ちなみに、各棟の不用と思われる自転車は以下の通りです。

14 棟 9 台、15 棟 10 台 19 棟 3 台 21 棟 3 台 22 棟 5 台 23 棟 14 台 24 棟 11 台

以上、できるだけ早くの実施をお願いいたします。

<お答えします>

不用自転車・バイク、また家電の無料回収は今後も時期を見て行っていく予定ですが、やはり個人の財産でありますので、管理組合の判断だけでは処分できないというのが現状です。管理組合としては、自治会と事前に打ち合わせをして、6月のクリーンデーの際に対象の自転車を一箇所に集めて、処分していかどうかなど合理的な方法で行いたいと思っております。

アメニティ新聞「とちのき」について

Q. 質問者：19棟〇〇様 総会出席

各種事業の理事会決定事項や計画修繕委員会などの各委員会の決定、報告事項など「報告がありました。詳しくはホームページ」でなく、内容の要旨も記載してください。とちの木緑花クラブ通信の内容を削るでもお願いします。

<お答えします>

広報紙は紙数や編集の関係などがあり、詳細を掲載するには困難があります。伝えなければならない重要なことを記事にして掲載しています。ご自宅でホームページを見ることができない場合や、詳細な内容が必要な場合は理事会にお申し出ください。議事録等関係書類を閲覧できますし、必要があれば議事録の印刷もできます。また理事会の傍聴もできます。

テレビ受信機の無料回収について

Q. 質問者：19棟 〇〇様 総会出席

テレビ受信機の廃棄については、家電リサイクル法で消費者は適正な引き渡し、収集・運搬・再商品化に係わる費用の支払いを求めています。管理組合、とちのき自治会はこれをどのように考えられたのでしょうか。

<お答えします>

その通りです。各個人が廃棄する場合は数量が少なく経費がかかるため、消費者が費用を支払って回収する形をとっています。

23年度実施した集団回収は数量がまとまったため、費用は業者に負担してもらいました。業者は行政から許可された方法で廃棄物を回収し仕分け、リサイクル法に則って処理しています。その中で部品などを売却して得た利益で、かかる費用を捻出しています。

なお、産業廃棄物、古物商の許可を得ている信用のおける業者です。

居住者には好評で再度の回収の要望が出されています。

出席者の拍手により賛成多数で第1号議案は可決承認された。

【第2号議案】 「平成23年度収支決算報告」について

1. 平成23年度収支決算報告

一般会計：議案書 p15 詳細説明 ○○理事

収入 118,603,688円 前期繰越金 3,301,727円 合計 121,905,415円

当期支出 116,686,444円 次期繰越 5,218,971円

管理費決算内訳

議案書：p16 に詳細説明

2. 積立金会計 ○○理事

収入 69,050,412円 繰越金 597,372,397円 合計 666,422,809円

当期支出 合計 272,550,320円 次期繰越 393,872,489円

補修費内訳：議案書 p20 詳細説明。（合計 270,050,320円）

とちの木緑花クラブ会計報告 明細：議案書 p19 記載

財産目録：議案書 p19 記載

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。

質疑応答

Q, 19棟 ○○様

積立金会計の繰入金（¥2,500,000）は、一般会計管理費収入へ3年間行うとなっていたが・・・増額した効果はどうか？管理センターが内訳を出して欲しい。

A, ○○理事長より：事務管理業務費（p16）22年度より¥1,500,000増の件については、補足説明資料（p1）の共益費の管理センター経費を参照にしてください。成果はすぐ見えるものではない。

○○氏より：理事会に出席し、値上げ（¥300）してもらおうようにお願いし、昨年の総会で承認してもらった。（¥750→¥1,050）

○○前理事長より：全組合が300円増としている。1年経過しているのでこれから話し合う段階であり、来年度には納得いけるような返答が出来るのではないかと。

管理センター○○氏より：サービスの向上に努めて行きたい。

○○理事長より前もって質問書を提出して欲しい。

出席者の拍手により賛成多数で第2号議案は可決承認された。

<第3号議案 平成24年度役員承認>

近渡選挙管理委員長
竹内理事長

理事長	○○○○	24棟1405号
副理事長	○○○○	22棟 505号
同上	○○○○	22棟 803号
総務担当理事	○○○○	15棟1103号
同上	○○○○	15棟1002号
会計担当理事	○○○○	14棟 602号
同上	○○○○	21棟 801号
広報担当理事	○○○○	19棟 604号
同上	○○○○	23棟1005号
施設担当理事	○○○○	23棟 401号
同上	○○○○	21棟 505号
同上	○○○○	14棟 904号
同上	○○○○	24棟 502号
同上	○○○○	19棟 603号
監事	○○○○	14棟 903号
同上	○○○○	21棟 602号

質疑応答 質問者なし

出席者の拍手により賛成多数で第3号議案は可決承認された。

<第4号議案 第7管理組合委託業務細則の変更(案):議案書 p24 参照

〇〇理事長より以下のような説明があった。

会計年度と同じ4月～翌年3月までとしてきたが、平成13年のマンション管理法の施行により、自動更新の手続きが認められなくなり、重要事項説明が義務づけられた。管理センターは毎年これを行ってきた。予算議決を事後承認する形になっていたため、本来の形にするために細則の変更が必要である。

第3条 2 委託契約の期間を6月1日～翌年5月31日までの1年間とする。
24年度に限り、平成24年4月1日～平成25年5月31日までの1年2ヶ月とし、平成25年度から細則通りとする。

出席者の拍手により賛成多数で第4号議案は可決承認された。(案)を削除。

<第5号議案 平成24年度活動計画(案)>

〇〇新理事長の挨拶及び説明:議案書 p25～28

【重点活動課題】

1. エレベーター改修工事・・・第6号議案で審議
 2. 板状棟エレベーターホール開口部の雨吹き込み防止工事
19・21・22・23・24 棟のエレベーター停止階の通気口が金網格子状のため、雨により吹き込み水浸しになるため、通称ガラリに取り替え予定。
工事予定金額 ¥2,500,000 (65箇所中の25箇所)
 3. 搭状棟エントランスの木製ベンチ設置工事
触れ合いの場、いこいの場として活用。壁側1、真ん中1。¥900,000
 4. 板状棟エントランスの階段手すり取り付け工事
集合ポスト横の3段をバリアフリー対応にする。 ¥75,000
 5. 19棟外トイレ改修工事
老朽化が激しく、防犯、プライバシー、衛生面で環境が劣悪なため。
温水洗浄便座付き洋式トイレ、バリアフリー、照明の自動化等。
- 6～12項目は議案書参照。

質疑応答

Q, 19棟 〇〇様

住民の意向を聞いて計画をたてて欲しい。19棟トイレは洗浄便座は必要か臨時総会をやる前に説明会をしてほしい。

とちのきにもっと詳しく載せて欲しい。

A, 〇〇新理事長より:今回、洗浄便座で提案した。

今後も説明会は開催していく。
広報の件は質問と回答を見ていただきたい。

【事前質問と回答】

19棟外トイレの改修工事(26ページ)

Q. 質問者：19棟〇〇様 総会欠席

車イス対応のトイレにする必要はないと思います。住民はまず使うことはないでしょう。外部の人のためなら無用。近くに病院、ケアハウスがあります。

<お答えします>

このトイレはとちのき住民に限らず、幼児・学童や作業員、通りがかりの方にも利用してもらっています。最近は車イスで移動の方も多くなっています。若葉台は福祉の街をめざし、各住宅管理組合は住みやすい環境の構築に知恵を出し、バリアフリー化を推進しています。人にやさしい街にしましょう。

出席者の拍手により賛成多数で第5号議案は可決承認された。案を削除。

<第6号議案 エレベーター改修工事について(案)>

〇〇理事長より説明があった。(p29)

詳細については3月4日の説明会資料を参照にしてください。

補足説明資料(p3~4)参照。

工事会社 三菱電機ビルテクノサービス株式会社

工事予定期間 平成24年9月~12月中旬

工事予定金額 ￥86,272,000

今後、アンケート、説明会を予定している。

質疑応答 質問者なし

【事前質問と回答】

エレベーター改修工事について(29ページ)

Q1. 質問者：15棟〇〇様 総会欠席

①時期は忘れましたが、三菱電機がワイヤーの切断事故を起こしています。

今回のエレベーターはそういう事故にも対応できるものなのか。

また、②その事故に対して今後の安全対策はどう変わるのか。

<お答えします>

三菱電機ビルテクノサービスから以下のような回答をいただきました。

ご質問①「今回のエレベーターはそういう事故にも対応できるものなのか」
対象となるロープは、今回の工事では新しいものに交換いたします。
ご心配をおかけしているロープ破断事故は、劣化したロープを使用していたことが原因となっており、今回の工事では新しいロープに交換することで、安全性を確保しています。

ご質問②「事故に対して今後の安全対策はどう変わるのか」
事故前は、ロープの交換目安について経過年数を主な基準に考えておりましたが、事故後、全エレベーターの緊急点検を行い、各エレベーターのロープの状態をデータベースにて個別管理するよう改善しました。
今後は経過年数と各ロープの状態を総合的に判断し、適切な時期にロープ交換するよう改善しております。若葉台第7住宅様におかれましても、リニューアル前後に関わらず、各エレベーターのロープの状態を個別にデータベース管理しておりますので、安心してご利用いただきたくお願い申し上げます。

Q2. 質問者：19棟〇〇様 総会出席
エレベーター改修工事については、一昨年度までは25年度の計画になっていましたが、昨年度24年度に変更されました。1年早くした理由を教えてください。

<お答えします>
長期計画は以前5年ごとに見直しをしてきましたが、最近は毎年見直しています。
国交省の指針でエレベーターの更新時期は17年間ですが、第7住宅管理組合ではすでに28年が経過して老朽化も進んでいます。さらに消費税増税の気運もあるために1年早めました。
また、平成23年3月11日には停電による閉じ込め事故もあり、安全確保のための改修も必要と判断しました。

採決は、高額予算のため賛成票の回収を行った。
出席者 92名/92名 理事長委任状 198名 組合員委任 2名 議決行使権 96名

賛成 388票で過半数により第6号議案は可決した。案を削除。

＜第7号議案 平成24年度若葉台第7住宅管理組合収支予算（案）＞

〇〇新理事長より説明 議案書（p30～32）

積立金会計1. 収入の部 (2)受け取り利息¥1,950,000については補足説明

修繕積立金の推移（残高試算表）について（補足説明書資料1）

【事前質問と回答】

Q. 質問者：19棟〇〇様 総会出席

将来の改修計画が支障なく遂行できる積立金が積み立てられているかなどともに消費税増税の影響も含め理事会の見解を説明してください。

＜お答えします＞

この件については、毎年お答えしています。

積立金の残高は 損害保険料(掛捨て部分含む)が約1億9千万円、
余裕資金1億円強、合計約3億円を目標としています。

消費税増税の影響は、議案書に同封の「補足説明書」の資料1の通りです。

直近の5年先ぐらまでは確定的な残高金額が必要と思っています。

約20年後の2031年(平成43年)残高が少なくなる時期があります。

近い将来値上げし対応したほうが月額負担が少なく済みよいと思われま

出席者の過半数の拍手により、第7号議案は可決した。案を削除。

＜第8号議案 平成24年度選挙管理委員の承認＞

〇〇新理事長より説明があった。(p33)

出席者の過半数の拍手により、第8号議案は可決承認した。

＜第9号議案 若葉台有線テレビ共同受診施設の改修に関する対応先について（案）＞

〇〇理事長により説明があった。別紙資料（p1～2）参照。

規約第50条(19)を適用し、第7管理組合が区分所有者の代表として対応する。
窓口が県公社から管理組合になる。

改修内容については、住民説明会を6月に予定し、詳しく説明する。

【事前質問と回答】

若葉台有線テレビ共同受信施設の改修に関して

Q. 質問者：19棟〇〇様 総会出席

改修に対する組合員の意見、要望などはいつどのように聞かれるのですか。

<お答えします>

県住宅供給公社が、住民の皆様に対しては説明会等を開催し、ご意見・質問等を受ける機会を設けることにしています。日時は未定ですが、決定次第お知らせします。

出席者の過半数の拍手により、第9号議案は可決した。案を削除。

【事前質問での管理組合への要望】

駐輪場使用細則の改定について

Q. 質問者：23棟〇〇様 総会欠席

今回の総会に対する質問ではないのですが、ひとつ要望として投げかけさせていただきます。2012年度の理事会で検討していただき、ご理解いただいて来年度の総会で規約変更の議案が可決すればと思っております。

平成20年の第25回総会で「駐輪場使用細則」の規約の変更が可決され、原則的に125ccを超えるオートバイが追加登録・駐輪できなくなりました。

さらに、平成29年5月31日をもって、それまでに所有・登録していた125ccを超えるオートバイもすべて駐輪できなくなります。

そもそも、この規約改定の中のオートバイの部分は、24棟駐輪場のスペース不足で駐輪場外での駐輪が問題になり、その解決策のひとつとして125cc超駐輪が禁止になったと聞いております。あれから4年経ち駐輪場も以前に比べると整理され、オートバイの駐輪スペースは確保できる状況だと思います。

私はこの団地に、建物の一階に立派な駐輪場があり、将来オートバイも駐輪できるつもりで当該規約改定以前に入居しました。「駐輪禁止」は代替の方法もなく困っております。

また、若葉台団地に住みたいと考えている外部の人も、125cc超えのオートバイが駐輪できないことにより、仕方なく第七住宅管理組合以外の住宅を検討しているという声も聞いております。

住民の高齢化でオートバイ駐輪に関する関心は低いと思います。ただ、潜在的なニーズは実用・趣味いずれの場合でもあり、他にも困っているサイレントマイノリティ（駐車問題に比べると、やはりマジョリティではなくマイノリティだと思います）は、相当いらっしゃると思います。

排気量に関係なくオートバイの駐輪をできるように「駐輪場使用細則」の規約改定をしてほしい。よろしくご検討くださいますようお願い申し上げます。

Q. 質問者：22棟〇〇様

総会欠席

現行の規約では125cc以上のバイクは駐輪不可となっております。これは駐輪スペース不足からのご決定と推測しておりますが、現在の状況を見る限り、相当解消されており、スペース確保は好転しているかと存じます。

そこではございますが、小生も過去に趣味であったバイクに再度挑戦したく購入を検討しておりますが、現行規約ではそれもかかないません。また周囲でも同様の要望を耳にします。

上記背景をご理解いただき、再考をお願いできれば幸いです。

<お答えします>

第25回総会での「駐輪場使用細則」の規約の変更は、板状棟、塔状棟に限らずバイクの駐輪が相次ぎ、特に125cc超の大型バイクの駐輪には1台で自転車3～4台分のスペースを占めるため、自転車の駐輪スペースを確保する目的で制限を設けたものです。

数棟は比較的駐輪スペースがあるように感じますが、大型バイクの駐輪、入出庫のスペースは思っている以上に必要です。空いているからといって駐輪を許可したら希望者が多数になることが予想されます。

そのため、若葉台住宅管理組合協議会では県住宅供給公社に大型のバイク置き場を設備してもらうことを要望しています。管理組合でも検討していきます。

小鳥および魚類以外の動物の飼育について

Q. 質問者：19棟〇〇様

総会出席

この件については、共同生活の秩序維持に関する細則第2条（禁止事項）（2）で飼育が禁止されています。毎年通常総会で話題になりますがどうなっていますか。21棟の犬の鳴き声で迷惑しています。

<お答えします>

該当者には文章をもってお願いし、最近は鳴き声も少なくなっていると思います。

飼育禁止を実行できる画期的な方策はなかなか見つかりません。

良いアイデアがあったらご教授ください。

飼育禁止の啓蒙はこれからも行ってまいります。

エレベーターホール掲示の注意事項について(議案書外)

Q. 質問者：無記名

何年か経て、ようやくペットの件が掲示という形で進展してよかったと思います。しかし、掲示されていない棟があるのには理由があるのですか？

ペットを飼う方は日々増え、当然のごとく生活されています。掲示にも規約が記してあります。これは規約違反ですね。

たとえば規約改正をしたとして、ペット禁止を規約として購入された方はどうするのですか。引っ越すわけにもいかず、ここはペットOKの造りにはなっていません。

<お答えします>

以前にペット禁止の掲示をエレベーター横に貼り出したことはありますが、第7住宅管理組合では23年度にペット問題で掲示の形をとったことはありません。また、ペット禁止という規約を改正することも現時点では考えておりません。

VI. 議長団退任

VII. 閉会の辞 ○○副理事長

退任理事挨拶

○○理事長、○○副理事長、○○副理事長新任挨拶

書記：総務担当 ○○○○

議事録署名人(規約第52条による)

議長 ○○○○

副議長 ○○○○

書記 ○○○○

書記 ○○○○