

第7住宅管理組合 第30回通常総会議事録

日時：平成25年度5月12日(日) 午前10時00分～午後12時37分

場所：若葉台地域ケアプラザ

司会は〇〇理事

I. 開会の辞

〇〇理事長挨拶

第7管理組合の総会は、ゴールデンウィーク明け日曜日が開催日となっているのが恒例。とちのき自治会総会・さくら会総会・連合理事会総会・社協総会と連日の会合に参加している。今日で最後となりますが、24年度の活動報告をさせて頂く。

II. 来賓紹介（敬称略）

とちのき自治会副会長挨拶 〇〇〇〇

若葉台まちづくりセンター理事 〇〇〇〇

III. 資格審査

出席組合員数:84名(10:5分現在)最終集計:400名

議決権行使:91名

委任状:225名(理事長委任224名 出席組合員委任1名)

規約第49条第1項に示す定員数の50%及び第3項の定員数を満たしており、本総会の成立を宣言。

IV. 議長団選出

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、棟番号と氏名を言ってから質問するよう説明がある。

【第1号議案】「平成24年度事業及び活動報告」について

〇〇理事長より24年度の事業活動の紹介があった。

重点活動13項目とその他の活動で5項目がある。重点活動項目のうち大きな活動は1～5項目が工事関係で12項目のCATVについては24年度の計画ではなかったもので追加となる。

1. エレベータ改修工事

工事に当たり、居住者への説明会を各棟ごと開催した。説明会はエレベータ完全停止日がありこの時のサポート体制をどうするか居住者に説明。工事は24棟から順次進め12月22日全ての工事が完了。15棟・23棟に手直しがあり、これについては現在材料手配中で5月末完了予定。

2. 板状棟エレベータホール開口部の雨吹き込み防止工事

板状棟のエレベータホールで雨の吹き込みの対策に、金網からガラリに交換する工事で65か所が対象、このうち22か所の工事が完了。残りは25年度の計画で行う。

3. 塔状棟エントランスの木製ベンチ設置工事

塔上棟のエントランスが広くなり殺風景であるので、コーナーにベンチを設置完了。

4. 板状棟エントランスの階段手すり取り付け工事

エントランス集合ポスト横にある小さな階段に手すりを取り付けた。

5. 19棟外トイレ改修工事

19棟に設置してある共用トイレの改修工事を行った。古くなり、汚く不衛生であり全面改修となる。男子小便器を除き新規交換した。男子大便器は車イス使用の方にも利用いただけるようにした。

6. 以上で重点活動の1～5の工事が完了した。

予算101,436,000円に対し実績96,777,720円である。

7. 樹木自主管理の実施

第7管理組合の樹木草木の管理は、若葉台まちづくりセンター経由で造園業者に委託しているが、このうち小高木・低木・生垣・株物をとちの木緑花クラブに委託し毎週土曜日10時～12時までを定例作業日にあてた。この他に自主作業として「憩いの森」の整備・「バラ花壇」の管理・「ウメ花壇」の管理・女性

会員による各棟前の花壇管理等を行い、管理組合からの 24 年度の受託作業及び自主計画を完了させた。

延べ作業日数:146 日 延べ作業者数:889 人

8. 防犯・防災活動

防犯活動は、夏祭り警備支援、毎週土曜日の防犯パトロール参加、防犯カメラ・AED の維持管理に努めた。夜間の防犯対策として 19 棟外トイレ前通路、22 棟ピロティ通路の照明を手動から自動照明に切り替えた。

防災活動は、若葉台小学校地域防災拠点運営委員会主催による合同防災訓練の委員として参加し、準備活動に携わったが防災訓練当日(9月23日)が雨で中止となる。2月24日にとちのき防災訓練があり自治会とも協力し各戸の安否確認・防犯ベル動作確認を行いとちのき広場で防災訓練を行う。若葉台消防出張所の指導のもと消火器・隔壁避難・心肺蘇生・煙体験等の訓練を実施した。

9. 規約・細則集改訂版の作成と配布

区分所有法・マンション管理適正化法が平成 23 年度に改定されましたので規約・細則集の第 72 条を改定する必要があるが出てきた。この件に関しては 25 年度の理事会に申し送りしたい。

若葉台まちづくりセンターから「マンション管理の適正化の推進に関する法律」の資料提出があった。

10. 総会・理事会活動

- 1) 第 29 回通常総会を平成 24 年 5 月 13 日(日)・CATV の臨時総会を 7 月 16 日(月)に若葉台地域ケアプラザで開催した。
- 2) 毎月第 1 土曜日に定例理事会を開催。
- 3) 計画修繕委員会(含む理事 0B)を随時開催した。主な検討は議案書 2 頁の 1~5 項の工事。
- 4) 月 1 回の防犯カメラ・AED の点検を行う。
- 5) 月例・日例水質検査を在宅の理事宅を輪番で行う。
- 6) 説明会を開催。
 - ・エレベータ改修工事は 24 年 9 月 2 日(日)、9 月 9 日(日)、10 月 28 日(日)
 - ・新入居者説明会は 24 年 11 月 18 日(日)
 - ・CATV 共同受信施設改修工事は 24 年 12 月 23 日(日)

11. 若葉台住宅管理組合協議会、専門委員会との連携活動報告

1) 若葉台住宅管理組合協議会

①協議会役員会

毎月第 1 金曜日に開催され、若葉台 14 の住宅管理組合理事長、若葉台ま

ちづくりセンター、管理組合協議会幹事で構成された協議会役員会に出席。本年度は、「CATV 共同受信施設の改修」及び「高経年化した若葉台団地の管理と再生」に関し協議。

②管理組合交流会

12月8日(土)に若葉台ケアプラザで開催されたNPO横浜マンション管理組合ネットワークが主催する管理組合交流会に出席。

今回は「高経年・団地型マンションの管理と再生について」のテーマで住民の高齢化と団地の高経年化の問題点に関する事例報告があった。住民の高齢化で組合の活動が思うようにすすめなくなっている。

③住宅に関する定期懇談会

12月7日(金)に開催された若葉台住宅管理組合協議会、県住宅供給公社、若葉台まちづくりセンターによる「第8回住宅に関する定期懇談会」に出席。CATVがイツコムに移管されたが、

- ・防災関係の監視警報関係は旧施設を使用したままで装置は県公社のもので、今後の取り組みスケジュールが出された。
- ・県供給公社の民営化と若葉台管理センターの一般財団法人化について、4月1日より名称が「若葉台まちづくりセンター」になった。
- ・わかば商店街の活性化について県公社案について、今迄はノータッチであったがこれからは一緒になって考えていくとのこと。

2) 専門委員会

①CATV 等委員会

老朽化が指摘されていた CATV 施設の改善・改修案を県住宅供給公社・若葉台まちづくりセンター・管理組合協議会で検討し、システム全体をイツ・コミュニケーションズ(株)に委託管理する案を選択、団地全体にその賛否を問うことを前提に協議会へ答申。

- ・6月10日住民説明会、7月16日臨時総会を開催してCATV改修の窓口を管理組合へ一任の合意。
- ・改修工事の具体的な説明会を12月23日棟ごとに開催。
- ・説明会の質疑をふまえて工事日程を作成、戸別に配布。

②管理運営委員会

- ・大規模災害時の住宅管理組合の対応策として23年度は住民向け「防災マニュアル」を作成したが、24年度は自治会役員向けの「防災マニュアル」を作成協議会役員会へ提出、各住宅管理組合理事長へCD媒体で配布。
- ・若葉台まちづくりセンターの管理業務委託費改定後の状況調査23年度業務委託費値上げ実施(300円/月)後の費用対効果を確認するため、若葉台まちづくりセンターより資料、説明を受け審議した結果、業務委託費は530万円の黒字に転換し値上げの効果を確認した。協議会役員会には25年度の値上げは見送ることで答申した。なお、単年度の精査では

十分とは言えないので 24 年度の収支状況報告を受けて、引き続き精査・確認を行っていく。

・高齢化に向けての諸問題の取り組み

③施設委員会

説明は割愛

④長命化・再生委員会

説明は割愛

12. CATV 共同受信装置の改修

CATV 共同受信施設の改修に関しては、県供給公社から提案された「若葉台有線テレビ共同受信施設の今後の対応に関する提案」について 7 月 16 日に開催された臨時総会にて居住者の皆様から承認を頂き、地上デジタル放送・BS デジタル放送・FM 放送をイッツコミュニケーションズ株式会社（略称：イッツコム）からの受信に変更することとなった。8 月から変更に向けた改修工事が始まり、3 月末に工事が完了した。

1) 確認書・契約書等の検討・締結

8 月に県供給公社と CATV 施設の移管に関する確認書を締結。8 月にイッツコムから提示された「ケーブルテレビジョンサービスに関する基本契約書案」について若葉台住宅管理組合協議会、県住宅供給公社、若葉台まちづくりセンターと内容の検討会を実施。イッツコムとの 2 回の改定交渉を経て合意に達したので 12 月末に締結した。

2) 光ファイバーケーブルの通線工事

18 棟と 19 棟、15 棟と 16 棟間で埋設管の掘削工事を行う。

3) BS アンテナ設置工事

12 月各棟屋上に BS アンテナを設置した。

4) 棟内作業・居住者宅内作業

12 月 23 日に居住者皆様に宅内作業に関する説明会を行い、3 月に入りイッツコムのテレビ信号切り替えと居住者宅内のテレビ端子交換を行った。

13. とちのき自治会との連携

快適な共同生活維持のため年 3 回自治会との連絡会を実施。クリーンディ・防犯パトロール・地域防災訓練（平成 24 年 9 月 23 日雨のため中止）・とちのき防災訓練（平成 25 年 2 月 24 日実施）・夏祭り・運動会で協力した。

14. 契約・管理関係各書類の保管・整理

15. とちのき集会所の維持管理

作業の効率化を図るために管理組合所有のパソコン 2 台とプリンター 2 台を無

線ネットワーク接続に変更した。とちのき自治会事務室にエアコンを設置した。

16. 駐輪場の維持管理

未登録・放置自転車の調査を行い、確認された未登録車をリサイクル業者に委託し、無料回収した。年末に行う「家電製品不用品の無料回収」を昨年と同じ回収業者で、12月2日(日)に実施した。

17. 広報紙アメニティ新聞「とちのき」発行

18. 会計・業務監査

24年度会計監査並びに業務監査を平成25年4月7日に実施した。監査の結果は第2号議案の「監査の報告」の通り。

質疑応答

質問) 23 棟〇〇様

配布資料は見てきたのですが、今日配布資料はどのような取り扱いなのでしょうか？この場で中を見る時間がない。

回答) 議案書に質問書を同封し従来ですと質問者に回答をお渡ししていたのですが2号議案の予算に関連するものなので皆さんにお配りした。2号議案の最後に説明しようと思います。

質問) 23 棟 〇〇様

若葉台商店街活性化の県公社の案について具体的な説明がなかったのですが。

回答) 実際この件で〇〇さんが取り組んでいらっしゃるので許可を頂けるなら説明をお願いいたします。

回答) 24-1404 〇〇様 (管理組合協議会副会長)

協議会でも県公社へぶつけているが、結論が出ていない。4月に全商店が契約更新に入るが、空いているところに新しい業者が入ってくればよいのですが。我々住民が協力できることはできるだけ商店街へ出かけて買い物をしてほしい。このことにより商店街を盛り上げることが大事ぜひ足を運んで欲しい。多摩ニュータウンが今では寂れて住民が少なくなっている。若葉台がこのような寂れた団地に向かうことは困るので、これには商店街が発展していくことが必要。県公社も新しい理事長に交代し、前向きに取り組んでくれることを期待している。

出席者の過半数の拍手により第1号議案は可決承認された。

【第2号議案】「平成24年度収支決算報告」について

1. 平成24年度収支決算報告 〇〇理事
一般会計:議案書16頁詳細説明
収入 117,904,108円 前期繰越金 5,218,971円 合計 123,123,079円
当期支出 114,907,671円 次期繰越金 8,215,408円
管理費決算内訳:議案書17頁に詳細説明 合計 46,842,594円
2. 積立金会計 〇〇理事
収入 67,683,209円 前期繰越金 393,872,489円 合計 461,555,698円
当期支出 合計 103,273,440円 次期繰越金 358,282,258円
補修費内訳:議案書21頁詳細説明 合計 100,773,440円
3. 財産目録:議案書22頁記載
4. とちの木緑花クラブ会計報告 明細:議案書20頁記載
5. 監査報告 〇〇理事

会計・業務監査の結果どれも適正であったとの報告。

質疑応答

質問) 14棟〇〇様

私が提出した別紙が添付されていないが、配られた回答書を見ると全て否定されている。別紙を90部持ってきているので配りたいが。

回答) 提案として理事会では受け止めているので、第46条で組合員総数の1/5以上で臨時総会を開けるのでそちらをお勧めいたします。総会での配布はお受けできませんので終わってからお配りすることをお願いします。

質問) 14棟〇〇様

回答されている内容が不完全、現在管理費が破産状態でやり繰りして穴埋めをしているので、本来の形に戻すべき。私の別紙を見て頂きたい。

【事前質問と回答】

14棟〇〇様

総会出席

指摘－２

平成18年度より開始された（積立型地震保険料掛捨て分）は管理費の経費に充当すべきであるが、毎年150万円もの大きな金額を予備費に充当している事

該当する規約等（・・・は一部省略）

1 規約第26条

（管理費は次の各号に掲げる・・・経費に充当する）

（５）共有部分等に係る火災保険料その他の損害保険料（別紙４）

2 予備費とは（・・・会計年度の途中に於いて予定外の支出や予算額を超過した支出が必要となる場合・・・軽微な補正についてはこれをもって対処する・・・）

<理事会コメント>

（積立型地震保険料掛捨て分）は間違いです。正式名は「積立管理組合総合保険」です。

地震保険は契約しておりません。

掛け捨て部分を含め、総合保険は一括で支払っています。ご指摘のように掛け捨て部分は本来、一般会計から支払われることが妥当ですが、余剰金の積立金繰入で、一般会計に余裕がないため、積立金会計で立替えています。

立替えた部分を毎年分割で積立会計に戻しております。

議案書29及び31ページの下段部分の説明の通りです。

【積立管理組合総合保険掛捨て相当分立替処理について】

積立管理組合総合保険掛捨て相当分（10年間15,012,430円）の支払いは本来一般

会計から支出すべきですが、一般会計に余裕が無い為、積立金会計から立替払いの処理を行います。なお、立替分の処理は、収支には計上せず資産に計上します。

指摘－３

平成23年度予算（案）編成時に まちづくりセンターの管理費増額要請等があり、破綻している管理費の穴埋め対策として「積立金会計」から「一般会計」管理費に250万円繰入れができるように会計書式を変更し、更に規約変更で該当するにもかかわらず総会において過半数で議決させた事

（管理組合ホームページ 第28回総会議事録 4号議案 質疑応答(11P～14P)参照）

該当する規約等（・・・は一部省略）

1 規約第24条3項

（・・・管理費等は1戸当たり一律22,500円とし、その内訳は管理費9,400円、修繕積立金13,000円、組合費100円とする）

2 規約第27条2項

（修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩す事が出来る）

（１）（一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕）

（２）（不測の事故その他の特別の事由により必要となる修繕）

（３）（敷地及び共用部分等の変更又は処分）

（４）（建物の建替え・・・調査）

- (5) (・・・区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理)
- 3 同条5項
(修繕積立金・・・は 管理費及び組合費とは区別して経理しなければならない)
- 4 規約第49条3項
(次の各号に掲げる事項に関する・・・議決権総数の4分の3以上で決する・・・)
(1) (規約の変更又は廃止)
- 5 会計処理細則第26条
(管理組合の会計事務に関する書式並びに手続きは 毎年度これを持続し みだりに変更してはならない)

<理事会コメント>

1. 「会計書式を変更した」とのご指摘ですが、積立金会計の支出の部に「繰入金」とし一般会計には収入の部の(1)管理収入備考欄に「積立金繰入れ」としており会計書式の変更はしておりません。
2. 修繕積立金の取り崩し(積立金会計から一般会計に年2,500,000円を3年間に限り繰り入れる)については、「規約27条2項の(5)その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理」を適用し総会で決議されたものです。
3. 管理費・修繕積立金については、別会計で行っており、区別されています。
4. 書式並びに手続きは、毎年度これを持続し変更してはおりません。

指摘-4

指摘-1～3に記述した通り決算書・予算(案)には多くの規約違反があり組合員に損失を与えた可能性があるにも拘わらず理事会が問題視していない事

該当する規約等(・・・は一部省略)

- 1 規約第3条1項
(区分所有者は・・・この規約・・・及び総会議決を誠実に遵守しなければならない)
 - 2 規約第39条1項
(役員は法令 規約・・・に従い組合員のため 誠実にその職務を遂行する)
 - 3 同条3項
(役員がその任務に背き・・・管理組合に損害を与えた時・・・損害賠償の責に任ずる)
 - 4 規約第73条1項
(規約及び細則に定めのない事項・・・は区分所有法その他の法令の定めるところによる)
 - 5 同上2項
(規約 細則又は法令のいずれにも定めのない事項・・・は総会の議決による)
- 要約) 役員を含む区分所有者には「規約等を守らなければならない義務」が明確に記載されています 又総会と言えども規約に定めのあるものは勝手に変更はできません

<理事会コメント>

1. 総会の議事(ここでは決算・予算)は、議決権の過半数で決しますので、総会決議が正しく問題にはなりません。(規約第49条2項)
2. 理事会は規約、使用細則及び総会議決を誠実に遵守し組合運営を行っております。ご指摘の1～5に関しても遵守しております。違反の指摘にはあたりません。

(経緯のまとめ)

管理費を圧迫している主な項目

●平成18年度以降に始まったもの

- ①積立型地震保険料掛捨て分(10年・10回払い)
- ②防犯カメラ・AED等のリース料の増加
- ③経年劣化による補修費の増加

●平成23年度以降に始まったもの

- ①まちづくりセンターが要請した管理費月額300円増額
- ②エントランスホール自動ドア新設による保守点検費等の増加
- ③経年劣化による補修費の増加(特に高木剪定等の植栽工事)

平成18年度から始まった積立型地震保険料掛捨て分や防犯カメラ等のリース料が増加したため管理費が不足する状況になり、その為その時々、の理事会は使用料等の余剰金を「積立金会計」に繰入れる事を中止しました。

中止した余剰金額は「一般会計」の決算書(次期繰越金)と予算書(予備費)に移動できる会計の仕組みを利用して不足額を分散処理したのです(別紙2)

このような状況下で平成23年度予算(案)において、まちづくりセンターの管理費増額要請等が提案され、当時の理事会は指摘-3に記載した通り会計書式を変更して、総会において過半数で強行採決してしまいました。

<理事会コメント>

1. (積立型地震保険料掛捨て分)は間違いです。正式名は「積立管理組合総合保険」です。地震保険は契約しておりません。
2. エントランスホール自動ドアの保守点検は契約しておりません。
3. 「会計の仕組みを利用して不足額を分散処理したのです」との事ですが、仰っている意味が良く判りません。

(総括)

これまでの理事会は、管理費不足の対策を色々と手を尽くし解決させてきたかのようにですが、結局は規約違反行為に手を染め“禁じ手”を多用しただけに過ぎず、これでは(規約に従い組合員のため誠実に職務を遂行)した事にはなりません。

管理規約第1条の目的(区分所有者の共同の利益を増進・・・)の本旨は「積立金会計」を濫用させ、区分所有者の共有財産である建物の価値を長期的に維持・継続させる事であるにもか

かわらず 現状はこれに逆行しています

管理費は何を目標に予算管理すればいいのでしょうか 甘々では浪費大です

<理事会コメント>

1. 平成 23 年度予算は第 28 回通常総会で議決されたものです。
2. 「規約違反行為に手を染め“禁じ手”を多用した」、「現状はこれに逆行しています」
との事ですが、仰っている意味が良く判りません。

従ってそう遠くない過去から現在に至るまで 規約違反状態が継続している今の閉塞状態を断ち切るために 平成 25 年度予算(案)を規約等に準拠した形に修正のうえ(変更案)を作成し 改めて「臨時総会」の決議に諮る事が重要であると考えます (別紙-2~5)

又まちづくりセンターの管理費月額 300 円増額も無効のため 理事会で改めて「増額要請の可否判断」をして 「増額は妥当」と議決された場合は新たに総会で 3/4 以上で採決する必要があり「増額は不当」の議決が出た場合 増額要請は却下となります

<理事会コメント>

1. 「規約違反状態が継続している」とのご指摘には無理があります。
2. 「会計の書式内容」を改める臨時総会を開催する予定はありません。
臨時総会の開催をご希望であれば、規約に則り総会の招集をご請求願います。
(規約第 46 条組合員の総会招集権)
3. 過去から現在の理事会は規約・細則等を遵守し組合運営に対し誠実に対応してきております。
4. 管理組合の最高決定機関である、総会決議を無視するようなことを問題として提出されること自体が、「規約無視」「規約違反」にあたります。

質疑はこれで終了して

出席者の過半数の拍手により第2号議案は可決承認された。

【第3号議案】「平成25年度役員の承認」

選挙管理委員長 ○○理事

役職名	氏名	棟-室番号
理事長	○○○○	22 棟 803 号
副理事長	○○○○	14 棟 904 号
同上	○○○○	24 棟 1105 号
総務担当理事	○○○○	23 棟 1005 号
同上	○○○○	19 棟 706 号
会計担当理事	○○○○	21 棟 801 号
同上	○○○○	24 棟 402 号
広報担当理事	○○○○	19 棟 604 号
同上	○○○○	14 棟 702 号
施設担当理事	○○○○	15 号 1002 号
同上	○○○○	22 棟 506 号
同上	○○○○	15 号 1104 号
同上	○○○○	23 棟 802 号
同上	○○○○	21 棟 505 号
監事	○○○○	19 棟 603 号
同上	○○○○	24 棟 502 号

質疑応答 質問者なし

出席者の過半数の拍手により第3号議案は可決承認された。

【第4号議案】「平成25年度活動計画（案）」について：議案書25頁参照

○○新理事長より以下のような挨拶があった。

私は、第7住宅管理組合のある4丁目には建設当時から住んで30年になります。しかしながら管理組合の仕事に携わるのは昨年からで、今年2年目です。知らないことや、至らない所があると思いますが、諸先輩の築かれた住みよい若葉台を引き続き維持して行きたいと思っています。これからも、一生住みたいと思われる街づくりを心掛けていきたいと思っていますので皆様のご助言・ご指導・ご協力よろしくお願いいたします。

「平成25年度活動計画（案）」について

管理組合は共有部分の土地・建物・敷地等の共有資産の財産の維持管理が使命でありまして、積極的に取り組んでいきます。共有部分の管理に当たりまして実施事項はまちづくりセンターに委託していきたいと思っています。今年度は大規模な修繕はありません、極力修繕積立金へ廻したいと思っています。大規模な修繕はありませんが3件の工事物件を実施予定です。

1. 板状棟エレベータホール開口部雨吹き込み防止工事

板状棟のエレベータホールの通気口が金網格子状の棧のために、雨が降るとホール内に吹き込み階段・玄関前が水浸しとなります。そのために、雨の吹き込みを防ぎ、かつ通気性に優れた棧（通称ガラリ）に交換する工事。昨年度全65箇所中22箇所を実施しまして残り43箇所の工事が対象。

工事予定金額:5,103,000円

2. 揚水ポンプ場の電気配線設備の改修工事

22棟北側くじら公園脇に設置のポンプ場が、昨年度の関東保安局保守点検で老朽化が激しいので交換しなさいと指摘されていますので、引き込み高圧ケーブル・電気配線設備を交換します。

工事予定金額：3,471,000円

3. 汚水排水管の詰まり調査と清掃

昨年、9月に19棟のごみ置き場裏の汚水排水管に木の根が詰まったことに起因して汚水桝から汚水漏れが発生しました。再発防止策として全ての汚水排水管の詰まりの調査と清掃を実施します。

工事予定額：3,000,000円

4. 樹木自主管理の実施

とちの木緑花クラブ ○○代表

昨年度に続き、本年も樹木草木の管理は、主に高木の剪定・消毒等をまちづくりセンター経由で専門の造園業者に委託し、小高木～低木、生垣、株物と花壇の管理を管理組合傘下のボランティアグループ（とちの木緑花クラブ）に場所や範囲を指定して委託します。

1) 概要説明 議案書 25頁～27頁

昨年に引き続き、管理組合からの受託作業と、本来管理組合で外部業者へ委託されるであろう作業ですが、管理組合の予算の関係で手つかずであったものをとちの木緑花クラブで自主作業として取り入れている。

2) とちの木緑花クラブの活動計画

① 管理組合からの受託作業

議案書 26 頁記載

②とちの木緑花クラブ自主作業

議案書 26 頁記載

③運営等

- ・作業日は毎週土曜日の午前 10 時～12 時頃まで、場合によっては 1 時・2 時かかることもある。
- ・定例連絡会兼樹木管理小委員会の開催は偶数月の第 2 土曜日。
- ・作業記録は、進捗確認と傷害保険対応のため作業日誌を作成。
- ・その他（研修会／内部・外部、広報活動等を実施）

④平成 25 年度予算 予算 1, 000, 000 円

議案書 26 頁記載

⑤とちの木緑花クラブからのお願い

クラブは有志の方で構成されておりまして、自分達の環境は自分達で言うことで発足していますので是非ご協力していただき、場合によっては参加して頂けると有難い。

5. 駐輪場の維持管理

25 年度は 2 年に一度の自転車、バイクの登録更新年度になりますので更新手続きを実施します。今迄も、未登録、放置自転車があった場合調査して無料回収していましたが、本年度も実行していきたい。

6. 防犯・防災活動

防犯活動では、例年通りとちのき自治会主管の防犯パトロールを支援、また、防犯カメラの定期点検を毎月実施します。

防災活動では、地域防災訓練(9 月)への参加、とちのき自治会との共催による防災訓練(2 月)を実施します。また AED の定期点検を毎月実施します。

7. 規約・細則集改訂版の作成と配布

24 年度から持ち越されたもので、25 年度に作成、配布します。

8. 総会・理事会活動 活動内容 2 7 頁記載

例年通り行います。

9. 若葉台住宅管理組合協議会、専門委員会との連携活動 活動内容 2 7 頁記載

例年通り行います。

10. とちのき自治会との連携

良く言われますのは、管理組合はハード面、自治会はソフト面と言うふうに区

分けされますけれどこの辺は連携を図って一体となって若葉台の街づくりを目指さないといけないと思いますので、防災訓練、防犯パトロール、夏祭り、運動会等へ協力していききたいと思います。

11. とちのき 30 周年記念行事の開催

今年は、とちのき入居 30 周年を迎え、自治会では記念イベントを企画されています。自治会とも連携の一環としてイベントに協賛して支援していききたいと思います。

賛助金予定額：500,000 円(20 周年記念実績と同額)

12. その他の活動 活動内容 28 頁記載

例年通り行っていききたいと思います。

質問) 23 棟 ○○様

25 頁の 1, 2, 3 の本年度の修繕工事で () 内の補修工事の記載頁が P30 となっているが実際は P31 が正しいのですね。

回答)

その通りで、P31 が正しいです。

質問) 19 棟 ○○様

まちづくりセンターが組織も民営化されたと言うことでやり方も変わって来るのではないかとと思われるのですが、管理組合も今迄通りなのか、其れとも民営化に沿った対応に変えていくのか、例えば民営化になって見積もり等で利益を追求した形で提案が出てくるとと思われるが、対応の方法が変わっていくのかどうか。

回答)

従来も、見積もりに関しては厳しく対応していましたが、民営化になって一層厳しくやって行きたいと思っています。相見積等を今後も重要視して皆さんの利益になるようやって行きたいと思っています。

出席者の過半数の拍手により第 4 号議案は可決承認された。案を削除。

【第 5 号議案】平成 25 年度 収支予算 (案)

○○新理事長説明 議案書 29 頁～31 頁記載

特記事項)24 年度と大きく違う箇所

一般会計で、公共料金は料金がアップした。

共益費の 8 項エレベータ保守点検費 24 年度決算額 3,265,300 円はエレベータ交換工事で保守点検費の発生が少なかった。ただし、23 年度は 5,794,800 円発

生しているためフルメンテナンスでは 745,600 円安くなっている。
積立会計の補修費内訳で 4・5 項の自家用受変電設備・給水装置電源装置については保守点検指摘されている項目のために最優先で 6 月に実施を計画している。9 項の外灯取り替え工事ですが前年度はなしでしたが、本年度は省エネ型灯具への取り替えを行っていきます。

質問) 14 棟 ○○様

新理事長にお願いがあります、本年度の決算に提案した内容の取り入れを検討して欲しいので理事会に呼んで頂ければ、説明仕切れていない細かい所を言葉で説明しますので呼んで頂きたい。

回答)

その辺は、より良くするご提案であれば対応はしていきたいと思っていますのでご意見は受け賜りたいと思います。一般会計の予備費の取り扱いで本年度 9,565,408 円計上していますが、余ったらいくら積立会計に繰り入れるか規定がない。使い道としては間違った運営はしていないと思いますし、会計処理上ちょっとおかしいのではとの質問だと思いますが、ご意見として受け入れられるところは検討していきたいと思います。

質問) 14 棟 ○○様

今年はとちのき 30 周年記念行事の 50 万円の予算を組んでいますが、一般会計の支出の部の予備費から出すのでしょうか。

回答) その通りで予備費から出します。

質問) 19 棟 ○○様 (①～③まで質問)

質問①) 配布された補足資料 1 で、積立金の状況を一覧表にしたものがありますが、来年度以降消費税が増税になると言う事でその辺の状況を踏まえた長期の資金計画だと思いますが、大規模改修で経費が使われた時にその後どうなっていくのか、消費税の値上がりを含めた表になっている数値だと思いますのでその辺を説明して頂きたい。

回答) 消費税 8%は決まっていますので、その時の、シュミレーションです。次の、12%、15%は実施が決まっていないので決まり次第もう一度計画を見直したいと思います。あくまでもこれは今のシュミレーション計画とご理解いただきたい。

回答) 補足説明

8%は確実、8%で 2017 年まで出ていて、10%の時は 10・11 項で 2031 年まで出ていますが大規模修繕計画が表の下に 2031 年まで載っていますのでこれによると 2031 年までの計画を実施されると残高が 2.4 億になるが、積立として妥当かどうか。諸先輩の言われる残高 3 億を確保できなくなるが、2031 年までの後の工事の見通しが分からないのでその辺までの見通しとみて頂きたい。

質問②) 積立金会計の修繕費の中で、24 年度火災報知器で備考欄に次年度見送り

との記入があり 25 年度には記載されていないが。
 回答) 点検で、良好なものは優先順位を下げて延ばせるものは延ばしていきたい、
 表示の次年度と言うのは次年度以降と捉えて頂きたい。
 質問③) 規約の改訂版を印刷する予算はどうするのか
 回答) 見積もり等が出ていないので予備費を予定している。

【事前質問と回答】

質問者 無記名

Ⅱ. 小鳥及び魚類以外の動物の飼育禁止について

質問者：無記名

質問

理事の方にも該当される方がいらっしゃるのでは名前を書きません。
 ペットの問題は何か改善されないのですか？
 かえって増えて、当然の様に生活されています。
 大人が公然とルールを守っていない姿は情けないです。
 ※ペット嫌いではありません。

<理事会コメント>

ご指摘のように、最近には目に余る状況になっています。
 昨年の第 29 回通常総会時にもご指摘を頂いており、とちのき自治会とも鋭意対策を検討して
 来ましたが、効果的な方策はなかなか見つかりません。
 3 丁目の賃貸住宅では、まちづくりセンターが居住者の皆様に飼育禁止の遵守をお願い、
 守れない場合は退去して頂いている様ですが、第 7 住宅の様な分譲住宅の管理組合組織では
 退去頂いた前例がありません。
 平成 19 年から「生活マナー遵守」ポスターを全棟のエントランス内と 1 階階段に掲示し、マ
 ナー向上の啓蒙を行っており、これからも続けてまいります。

ご 注 意

小鳥、魚類以外のペットの
飼育は禁止されています

『管理組合規約』『共同生活の秩序維持に関する細則』
第 2 条 組合員等は、次の条項に定める行為をしてはならない
(2) 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること



タバコ、空缶のポイ捨てや
歩行中の喫煙はやめましょう

横浜市荒川町及び鶴見区等の騒音の防止に関する条例
・タバコの歩行喫煙禁止「市民等は、歩行中の喫煙をしないよう努めなければならない」
・空き缶のポイ捨て禁止「市民等、空き缶等及び空き缶等をみだりに捨ててはならない」





生活音には充分注意しましょう

『管理組合規約』『共同生活の秩序維持に関する細則』
第 2 条 組合員等は、次の条項に定める行為をしてはならない
(4) 近隣の迷惑となる騒音、悪臭、振動等を発生すること
第 4 条 組合員等は、次の条項に定める行為について、特に注意しなければならない
(1) テレビ、ラジオその他の音響を大きくすると故障がはなはだしいので、早晩
および深夜には特に注意すること
(9) その他、他の組合員等に迷惑をおよぼしたり、不快の音を発生させる
行為をしない



若葉台第 7 住宅管理組合

出席者の過半数の拍手により第5号議案は可決承認された。案を削除。

【第6号議案】平成25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。

議案書 32 頁に記載

出席者の過半数の拍手により第6号議案は可決承認された。

VI. 議長団退任

VII. 議長団退任

VIII. 閉会の辞 〇〇理事

退任理事挨拶

〇〇理事長

書記：〇〇〇〇

議事録署名人（規約 52 条による）

議長 〇〇〇〇

副議長 〇〇〇〇

書記 〇〇〇〇

書記 〇〇〇〇