

若葉台第7住宅管理組合 第31回 通常総会議事録

日時：平成26年度5月11日(日) 午前10時00分～午後12時51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

25年度の理事長を務めさせていただきました藤田と申します。管理組合の活動に対しまして日頃よりご理解とご協力を賜わり誠に感謝申し上げます。今日は来賓として、とちのき自治会より会長の〇〇様、それから若葉台まちづくりセンターから〇〇様にお越しいただいております。今年度の活動報告・収支決算会計報告・来年度の活動計画並びに予算それから管理組規約・細則集改正案そして積立管理組合総合保険の見直し案を含め1号議案から9号議案まで9個ありまして、最後まで審議のご協力を宜しくお願いしたいと思います。

II. 来賓紹介 (敬称略)

とちのき自治会会長挨拶 〇〇様
若葉台まちづくりセンター管理課 〇〇様

III. 資格審査

出席組合員数:74名(10:00分現在)

議決権行使:80名

委任状:249名(理事長委任248名 出席組合員委任1名)

最終集計:403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、議案説明並びに事前質問への回答後に挙手をし、指名後、

棟番号と氏名を言ってから質問するよう説明がある。
今年より「質問者席」を設ける事の説明あり。

【第1号議案】「平成25年度事業及び活動報告」について

〇〇理事長より25年度の活動報告について、以下、重点活動11項目・その他の活動4項目の報告あり。

《重点活動内容》

1. 設置・交換・修繕等各種補修工事(予算計上案件)の実施

1) 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 (雨避けガラリの設置)

平成24年度より実施している22カ所と残り43カ所を実施し、全体で65カ所全て完了。

2) 揚水ポンプ場の電気配線設備の改修工事 (給水装置電源装置・盤類他更新工事)

22棟くじら公園脇に設置の揚水ポンプ場(NO.8)は、設置30年が経過し、引込高压ケーブル等の老朽化が激しい為、事故未然防止策として電気配線設備を交換。

3) 汚水排水管の詰まり調査と清掃 (屋外雑排水桝調査・洗浄作業)

近年、汚水排水管の木の根等の目詰まりにより汚水桝から汚水漏れが発生する事例があり、再発防止策として汚水桝詰まり調査及び洗浄を実施。

4) 消防設備感知器等交換工事

共用部・11階以上の住戸内感知器、防火扉ラッチを交換。

5) 自家用受変電設備更新工事

高压受電盤・変圧器・コンデンサー類他更新工事を実施。

6) 消火栓起動用ケーブル更新工事

地中埋設・耐熱ケーブルは、まだ耐久的に問題ないと判断し予算計上はしておりましたが、今年25年度は更新工事を見送る。

7) 外灯灯具取り替え工事

未改修の残り11本を省エネ型LED灯具に取り替え工事を実施。

8) 高木剪定作業

管理組合敷地内の高木剪定作業を実施。

9) 屋内污水管部分調査・補修

漏水時の緊急補修用として予算化しましたが、補修工事は1件もなく実施せず。

以上、25年度に計画していた必要補修工事は一部見送ったものを除いて全て完了。

2. 各種補修工事の完了報告

予算額と実績額を比較表として載せていますが、合い見積もり等予算を抑える工夫をした結果、

予算 27,311,000円 実績 20,477,730円 差額 6,833,270円

一部見送りました、消火栓起動用ケーブル更新工事等はゼロ円でした。

工事の予算と実績は、総会議案書(P-3)参照。

3. 防犯カメラ新システムへの更新

以前より、セコム株式会社とのカメラリース契約を結んでおりましたが、リース期間が切れるということと、設備自体がアナログで画像自体が悪く余り役に立たないということと為、デジタルの最新のものに取り替えようという事で、予算をなるべく抑えることと機種選定の為に、住民説明会の時にも説明してはいますが、従来のセコム株式会社・三菱電機ビルテクノサービス株式会社・パナソニックコンシューマーマーケティング株式会社・東急セキュリティ株式会社の4社を呼びましてコンペを行いました。最終的にはエレベーター設備を担当している三菱電機ビルテクノサービス株式会社に決定。

更新前：セコム(株) 月額(税込) 130,420円 ※工事費 6,000,000円強
(初期設置 125,538円+追加設置 4,882円)

更新後：三菱電機ビルテクノサービス(株) 月額(税込) 118,020円
※工事費 3,213,000円

設置場所をさらに追加しており、不法投棄が最近目立っており各棟ゴミコンテナ付近や19棟公衆トイレ前にも新たに防犯カメラを設置。エレベーター内のカメラ8台と合わせて46台の防犯カメラが設置されている。設置台数を増やしてもリース料としてはセコムよりも安く設置できましたのでご報告させていただきます。

工事費に関しては、積立会計より出しております。以前のセコムの時も同様の処理をしており約半額で設備ができた。

4. 管理組合規約・細則集改正案の作成

「若葉台第7住宅管理組合規約・細則集」は、平成19年に発行されており、その後、細かい改定が加わっていることと、平成23年に国土交通省のマンション標準管理規約及び建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)の改正があったこともあり、改正案を作成。

昨年9月より、現理事と、理事会で承認された理事経験者による下部組織として「サポート会」を発足し、メンバーで「規約・細則検討委員会」を計18回開催し、標準管理規約に沿った改正と、内容の検討を行う。今後、マンション標準管理規約の中に盛りこまれる予定の「暴力団等反社会的勢力への譲渡・貸与禁止」や「脱法ハウスとしての使用禁止」等新しい事項も新設。

既に、3月に「住民説明会」を行っております。

5. 積立管理組合総合保険の見直し

現在の契約は、平成28年満期ですが、現在加入している保険会社の「日本興亜損害保険株式会社」が平成26年9月に「株式会社損保ジャパン」と合併すること現在加入の積立保険を2年後の満期まで継続し、再加入した場合には今より高い保険料率となり、積立期間も5年と短くなります。

現在の保険を中途解約し再契約をした方が有益と判断し、見直しを行っている。後ほどこれは審議していただきたい。

6. 樹木自主管理の実施

6-1. とちの木緑花クラブと業者との相乗効果

主に高木の剪定・消毒作業等危険を伴う処については、まちづくりセンター経由で専門の造園業者に委託し、低木・生垣・株物花壇の管理につきましては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お願いをしております。

6-2. とちの木緑花クラブ活動報告 とちの木緑花クラブ ○○事務局

平成25年度も定例作業日(毎週土曜/午前中)には、常時10人以上の会員の方の参加を頂き、予定の作業はほぼ完了。

平成21年度から開始した第二次5カ年計画は、各棟の荒廃したカナメモチ生垣の補植やサツキ等への植え替え作業・花壇等の設置活動を終了。今後は、維持管理を継続していきたいと考えております。

緑花クラブの主な作業は「管理組合からの受託作業」と「緑花クラブ自主作業」の二つがありますがいずれも予定通り完了しております。

臨時作業につきましては、日照妨害樹木の剪定や、2月大雪の雪害による樹木の伐採等に対応しております。(総会議案書6~7P参照)

6-2-4. 作業日数と参加者数(述べ実績)

作業日数：137日(昨年度：146日)

作業者数：868人(昨年度：889人)

昨年、10月27日の「とちのき入居30周年」記念式典において、緑花クラブの活動が表彰されました。これはひとえに管理組合皆様のご協力の賜物と考えております。感謝いたします。有難うございました。

7. 駐輪場の維持管理(登録更新)

25年度は駐輪場の更新年度だった為、昨年6月29日及び30日に、自転車・オートバイの登録更新を実施しました。今後も随時登録を受け付けていますので、未登録の自転車・バイク等がありましたら、早めに集会所の管理人の方へ登録をしていただければと思っております。

8. 広報活動の充実

広報の仕事は、例年、広報紙「アメニティ新聞とちのき」の発行及びホームページの管理等をやっておりますが、更にホームページを充実させようと改善も試みております。又、試験運用の段階ではありますがツイッター「若葉台第7住宅管理組合」を立ち上げました。皆様の携帯端末等で入力していただければ閲覧が可能になっております。(アカウント：wakaba7kan 又は、第7住宅管理組合ツイッター)
今後、運用方法についても協議して決めていきますが、将来的には「管理組合の行事予定内容」とか「災害時の緊急情報発信」等で利用できればと思っております。

9. 防犯・防災活動

例年行っている内容で、自治会様の協力ということで「夏まつり」「運動会」警備支援とか設営の準備等のお手伝いといったことをさせていただいております。
昨年は、9月23日(月/祝)、若葉台小学校地域防災拠点訓練がありまして一昨年は中止になりましたが、昨年は実施いたしまして参加させていただきました。
今年は、2月16日(日)を予定していましたが例年になく大雪の為中止となりました。毎年実施し皆様の防災意識を高めていきたいと思っております。

10. 総会及び理事会活動

今回の通常総会もそうですが、毎月第2土曜日に定例理事会、それから月1回の防犯カメラ及びAEDの点検。
9月に理事会及び理事経験者による「サポート会」を発足し、管理組合規約・細則の改正案作成についての検討会議を行って参りました。

それと、住民説明会ということで、防犯カメラシステム更新あるいは第7住宅管理組合規約等改正に関する内容説明等皆様になるべく理事会の活動を知っていただく為に、また周知する為に住民説明会や広報紙等でお知らせしようと努力して参りました。

1 1. 若葉台住宅管理組合協議会、専門委員会との連携活動

1. 若葉台住宅管理組合協議会

テーマであります、25年度は「若葉台100年マンションプロジェクト」若葉台を100年もたせようという内容ですが、それに沿って各専門委員会がありました。専門委員会として、CATV等委員会・管理運営委員会・施設委員会・長命化・再生委員会等がありますが、時間の都合等もありますので、活動内容については「総会議案書10p～12p」に目を通していただければと思います。

ただ一点だけ例年、管理業務委託費等について値上げとか審議されておりました、25年度も値上げの依頼がありましたが、協議会と管理運営委員会で審議検討した結果一応見送りの答申結果を行っております。これにつきましては、来年度以降も継続して審議していこうということになっております。

《その他の活動》

1 2. とちのき自治会との連携

昨年度は、とちのき入居30周年の節目に当たりまして、自治会主催の記念事業に協賛し、賛助金としてとして50万円の支援をさせていただきました。又、例年通り夏まつり、運動会に積極的に参加させていただいております。

12月22日に自治会と合同で新入居者説明会を開催。

1 3. 契約・管理関係各書類の保管・整理

議案書に書かれております内容のものを、皆様の貴重な財産でもありますので管理保管をさせていただきます。（総会議案書12p～14p参照）

1 4. とちのき集会所の維持管理

長い間サポートしていただいております〇〇管理員が5月に退職されまして、〇〇管理員が6月～12月まで勤務され、今年の1月からは、〇〇管理員が着任されまして、管理業務を行っていただいております。

2回ほど交代がありまして、この間サポートに関しましてご迷惑をお掛けしまして事、この場を借りてお詫び申し上げます。

それから、コピー機につきましては導入してから8年が経過しており、今年度に入っ
度々エラーが発生したり、コピー機が止まる等のトラブルが増えてきていましてコピー
機を更新しました。

年々、コピー速度が等の性能が良くなり、リース料金も下がりました。

(現行機種：月額 15,700 円・新機種：月額 15,000 円 ※共に税別)

3 月末までに契約を完了する事で、消費税 5%のまま 5 年間のリースが可能というこ
もありまして、3 月に契約を完了させていただいております。

15. 会計・業務監査

会計・業務監査につきましては、後ほど、第2号議案の「監査の報告書」の処で、監事
の方から報告させていただきたいと思ひます。

《事前質問と回答》

3. 防犯カメラ新システムへの更新について（議案書 3p 参照）

質問者：19 棟 ○○様

総会欠席

設置理由は本文説明で十分ですが、そもそもこの予算が平成 25 年度当初予算に入っ
ていなかったことです。321 万円もの高額費用が、なぜ当初予算に組み込まれていなかつ
たかです。

昨年カメラ更新住民説明会で理事長は、「新年度の引継時に抜けがあった」と説明し
ました。このような重大事項の引継ぎミス防止の為、わたくしは平成 22 年当時の○○
理事長に、「引継ぎミスがないように、文書で残すようにする」との回答を得ました。
これが活かされていないように思ふ。

現実問題として、新年度理事への重要引継ぎ事項はどのようにされているのかを伺いた
い。

〈回答〉

・ 予算に組み込まれていなかった理由

防犯カメラ更新について第 30 回(25 年度)の計画から漏れていたことは、この場を借り
て改めて誠に申し訳なくお詫び申し上げたいと思ひます。

更新にあたり、総会決議が必要か検討した結果、規約(理事会の議決事項)第 56 条第 5
項「改良を目的とし、かつ著しく多額の費用(公租公課を除く月額管理費等の額を基準)
を要しない共用部分の修繕に関する事項」の定めにより、理事会で施工と支出を決定い
たしました。

当初約 321 万円の工事費は、リース料金に含めることも検討しましたが、新設した時の
工事料金は積立金会計から支出しているため、(約 600 万円強ありました昨年のセコム)

と同じように、今回も昨年のセコムと同様の処理をさせていただきました。

・新理事への引継事項はどのように行われているのか

22年度より、前年度理事から今年度理事に「引継書」という形で、文書をもって引継を行っております。理事は役目に真剣に取り組んでいますが、25年度の防犯カメラについては、引継事項から欠落していました。

防犯カメラもそうであったんですがどうしても、10年とかのスパンで契約している内容のものについては長期計画も含め、今後はチェックを早めに行い、漏れのないようにしていきたいと思っておりますし、この様なミスは、今後は無くなると思っております。

《質疑応答》

なし

出席者の過半数の拍手により、規約に基づき第1号議案は承認可決されました。

【第2号議案】「平成24年度収支決算報告」について

1. 平成25年度収支決算報告

一般会計 総会議案書 14p 参照 ○○理事長
収入 117,970,794円(差異 △720,794) 前期繰越金 8,215,408円(差異 0)
合計 126,186,202円(差異 △720,794)
当期支出 114,127,761円(差異 △11,337,647)
次期繰越 8,215,408円(差異 △12,058,441)
管理費決算内訳 (総会議案書 17p 参照) 合計 46,135,022円

2. 積立金会計 総会議案書 19p 参照

○○理事
収入 67,660,728円(差異 △140,728) 前期繰越金 358,282,258円(差異 0) 合計
425,942,986円(差異 △140,728)
当期支出合計 26,190,730円(差異 △399,611,528)
次期繰越金 399,752,256円(差異 △399,752,256)
※補修費内訳：決算額合計 23,690,730円

3. 財産目録 (総会議案書 20p 参照)

4. とちの木緑花クラブ会計報告 (総会議案書 18p 参照)

5. 監査報告

○○監事

規約第 43 条の規定に基づき、平成 25 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日までの平成 25 年度若葉台第 7 住宅管理組合の財産状況および業務遂行の監査を行い、会計・業務監査の結果どれも適正であったとの報告。

《事前質問》

なし

《質疑応答》

なし

出席者の過半数の拍手により、規約に基づき第 2 号議案は承認可決されました。

【第 3 号議案】「平成 26 年度役員承認」 選挙管理委員長代理 ○○委員

若葉台第 7 住宅管理組合役員は、平成 26 年 2 月 16 日全候補の信任投票の結果、新任 9 名・監事 2 名が選出されたことを報告します。

役職名	指 名	棟-室番号
理事長	○○○○	24 - 1105
副理事長	○○○○	15 - 1104
同上	○○○○	14 - 804
総務担当理事	○○○○	22 - 502
同上	○○○○	23 - 502
会計担当理事	○○○○	24 - 402
同上	○○○○	15 - 1101
広報担当理事	○○○○	14 - 102
同上	○○○○	21 - 504
施設担当理事	○○○○	19 - 706
同上	○○○○	22 - 802
同上	○○○○	19 - 804
同上	○○○○	23 - 905
同上	○○○○	21 - 503
監事	○○○○	14 - 702
同上	○○○○	23 - 802

出席者の過半数の拍手により、規約に基づき第 3 号議案は承認可決されました。

【第4号議案】第7住宅管理組合規約・細則改正(案)

活動報告で説明した通り、サポート会を発足しその中で、改正の検討委員会を約18回ほど会合をもって案を作成して参りました。これにつきましては3月の住民説明会で一度内容説明をさせていただきましたが、改めて改正した目的と主な点についてご説明をさせていただきます。

組合規約は「建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)と、国土交通省「マンション標準管理規約団地型」に準拠して作成されています。

平成23年7月に「マンション標準管理規約団地型」の改正がありましたのでそれに合わせて第7住宅管理組合の規約・各細則を改正します。

※改正までの経緯等は今年度の活動報告を参照ください。

主な改正箇所としては、「マンション標準管理規約団地型」の用語の変更する等、用語の統一を行い、送り仮名や表記の統一も行いました。

複数の人数で見っていますが、漏れミス等があれば都度訂正していきたいと思っております。

今後、マンション標準管理規約に盛り込まれる予定となっている「暴力団等反社会的勢力への譲渡や貸与の禁止」や、古いマンション等で問題になってきている「脱法ハウス」への対策についても新設しております。

これらの内容につきましては、マンション管理の専門家であります弁護士にも確認しております。

また、現行の管理規約第37条で、役員のうち「監事」については「監事は理事を経験した者から選任し、任期はあわせて2年とする」と規定されており、2年目の理事の中から互選によって2名の監事候補を選出し、役員選挙で組合員に信任していただく方法を取っていました。

今回、規約等改正にあたって、マンション管理の専門家より「理事と監事は役割が異なるので、2年目の理事が監事に就任するのは望ましくない」という指摘があったため、理事会では監事の選出方法について再検討を行いました。検討の結果、管理規約の改正案では

「監事は理事を経験した者から選出し、任期は原則として1年とする」としました。監事の役割は「理事会の監査」ということから、理事の任期を終えた者が監事に就任するのが本来の形ですので、「監事」の選出方法をこのように改正します。

ただし、26年度の監事につきましては既に選出をさせていただいておりますので、実質的には平成27年度より理事経験者の中から、監事2名を選出する方法を採用することにします。

さらに、今回の改正案では、管理組合の「個人情報の取扱いに関する細則」も新設します。これは、入居者台帳の整備に加え、災害時や緊急時等に入居者台帳をはじめとする個人情報を確認あるいは提供する必要がある場合を考慮して新設しました。

なお、この新設案については「個人情報の保護に関する法律」他の関連法令に従って作成しており、弁護士にも内容を確認していただきました。

規約・細則改正案のすべての内容については、今年度の活動報告にもある通りマンション管理の専門家にも確認をいただいております。

なお、事前説明会資料では規約と各細則の最後に「附則」として、施工を本総会の日(平成26年5月11日)からとしてありますが、施工は平成26年6月1日からとします。

この改正案を承認いただいた後、今年度中に「若葉台第7住宅管理組合規約・細則集を、2014年秋頃になると思います。全組合員に配布する予定としております。

《事前質問と回答》

質問者：19棟 ○○様

総会出席 (議案書23p参照)

各細則改正案(2)住宅等の改築・模様替え及び修繕等に関する細則改正案のうち、「住宅改修の適用基準」の見直しを要求します。

(理由)

住宅等の改築・模様替え及び修繕等に関する細則第3条1項(1)では、「住宅を改修するときはあらかじめ理事会に届け出て書面による承諾を得る。ただし、木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための改修は除く、その適用の基準は別に定める」としています。ここで規定する「住宅改修の適用基準」は、「木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための改修」に適用する改修工事をするものです。

(修正案)

住宅等の改築・模様替え及び修繕等に関する細則第3条1項(1)ただし書きによる改修の適用基準については、次のとおり運用する。

木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための改修工事は、住宅専有部分において住宅の基幹部分に関わらない建具、天井、壁、床などの補修、取り換えや洗面台など既製家具の取り換えなど工事をいう。

具体的には、

網戸・障子・襖の取り換え・修理・張替

天井・壁のクロスの張替

畳の表替え・補修・取り換え

トイレの便器の取り換え

台所の流し台・ガス台・吊戸棚・レンジフードなど修理・取り換え

などをいう。

〈回答〉

大変細かく、規約等改正の資料を読んでいただき、今回ご指摘くださって助かりました。

ありがとうございます。

〇〇様からは説明会の時にもわかりにくいというご指摘があった点で、今回議案書に同封した「規約等改正に関する質問と回答」5ページでお答えしていますが、おそらく「住宅改修の適用基準」の前文「住宅等の改造、模様替え及び修繕に関する細則第3条第1号ただし書きによる住宅改修の適用基準については次のとおり運用します」をそのままにしたことが、ややこしくしているのだと思われます。

管理組合としては、「禁止する工事」「申請承認が必要な工事」「届けが必要な工事」のそれぞれに例を挙げた方が組合員の皆様がわかりやすいと思い、今回の改正案で新たに提案した事項です。

組合員の皆さんが、住宅改修の際に届けがいるのか、申請がいるのかなどがわかりやすいことが大切だと思い、このような改正案を作成しましたが、結果として「細則第3号第1項ただし書き」の意味を取り違えたことで誤解を招く表現となってしまったようです。

そこで、前文「住宅等の改修、模様替え及び修繕に関する細則第3条第1項ただし書き～」を削除し、タイトルを「住宅の改修、模様替え及び修繕の届出・申請について」とします。

これにともない、同細則第3条第1項を

(1) 住宅の改修をするとき(ただし、網戸・障子・襖の張替えや温水洗浄機能付き便座の交換・木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための改修を除く)

(2) 省略

なお、届出・申請の詳細については「住宅の改修・模様替え及び修繕等の届出・申請について」の通りとする。

とします。

〇〇様の修正案「天井・壁クロス張替えや畳の張替」などは改正案の中では「届出を要するもの」に規定しています(やはり業者が畳を運んだりすることがあるので届出は必要と考えます)ので、上記のように訂正いたします。

訂正した住宅改修、修繕等の届出・申請については、別紙をご参照ください。

《質疑応答》

質問者：19棟 〇〇様

総会出席

今、理事長から前の案は分かりにくいから直すとの説明をいただきましたが、「3条のただし書き」の処、造作等の軽易な改修及び原状復帰を除くとありますが、定義がないんですよ。どのようなものが軽易な工事に当たるのか。

住宅本体の基幹に関する部分の工事は、申請・承認が必要だと思うが、その他造り付け家具とか、畳の張替等本体の強度に関わる部分ではないので申請・承認は必要ないのではないか。ただ単に思いつきのまま項目が書いてあるだけの感じがしてならない訳です。

また、インターネットの接続は改修工事に入るんですか。
住宅の改修工事とか原状復帰に全然関係ないことが書いてあるだけなんですよ。
もっと、定義をしっかりと限定して欲しい。

<回答>

皆様に誤解を招く恐れがあるので、一度回答させていただけますか。ご指摘の内容というのは、軽易な改修及び原状復帰を除くその適用基準、届けが必要ないものが今回の質問事項の修正案として書かれております

情報の中で、「禁止する工事」「申請承認が必要な工事」「届けが必要な工事」のそれぞれの内容について、今回さらに記載させていただいております、〇〇様が仰っている、申請届けが必要ないものではなくて、必要なものに絞って書かせていただきました。それと定義というお話がありましたが、情報の中で禁止事項・申請承認事項・届け承認事項ということで、定義づけをさせていただいております。その中から添付資料でそれぞれの内容についてはこうですよ・・・と、いう形に規則改正をする又、細則集を改正するということですのでより分かりやすくなっていると思います。

<質問> 引き続き

具体的に軽易な修繕というのはどういうものですか。
申請が必要なものは、基幹に関わるものだと思いますよ。

<回答>

イッツコムの場合は確かに必要はないのですが、プロバイダーがイッツコムでない場合は、電気室に行って切り替え作業をしなくてはいけなくて、鍵が必要です。
届出は必要です。

質問者：23 棟 〇〇様

TES の申請・承認の件。

設置移設の場合、給湯器は 16 号以下と書いてありますが、入居して 4 年になりますが、給湯器は古くないんですよ。熱くなったり、温くなったり、水になったりで毎冬、本当に悩まされているんです。給湯器の 16 号以下という根拠はなんでしょうか。

<回答>

この若葉台マンションは 16 号以下と規定されております。大きいものにした場合に設置スペースの問題もあると思います。

<質問> 引き続き

設置スペースは関係ないと思いますよ。20 号・24 号だってもっとコンパクトですよ。

何故かな～と思います。

〈回答〉

現在、協議会で 16 号以下と決めておりますので、それ以上となると協議会等で検討する必要がございます。現段階では、16 号以下です。

まちづくりセンターの〇〇様にお聞きしてみたいと思います

〈回答〉 まちづくりセンター：〇〇様

技術屋ではなく余り詳しくはないので間違っただけをいうとまずいのですが、私が記憶している限りでは、棟へのガスの供給能力という部分で給湯器の性能が決められていて、それが 16 号以下ということで協議会さんの検討の中で指針として、出されているというのが 16 号という内容だったかと記憶しています。

〈質問〉 引き続き

PS 中にあるガスメーターの容量・号数は変えられると思いますので、一度調べていただければと思います。

〈回答〉

その点については、改めて調べてご報告申し上げます。

採決は、出席者の賛成札の集計と議決権行使、委任状の結果

出席者 72 名、欠席者(議決権行使書) 78、委任状 249、

合計 賛成 399/有効議決権 403 賛成率 99%

規約第 49 条第 3 項に基づき、第 4 号議案は承認可決されました。

【第 5 号議案】積立管理組合総合保険の見直し(案)

積立管理組合総合保険を検討した結果、現在の保険を中途解約し、平成 26 年 7 月 1 日に新しく契約することにしました。(総会議案書 p25 参照)

〈現在の内容〉	〈新規の内容〉
保険金額 1,700,000,000 円	1,279,200,000 円
保険料計 183,734,280 円	155,189,010 円
満期返戻金 185,000,000 円	156,300,000 円
中途解約時 の返戻金	△193,620 円
満期時の実質	

返戻金

917,370 円

(1) 保険金額が、1,700,000,000 円から 1,279,200,000 円に減額になっているのは次の理由によります。

- ・ 保険会社と代理店が、若葉台全体の評価額を再評価した。
- ・ 過去、他管理組合の火災の補償(保険)金支払いなどから勘案し、保証金を下げても補償額は十分と判断。

損得勘定で一応シュミレーションした結果で、詳しい内容については後ほど、質問者への回答の時に説明させていただきます。

(2) 一般会計に余裕資金がないため積立金会計から一括支払いします。

ただし、実質負担部分の「掛け捨て分」10,504,128 円は毎年 1/10 を一般会計より積立金会計に戻します。※年間 1,050,413 円

(3) 日本興亜損保は平成 26 年 9 月 1 日に損保ジャパンと合併しますが、平成 26 年 7 月に契約予定している保険内容は新しい会社にそのまま引き継がれるということを確認しております。

《事前質問と回答》

(議案書 25p 参照)

質問者：19 棟 ○○様

総会欠席

この案件は、5 ページ 5 項で平成 25 年度での検討状況が説明されていますが、要は損得勘定で中途解約と新規契約を決めた模様ですが、25 ページの表からはそれが分からないので説明ください。

保険会社には一括払い済ですから、中途解約時には残 2 年分の保険料 300 万円はいくら返ってくるのでしょうか。この場合、少なくとも損金となりますか。

<回答>

満期返戻金と保険料合計の差額

現在の保険契約の内容(A)	1,265,720
現保険を満期まで継続 し新しく契約した場合(B)	△8,624,870
現保険を中途解約した 場合 (C)	△193,620
現保険を中途解約後 新しく契約した場合 (D)	1,110,990

・ 満期返戻金と保険料合計の差額で比較しますと、

(A)：1,265,720 円のプラス(現契約を 28 年 5 月まで継続し満期の場合)

(B)：8,624,870 円のマイナス(28 年 5 月に新契約・33 年 5 月満期の場合)

(C) : 193,620 円のマイナス(26年7月1日解約)

(D) : 1,110,990 円のプラス(26年7月1日に新契約・36年7月1日満期の場合)

- したがって、8,624,870 円(現契約を満期まで継続し新契約した場合はマイナス)193,620 円(中途解約した場合マイナス)で、損金の少ない中途解約が有利となります。(以上、説明会資料と同じです)。
- 中途解約時の返戻金合計金額は 183,540,660 円です。内訳は
保険料部分 180,707,990 円 掛捨て部分 2,584,020 円 特約部分 248,650 円です。
- 掛捨て部分 2 年分 3,002,486 円(1,501,243 円 x2)は掛捨て部分 2,584,020 円が返戻金となりますので、3,002,486 円 - 2,584,020 円 = 418,466 円は一般会計から積立金会計への振替が必要となります。

《質疑応答》

なし

出席者の過半数の拍手により、規約に基づき第 5 号議案は承認可決しました。

【第 6 号議案】第 7 住宅管理組合「顧問会」(案)

- 名称 第 7 住宅管理組合顧問会
- メンバー 理事を経験し、理事会が必要と認めた者
- メンバー数 14 名(最大)
- 任期 特に設けない
- 検討内容等 理事会全般に関わる事項の調査・検討結果を具申する
必要に応じて顧問会の中に専門委員会を設けることができる
その場合、専門的知識を有する者をメンバーに招集できる

管理組合理事の任期は、原則として 2 年となっています。しかし、理事に就任してすぐに理事会業務が何でもできるようになるわけではなく、今までの理事及び理事会が行ってきた作業の引継にはある程度の時間がかかります。

これまで、理事会の責任と権限で設置された「計画修繕委員会」「サポート会」等の名称で、理事経験者と現理事とが第 7 住宅管理組合全体に関する問題や、日常業務の中で起こる様々な事例と対処法等について話し合う場がありました。その経験上、過去に理事を務めた者からの助言や手助けも、理事会活動のためには必要と考えます。

また、10 年後には 3 回目の大規模修繕工事が予定されることも考え、理事経験者や過去の大規模修繕時の理事と現理事とが意見を出し合い、話し合う場が必要になってくると

考えられます。

そこで、過去に理事を経験した者から、理事会が必要と認めた者で構成される「顧問会」を立ち上げます。業務は新任理事や理事会活動のサポートで、特別な権限や決定権等はありません。もちろん、日常の業務は現理事 14 名が主体となって行います。また、過去の理事経験者だけでなく 26 年度以降に任期満了で退任した理事の中からも、その時の理事会が必要と認めた者は「顧問会」のメンバーとなります。

管理組合理事は住民の代表です。理事を経験した者で構成される「顧問会」もまた、住民の皆様が開かれた組織である方が望ましいと考え、顧問会のメンバーとなった者は、広報等でお知らせすることを原則とします。

理事を経験した者のサポートによって、管理組合活動がスムーズに行われることは「組合員の共同の利益」にもつながることです。今までは理事会が承認した専門委員会で行ってきたサポート活動ですが、管理組合理事会のより活発な運営と、管理組合が行っていることを組合員の皆様に知っていただくためにも、理事経験者で現理事会をサポートする「顧問会」の発足を承認していただきたく、提案いたします。

《事前質問と回答》

(議案書 26p 参照)

質問者：19 棟 ○○様

総会出席

調査・検討結果などの広報は、いつ、どのような形で行われるのでしょうか。

調査・検討結果だけでなく検討されている項目、その進捗状況などの報告も随時周知を望みます。

質問者：19 棟 ○○様

総会欠席

経験の豊富さと有識者である歴代の理事さんですから、その知識は重要であり設立趣旨には賛成いたしますが、同時に組合規制を制定するおつもりがないように見受けられますが、なぜ制定しないのですか。理由が知りたい。

(以下は、小生の意見につき参考)

管理組合の責任はすべて理事長にあることはご存知でしょう。

しかしながら、顧問は有識者ゆえに、これが検討・答申・意見具申(助言)には重みがあり、ややもすればこれらの顧問会からの検討・答申・意見具申(助言)に実際理事がプレッシャーを受け、判断を誤る(言い換えれば理事長の思惑とは違う)可能性があります。実際に理事経験のない小生が理事長になった場合は少なからずそう思います。

またメンバーが固定化するゆえの(失礼ながら)弊害も考えられます。

また、組合が認める常設の顧問会でありますから、当然のことにその内容は住民にオー

ブンしなければなりません、その方法等についても決めごとにしておく必要があります。

〈回答〉

顧問会設置について、組合規則を制定するつもりがないかのご質問ですが、規約第54条第3項で、理事会の承認で委員会を設置できることになっており、「調査・検討結果を理事会に具申すること」が規約で定められています。

今まで委員会は、規約第54条第3項を採用して設置してまいりました。

しかし、過去の総会で委員会設置については総会の賛同を得たほうがよいとの意見がありましたので、このたび議案といたしました。

組合運営の責任は理事長にあります、それを支えるのは理事と理事会です。

顧問会は、決定機関ではなく、あくまでも理事会の下部組織です。理事会が正しい判断を下せるようアドバイス、調査、検討資料を提出してもらうこと、数年にわたって行う事案や修繕計画のように長期にわたる事案、文章化できない日々起こる事案に対しては、理事がすべてを把握し判断することは難しいことです。

特に25年度は管理員の交代などがあり、苦勞することが多々ありました。

運営については、過去の委員会でも行ってきたように、調査・検討等の内容によって必要事項は理事会から住民説明会、広報等により組合員にお知らせすることになります。顧問会の設置、活動は理事会の要請によります。その時の理事会が「顧問会の協力は必要ない」と判断すれば、活動を休止すればいいわけです。

したがって、〇〇様のご懸念されているような「現理事がプレッシャーを受け判断を誤る可能性、固定化するゆえの弊害」は起こらないと考えます。

《質疑応答》

なし

出席者の過半数の拍手により、規約に基づき第6号議案は承認可決しました。

【第7号議案】平成26年度活動計画(案)

〇〇新理事長

《挨拶》

若輩もので分からないことも多くありますが、皆様方のご協力をいただきながら取り組んでまいります。

組合員の共同の利益を尊重し、良好な住環境を維持するため、共有資産の管理修繕に取り組み、とちのき自治会との連携を強め、組合員の皆様が安心して快適な共同生活

を送ることができる街づくりと資産価値の創出を目指します。

[本年度の重点活動課題]

1. 「第7住宅管理組合同規約・細則集 平成26年度版」の発行

本総会での承認を受けた後「若葉台第7住宅管理組合同規約・細則集 平成26年度版」として、全組合員に配布します。

なお、地域貢献の一環として「横浜わかば学園」情報印刷コースの生徒たちをお願いする予定です。

2. 大規模修繕5年目のかし管理

第2期大規模修繕工事が完了して5年経過しました。26年度は、専有部分の点検調査確認後、必要に応じて不良箇所の補修を行います。

3. 管理費等見直しと積立金運用の検討

4月から消費税が8%に上がったため、この消費税分だけで年間約150万円の負担が増えることとなります。平成26年度は何とか値上げを回避できる見込みですが、平成27年度には消費税の値上げ(10%)が予想されるので、管理費値上げの検討をしなければなりません。

管理組合としては、防犯カメラやコピー機のリース料金等を始め多岐に亘り管理費節約に努力しているが、管理費等の値上げについては組合員の皆様と一緒に考えていきたい。

4. 樹木自主管理の実施

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、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)に委託します。

4-1. とちの木緑花クラブ活動の概要

とちの木緑花クラブ ○○代表リーダー

①作業内容 (議案書28・29p参照)

1) 委託作業

2) 自主作業

②運営等 (議案書29p参照)

③平成26年度予算 1,000,000円 (議案書29p参照)

4-2. とちの木緑花クラブへの参加のお願い

○○新理事長

体を動かしていい汗をかき、楽しい時間を過ごしましょう。季節を感じさせる植物を見て、触って、私たち自身の手で癒しのある地域にしようではありませんか。参加ご協力をお願いいたします。

5. 駐輪場の維持管理

未登録・放置自転車についての調査を行い、確認された場合は警告の上回収を実施します。

6. 防犯・防災活動

とちのき自治会主管の防犯パトロールを支援します。また、防犯カメラ・AEDの定期点検を行います。また、地域防災訓練・とちのき自治会との共催による防災訓練を実施します。

7. 総会・理事会活動

通常総会・定例理事会・かし管理委員会等例年通り行います。

8. 若葉台住宅管理組合協議会、専門委員会との連携活動

協議会・各専門委員会(CATV・管理運営・施設・長命化/再生等)に参加し、相互の情報交換と連携強化を図ります。

9. とちのき自治会との連携

とちのき自治会との連携強化とルールの徹底に努め、防災訓練・防犯パトロール・夏まつり・運動会等の各種行事に積極的に協力していきます。

10. 広報紙アメニティ新聞「とちのき」の発行(毎月)

管理組合からのお知らせや理事会報告等を掲載するアメニティ新聞「とちのき」を毎月発行します。

また、第7住宅管理組合ホームページについては、各種申請・届出のための用紙様式をダウンロードできるようにリニューアルを行う予定です。

11. その他の活動 (議案書 31p 参照)

例年通り行っていきます。

《事前質問と回答》

(議案書 30p 参照)

質問者：19 棟 ○○様

総会出席

「5. 駐輪場の維持管理」と「11. その他の活動 3 駐輪場の維持管理」がありますが違いは何ですか。

昨年度「その他の活動」の枠にあった広報紙「アメニティ新聞とちのき」の発行(毎月)が今年は一つの項を作り 10. 広報紙「アメニティ新聞とちのき」の発行(毎月)としたのは何か意味がありますか。

<回答>

- ・「5. 駐輪場の維持管理」等についての違い

規約・細則改正案の中の「駐輪場使用細則」が改正され、旧 14 条にあった「経過措置」が「附則」へ移動するため、改めて「大型バイクの新規登録は できない」ことを周知するためと、現在の駐輪場使用状況とあわせて、今後 の大型バイクの駐輪に関しての検討は 26 年度も続ける旨をお知らせする意味で、独立して項をつくりました。

ご指摘の「11. その他の活動」内の「駐輪場の維持管理」は、毎年行っている通常の維持管理業務のこととご理解いただければと思います。

- ・ 10. 「アメニティ新聞とちのき」の発行について

印刷は今まで理事会が輪転機を使って行っていました。料金はほとんど変わらないことに加えて、生徒たちの就労支援のお手伝いができる側面もあることで、26 年度から地域貢献の一環として「横浜わかば学園」情報印刷コースの生徒たちに印刷をお願いする予定です。

組合員の皆様にも、わかば学園の生徒たちが印刷している新聞であることを知ってほしいという思いで項を作りました。

《質疑応答》

質問者：19 棟 ○○様

今高齢化が進んでおりまして、とちのきの区域内も 30%を超える人たちが高齢者だと思えますが、今後は、高齢者の方々の考え方も参考にする必要がありそうであります。区域内の高齢者の集まりである「さくら会」との連携を是非行ってほしいと要望いたします。

新理事長の所見をお聞かせいただきたいと思えます。

<回答>

大変貴重なご意見ありがとうございます。

そういった方々との意見交換、話し合いも必要になってくると思えます。

貴重な意見をもらいましたので、今の提案も前向きに採用させていただきたいと思っております。

質問者：14 棟 ○○様 (1～4まで質問)

1. 資産価値の創出とありますが、実現するための具体策はあるのか。

どうかが考えられるのか、皆様方と一緒に考えて行きたいと思えます。

2. 積立金会計新たな運用方法とありますが、これから大規模修繕工事 10 年分積立

(6,500万円 x10年)の運用は大事だと思いますが、一番大事なのは毀損を発生させない、損失をさせないということだと思います。理事期間が2年、運用していて何か毀損問題が発生した場合誰も責任がとれない訳です。損失をどう回復するかを考えながら運用方法を考えていかななくてはならないと思います。やるならですよ。また、やらないというのも選択肢であると思います。

3. 管理費値上げの話がありましたが、幸い今までの理事の方々のご努力により、とちのきの一般会計並びに積立金会計は大変健全な収支のうちに推移してきていると思います。一般会計の次期繰越金も、去年880万円から今年1200万円と健全に推移してきていると思います。

管理費増につきましては、検討を始めるということが書いてあって値上げが示唆されている感じを受けますけれども、これは急ぐことなくじっくりとご検討いただきたいと考えますので、皆様方のお考えもありましたらそれを考慮の中に入れていただければ有り難いと思います。

以上の3点を、皆様と一緒に考えてそして新しい理事の方々の活動に少しでも貢献できるような発言ができるようなと、考えながら発言させていただきました。

4. その他で、2600万円収入に入っていますが、これの根拠は。

<回答>

貴重な意見有難うございました。

1. 少なくとも損失はできないまでも、減衰はさせたくない、現状維持はしたいと考えております。大上段に構えた書き方をしましたがなるべく現状維持をしていきたいと思っております。
2. 以前、前理事が契約された、す・まいる債が満期になってきます。その運用をどうしようかを検討しております。また、す・まいる債にするのかそれとも利子のつかない貯金にしておくのか検討しております。
3. 管理費の値上げは、絶対したいとは思っておりませんが、資材・税金等が上がりまますので、皆様に泣いてもらうかもしれません。泣いて馬鹿を切るではありませんが、やらなくてはいけないかなと少し思っておりますので検討させてください。
4. これについては、積立管理組合総合保険の中途解約の返戻金がここに入ってきますので、収入として載せてあります。

質問者：23棟 ○○様

質問というより要望しておきたいと思います。

これから、どんどん高齢化していきます。老人会の要望を出しておりますのでなるべく早く実現するようにしていただきたく、もう少し高齢者を大事にしていきたい。住みよいとちのきを作るために頑張りたい。

出席者の過半数の拍手により、規約に基づき第7号議案は承認可決しました。

【第8号議案】平成26年度収支予算(案)

〇〇新理事長

2. 一般会計 (32p 参照)

1) 収入の部	26 年度予算額	126,808,441 円	
	管理費	47,376,000 円	9,400 x 420 戸 x 12 ヵ月
	組合費	504,000 円	100 x 420 戸 x 12 ヵ月
	修繕費	65,520,000 円	13,000 x 420 戸 x 12 ヵ月
	前期繰越金	12,058,441 円	
2) 支出の部	26 年度予算額	126,808,441 円	
	管理費	47,376,000 円	(33p 参照)
	組合費	504,000 円	(33p 参照)
	修繕費繰入金	65,520,000 円	
	予備費	13,408,441 円	(積立保険料掛捨て分 1/10 回目)

具体的内容については、(32p)の通りでございます。

2. 積立金会計 (34p 参照)

1) 収入の部	26 年度予算額	493,572,256 円	
	修繕費	65,520,000 円	
	受取利息	2,300,000 円	
	前期繰越金	399,752,256 円	
2) 支出の部	26 年度予算額	493,572,256 円	
	補修費	13,990,000 円	(34p 補修費の内訳参照)
	予備費	479,582,256 円	

具体的内容については、(34p)の通りでございます。

《事前質問と回答》

(議案書 32p 参照)

質問者：19 棟 〇〇様

総会欠席

一般会計支出の部の予備費 この中には平成 25 年度までの積立保険料掛捨て分 9 回目 150 万円が入りますか。平成 26 年度で残金は 2 回分 300 万円となるはずですがどうなのですか。

もしも 9 回目 150 万円が入っている場合は、席上補足説明ください。入っていない場合はその理由を教えてください。

〈回答〉

- ・保険料掛け捨て分、年 1,501,243 円振替は 25 年度(8 回目)で終了します。
- ・26 年度新しく契約した場合、8 号議案 32・33 ページ、補足説明書 2 ページで説明の、年 1,050,412 円(最初の年度だけ端数調整の為 1,050,420 円)を、一般会計から積立金会計に振替えます。
- ・26 年度は、第 5 号議案での回答の通り、418,466 円(掛捨て部分返戻金差額)+1,050,420 円(新契約 1 回目)=1,468,886 円を、一般会計から積立金会計に振替える予定です。返戻金差額 418,466 円が予備費に計上されていないのは、最終の金額が確定されていなかったためです。

《質疑応答》

なし

出席者の過半数の拍手により、規約に基づき第 8 号議案は承認可決されました。

【第 9 号議案】平成 26 年度選挙管理委員の承認

〇〇新理事長

役員選挙細則第 4 条第 2 項に基づきまして、名前は読み上げませんが以下の平成 26 年度選挙管理委員 7 名の承認をお願いいたします。

役職名	氏名	棟-室番号
委員長	〇〇〇〇	14- 904
副委員長	〇〇〇〇	22- 804
委員	〇〇〇〇	15-1002
委員	〇〇〇〇	19- 603
委員	〇〇〇〇	21- 801
委員	〇〇〇〇	23-1005
委員	〇〇〇〇	24- 502

出席者の過半数の拍手により、規約に基づき第 9 号議案は承認可決されました。

それでは、皆様お手持の議案書の「第4号・第5号・第6号・第7号・第8号」各議案の「案」を削除していただきたいと思います。

【以下総会議案書外】

〇〇新理事長

《犬の飼育について》

質問者：19棟 〇〇様

総会出席

犬の飼育については、昨年度の総会でも話題になりましたが、近隣を見ますと「共同生活の秩序維持に関する細則」で禁止事項になっているにも関わらず多くの方が飼育されています。

昨年度理事会は、この件に関してどのような対処をされましたか。今後どう対処しますか。

〈回答〉

理事会としての見解だけを述べさせていただきます。

毎年問題になる事項ではあります。細則では飼育を禁止していますが、飼育禁止を徹底し実行できる画期的な方策はなかなかみつきりません。

管理組合としては、飼育禁止の啓蒙はこれからも行ってまいります。

ただ、他の管理組合では独居の方も増えてきており、ペットを飼いたいという人が多いため、該当する組合員の管理費を多く徴収するなどして、ペットの飼育を許可しているところもあることは承知しております。

第7住宅も30年が経過し、高齢者世帯も増え暮らし方や住まう人の事情も30年前とは変わってきているので、時代に即したルール作りの再検討が必要になってくると思います。

すでに、禁止事項と知りながら飼育している人、禁止されていることを知らずに飼育している人、飼育したいけれど禁止事項なのであきらめている人、喘息やアレルギー等で動物の飼育は絶対禁止してほしいと思っている人など、いろいろな考え方があると思います。

皆様が納得できるような形で、すぐに解決することは難しい問題です。

意見やアイデアがあったら、ご教示ください。

《質問/提案》

質問者：19棟 〇〇様

総会出席

- ・実態調査をしてみてもどうでしょうか。
- ・一代限り可能とし新たには認めない。
- ・規約に則した住環境を作っていく。

等検討してみてください。

<回答>

検討課題としていきたいと思えます。

以上をもちまして、全議案の審議が滞りなく終了しましたので、進行を司会に戻します。

I. 議長団解任

議案審議が滞りなく終了いたしました。議長団の皆様、大変ご苦勞様でした。では、議長団を解任いたします。

II. 退任理事と新任理事の紹介

- ・ ○○前理事長の代表挨拶 担当理事整列
- ・ ○○新理事長の代表挨拶 担当理事/棟数・号数・氏名のみ自己紹介

III. 管理員の紹介 本人総会欠席

今年1月に着任されました○○管理員を紹介させていただきます。

平日の10:00～16:00、集会所管理員室にいらっしゃいますので、各種手続きの他、わからないことなどがありましたら、○○管理員までお願いします。

IV. 閉会の辞 ○○新副理事長

本日は、長時間にわたるご審議まことにありがとうございました。

おかげさまで、本日の総会審議が滞りなく終了いたしました。今後とも、住宅管理組合活動にご理解、ご協力をいただくようお願い申し上げます。

以上をもちまして、「若葉台第7住宅管理組合第31回通常総会」を閉会させていただきます。

《事前配布添付資料》

1. 第31回通常総会議案書
2. 補足説明書
3. 規約等改正に関する質問と回答
4. まちづくりセンターからの重要事項説明書

《当日配布添付資料》・・・(本議事録に添付)

1. 第31回通常総会 事前質問と回答
2. 住宅等の改修・模様替え及び修繕等に関する細則

書 記 : ○○○○

【議事録署名人】

議 長 ○○○○

副議長 ○○○○

書 記 ○○○○

書 記 ○○○○

平成26年5月11日

第31回通常総会 事前質問と回答

第 7 住宅管理組合

質問 1

第 1 号議案 平成 2 5 年度活動報告

3. 防犯カメラ新システムへの更新について (3 ページ)

質問者：19 棟〇〇様 総会欠席

設置理由は本文説明で十分ですが、そもそもこの予算がH25年度当初予算に入っていなかったことです。321万円もの高額費用が、なぜ当初予算に組み込まれていなかったかです。

昨年カメラ更新住民説明会で理事長は「新年度の引継時に抜けがあった」と説明しました。このような重大事項の引継ぎミス防止のため、わたくしはH22年当時の〇〇理事長に「引継ぎミスがないように、文書で残すようにする」との回答を得ました。これが生かされていないように思う。

現実問題として、新年度理事への重要引継ぎ事項はどのようにされているのかを伺いたい。

<お答えします>

- ・予算に組み込まれていなかった理由

防犯カメラ更新について第30回(25年度)の計画から漏れていたことは、誠に申し訳なく思っております。

更新にあたり、総会決議が必要か検討した結果、規約(理事会の議決事項)第56条第5項「改良を目的とし、かつ著しく多額の費用(公租公課を除く月額管理費等の額を基準)を要しない共用部分の修繕に関する事項」の定めにより、理事会で施工と支出を決定しました。

当初約321万円の工事費は、リース料金に含めることも検討しましたが、新設した時の工事料金は積立金会計から支出しているため、今回も同じにしました。

- ・新理事への引継事項はどのように行われているのか

22年度より、前年度理事から今年度理事に「引継書」という形で、文書をもって引継を行っております。理事は役目に真剣に取り組んでいますが、25年度の防犯カメラについては、引継事項から欠落していました。

今後はチェックを早めに行い、漏れのないようにしていきたいと思っております。

質問 2

第 4 号議案 第 7 住宅管理組合理約・細則改正案について (23ページ)

質問者：19 棟〇〇様 総会出席

各細則改正案（2）住宅等の改築・模様替え及び修繕等に関する細則改正案のうち、「住宅改修の適用基準」の見直しを要求します。

理 由

住宅等の改築・模様替え及び修繕等に関する細則第 3 条 1 項（1）では、「住宅を改修するときはあらかじめ理事会に届け出て書面による承諾を得る。ただし、木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための改修を除く、その適用の基準は別に定める」としています。

ここで規定する「住宅改修の適用基準」は、「木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための改修」に適用する改修工事をするものです。

修正案

住宅等の改築・模様替え及び修繕等に関する細則第 3 条 1 項（1）ただし書きによる改修の適用基準については、次のとおり運用する。

木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための改修工事は、住宅専有部分において住宅の基幹部分に関わらない建具、天井、壁、床などの補修、取り換えや洗面台など既製家具の取り換えなど工事をいう。

具体的には、

網戸、障子、襖の取り換え、修理、張替

天井、壁のクロスの張替

畳の表替え、補修、取り換え

トイレの便器の取り換え

台所の流し台、ガス台、吊戸棚、レンジフードなど修理、取り換え

などをいう。

<お答えします>

大変細かく、規約等改正の資料を読んでいただき、今回ご指摘くださって助かりました。ありがとうございます。

〇〇様からは説明会の時にもわかりにくいというご指摘があった点で、今回議案書に同封した「規約等改正に関する質問と回答」5 ページでお答えしていますが、おそらく「住宅改修の適用基準」の前文「住宅等の改築、模様替え及び修繕に関する細則第 3 条第 1 号ただし書きによる住宅改修の適用基準については次のとおり運用します」をそのままにしたことが、ややこしくしているのだと思われます。

管理組合としては、「禁止する工事」「申請承認が必要な工事」「届出が必要な工事」

のそれぞれに例を挙げた方が組合員の皆様がわかりやすいと思い、今回の改正案で新たに提案した事項です。

組合員の皆さんが、住宅改修の際に届出がしているのか、申請がしているのかなどがわかりやすいことが大切だと思い、このような改正案を作成しましたが、結果として「細則第3号第1項ただし書き」の意味を取り違えたことで誤解を招く表現となってしまったようです。

そこで、前文「住宅等の改修、模様替え及び修繕に関する細則第3条第1項ただし書き～」を削除し、タイトルを「住宅の改修、模様替え及び修繕の届出・申請について」とします。

これにともない、同細則第3条第1項を

(1) 住宅の改修をするとき（ただし、網戸、障子、襖の張替えや温水洗浄機能付き便座の交換、木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための改修を除く。）

(2) 省略

なお、届出・申請の詳細については「住宅の改修・模様替え及び修繕等の届出・申請について」の通りとする。

とします。

様の修正案「天井、壁クロス張替えや畳の張替」などは改正案の中では「届出を要するもの」に規定しています（やはり業者が畳を運んだりすることがあるので届出は必要と考えます）ので、上記のように訂正いたします。

訂正した住宅改修・修繕等の届出・申請については、別紙をご参照ください。

質問3

第5号議案 積立管理組合総合保険の見直し案について（25ページ）

質問者：19棟〇〇様 総会欠席

この案件は、5ページ5項でH25年度での検討状況が説明されていますが、要は損得勘定で中途解約と新規契約を決めた模様ですが、25ページの表からはそれがわからないので説明ください。

保険会社には一括支払い済ですから、中途解約時には残2年分の保険料300万円はいくら返ってくるのでしょうか。この場合、少なくとも損金となりますか。

<お答えします>

単位：円	現在の保険契約の内容 A	現在の保険を満期まで継続し、新しく契約した場合 B	現在の保険を中途解約した場合 C	現在の保険を中途解約後、新しく契約した場合 D
満期返戻金と保険料合計の差額	1,265,720	△8,624,870	△193,620	1,110,990

・満期返戻金と保険料合計の差額で比較しますと

- A : 1, 265, 720円のプラス (現契約を28年5月まで継続し満期の場合)
B : 8, 624, 870円のマイナス (28年5月に新契約、33年5月満期の場合)
C : 193, 620円のマイナス (26年7月1日解約)
D : 1, 110, 990円のプラス (26年7月1日に新契約、36年7月1日満期の場合)

・したがって8, 624, 870円(現契約を満期まで継続し新契約した場合マイナス)193, 620円(中途解約した場合マイナス)で損金の少ない中途解約が有利となります(以上、説明会資料と同じです)。

・中途解約時の返戻金合計金額は183, 540, 660円です。内訳は保険料部分180, 707, 990円、掛捨て部分2, 584, 020円、特約部分248, 650円です。

・掛捨て部分2年分3, 002, 486円(1, 501, 243円×2)は掛捨て部分2, 584, 020円が返戻金となりますので、3, 002, 486円－2, 584, 020円＝418, 466円は一般会計から積立金会計への振替が必要となります。

質問 4

第 6 号議案 第 7 住宅管理組合「顧問会」設置について (26ページ)

質問者：19棟〇〇様

総会出席

調査・検討結果などの広報は、いつ、どのような形で行われるのでしょうか。調査・検討結果だけでなく検討されている項目、その進捗状況などの報告も随時周知を望みます。

質問者：19棟 〇〇様

総会欠席

経験の豊富さと有識者である歴代の理事さんですから、その知識は重要であり設立趣旨には賛成いたしますが、同時に組合規則を制定するおつもりがないように見受けられますが、なぜ制定しないのですか。理由が知りたい。

(以下は小生の意見につき参考)

管理組合の責任はすべて理事長にあることはご存じでしょう。しかしながら、顧問は有識者ゆえに、これが検討・答申・意見具申(助言)には重みがあり、ややもすればこれらの顧問会からの検討・答申・意見具申(助言)に実際理事がプレッシャーを受け、判断を誤まる(言い換えれば理事長の思惑とは違う)可能性があります。実際に理事経験のない小生が理事長になった場合は少なからずそう思います。

またメンバーが固定化するゆえの(失礼ながら)弊害もかんがえられます。

また、組合が認める常設の顧問会でありますから、当然のことにその内容は住民にオープンしなければなりません。その方法等についても決めごとにしておく必要があります。

ます。

＜お答えします＞

・顧問会設置について、

組合規則を制定するつもりがないのかとのご質問ですが、規約第54条第3項で、理事会の承認で委員会を設置できることになっており、「調査・検討結果を理事会に具申すること」が規約で定められています。

今まで委員会は、規約第54条第3項を採用して設置してまいりました。

しかし、過去の総会で委員会設置については総会の賛同を得たほうがよいとの意見がありましたので、このたび議案といたしました。

組合運営の責任は理事長にあります。それを支えるのは理事と理事会です。顧問会は、決定機関ではなく、あくまでも理事会の下部組織です。理事会が正しい判断を下せるようアドバイス、調査、検討資料を提出してもらうこと、数年にわたって行う事案や修繕計画のように長期にわたる事案、文章化できない日々起こる事案に対しては、理事がすべてを把握し判断することは難しいことです。特に25年度は管理員の交代などがあり、苦勞することが多々ありました。

運営については、過去の委員会でも行ってきたように、調査・検討等の内容によって必要事項は理事会から住民説明会、広報等により組合員にお知らせすることになります。

顧問会の設置、活動は理事会の要請によります。その時の理事会が「顧問会の協力は必要ない」と判断すれば、活動を休止すればいいわけです。

したがって、新井様のご懸念されているような「現理事がプレッシャーを受け判断を誤る可能性、固定化するゆえの弊害」は起こらないと考えます。

質問5

第7号議案 平成26年度活動計画（案）について（30ページ）

質問者：19棟〇〇様

総会出席

「5. 駐輪場の維持管理」と「11. その他の活動 3 駐輪場の維持管理」がありますが、違いは何ですか。

昨年度「その他の活動」の枠にあった「広報紙アメニティ新聞とちのきの発行（毎月）」が今年は一項目を作り「10. 広報紙アメニティ新聞とちのきの発行（毎月）」としたのは何か意味がありますか。

＜お答えします＞

・「5. 駐輪場の維持管理」等についての違い

規約・細則改正案の中の「駐輪場使用細則」が改正され、旧14条にあった「経過措置」が「附則」へ移動するため、改めて

「大型バイクの新規登録はできない」ことを周知するためと、

現在の駐輪場使用状況とあわせて、今後の大型バイクの駐輪に関する検討は26年度も続ける旨をお知らせする意味で、独立して項をつくりました。

ご指摘の「11. その他の活動」内の「駐輪場の維持管理」は、毎年行っている通常の維持管理業務のこととご理解いただければと思います。

・「10. アメニティ新聞とちのきの発行」について

印刷は今まで理事会が輪転機を使って行っていました。料金はほとんど変わらないことに加えて、生徒たちの就労支援のお手伝いができる側面もあることで、26年度から地域貢献の一環として「横浜わかば学園」情報印刷コースの生徒たちに印刷をお願いする予定です。

組合員の皆様にも、わかば学園の生徒たちが印刷している新聞であることを知ってほしいという思いで項を作りました。

質問6

第8号議案 平成26年度予算 (32ページ)

質問者：19棟〇〇様

総会欠席

2項支出 (4)項予備費 この中にはH25年度までの積立保険料掛捨て分9回目150万円が入りますか。H26年度で残金は2回分300万円となるはずですがどうなのですか。

もしも9回目150万円が入っている場合は、席上補足説明ください。入っていない場合はその理由を教えてください。

<お答えします>

- ・保険料掛捨て分、年1,501,243円振替は25年度(8回目)で終了します。
- ・26年度新しく契約した場合、8号議案32、34ページ、補足説明書2ページで説明の、年1,050,412円(最初の年度だけ端数調整の為1,050,420円)を、一般会計から積立金会計に振替えます。
- ・26年度は、質問3の回答の通り
418,466円(掛捨て部分返戻金差額)+1,050,420円(新契約1回目)=1,468,886円を一般会計から積立金会計に振替える予定です。
返戻金差額418,466円が予備費に計上されていないのは、最終の金額が確定されていなかったためです。

以下総会議案書外

犬の飼育について

質問者：19棟 ○○様

総会出席

犬の飼育については、昨年度の総会でも話題になりましたが、近隣を見ますと「共同生活の秩序維持に関する細則」で禁止事項になっているにも関わらず多くの方が飼育されています。

昨年度理事会は、この件に関してどのような対処をされましたか。今後どう対処しますか。

<お答えします>

毎年問題になる事項ではあります。細則では飼育を禁止していますが、飼育禁止を徹底し実行できる画期的な方策はなかなか見つかりません。

管理組合としては、飼育禁止の啓蒙はこれからも行ってまいります。

ただ、他の管理組合では独居の方も増えてきており、ペットを飼いたいという人が多いため、該当する組合員の管理費を多く徴収するなどして、ペットの飼育を許可しているところもあることは承知しております。第7住宅も30年が経過し、暮らし方や住まう人の事情も30年前とは変わってきているので、時代に即したルール作りの再検討が必要になってくると思います。

すでに禁止事項と知りながら飼育している人、禁止されていることを知らずに飼育している人、飼育したいけれど禁止事項なのであきらめている人、喘息やアレルギー等で動物の飼育は絶対禁止してほしいと思っている人など、いろいろな考え方があります。皆様が納得できるような形で、すぐに解決することは難しい問題です。

意見やアイデアがあったら、ご教示ください。

住宅等の改修・模様替え及び修繕等に関する細則

(目 的)

第 1 条 この細則は、若葉台第 7 住宅管理組合規約第 2 3 条に基づき、組合員が所有する住宅、共用部分の改修・模様替え及び修繕等に関し、組合員の共同の利益及び団地内の居住環境の維持、改善を図るため、必要な事項を定めることを目的とする。

(禁止事項)

第 2 条 組合員は、住宅及び建物の改修、模様替え並びに土地の使用等に関して次の各項に掲げる行為をしてはならない。

1. 住宅の増築
2. バルコニーの改築
3. 出窓の新設
4. 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床、屋根、階段、梁、バルコニー及びひさしをいう。）の穿孔、切欠その他主要構造部に影響を及ぼす行為
5. 土地の個人使用（ただし、理事会が承認した場合を除く。）
6. 組合員以外の改修申請（ただし、団地建物所有者から専有部分の貸与を受けている者（以下「占有者」という。）を除く。）
7. その他「住宅の改修・模様替え及び修繕等の届出・申請について」の「禁止する住宅改造工事」に記載されている工事

(届出及び承認)

第 3 条 組合員は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめ理事長に届け出て、書面による承認を得なければならない。

(1) 住宅の改修をするとき

(ただし、網戸、障子、襖の張り替え、温水洗浄機能付き便座の交換、木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための改修を除く。)

- (2) 住宅又は共用部分にアンテナ、その他近隣に影響を及ぼすおそれのある物を設置すること

なお、届出・申請の詳細については「住宅の改修・模様替え及び修繕等の届出・申請について」の通りとする。

(申請及び承認)

第 4 条 組合員は、前条第 1 項の規定により住宅の改修を実施する場合には、次に定める書類を作成し、原則として当該工事の実施 2 週間前までに理事長に提出し、その承認を得なければならない。

- (1) 承認申請書 1 通 (様式 8)
- (2) 設計図 1 通
- (3) 仕様書 1 通 ※施工業者名入りのもの
- (4) 承諾書 1 通 ※隣接（両隣及び上下）及び理事長が指定する

組合員の承諾書（様式9）

ただし、床の改修の場合は、遮音等級がL（LL）－45以上（日本建築学会の示す遮音等級）の性能を有する材料を使うものとし、その材料の客観的な性能表示、断面図等のあるカタログ等を添付しなければならない。

2. 理事長は、前項の承認申請があった場合には、遅滞なく諾否の決定を行うものとする。

（注意事項と弁償）

第5条 組合員は、改修その他の工事の施工にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ事故があったときは責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

- （1）材料又は残材の運搬等により、共用部分を毀損または汚損しないこと。
- （2）土地に材料又は残材を放置しないこと。
- （3）工事人等が他の組合員又は居住者に迷惑をかけないようにすること。

（違反に対する措置）

第6条 理事長は、組合員が次の各号に掲げる行為に該当する行為を行った場合には、理事会の決議に基づき、当該組合員に対して警告を行い、又は中止させ若しくは原状回復を求めることができる。

- （1）第2条に規定する禁止事項に違反したとき。
- （2）第4条に規定する手続きを経ずして無断で工事等を実施したとき。
- （3）当初提示された、管理組合が承認した図面通りに工事が行われていないとき。
- （4）その他工事等がこの細則の定めに抵触したとき。

2. 前項の施工の変更又は原状回復等に要する費用は、すべて当該組合員が負担するものとする。

（調査）

第7条 理事長又はその指定を受けた者は規約第23条の規定に基づき、この細則の施行に必要な限度において、当該組合員が行う第3条に規定する行為について、工事現場に立ち入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員はこれに協力する。

（疑義及び細則外事項）

第8条 この細則に疑義が生じたとき、又は細則に定めない事項については、理事会により決議するものとする。

（住宅の所有者である組合員の承諾）

第9条 第2条第6項の規定にかかわらず、占有者が第3条第1項の規定により住宅の改修その他の工事を実施する場合には、第4条の書類の他、その住宅の所有者である組合員の承諾書を提出しなければならない。

（細則の改廃）

第10条 この細則の改廃は総会の決議によるものとする。

住宅の改修・模様替え及び修繕等の届出・申請について

日曜大工等、業者ではなく個人で行う工事についても内容によっては届出又は申請・承認が必要になる場合があります。届出又は申請が必要かどうか不明な場合は、管理組合に確認を取るようになしてください。

1. 禁止する住宅改修工事

- (1) 給水管、排水管立て管自体に対する工事
- (2) 壁・床・柱・梁等への穿孔等コンクリート躯体自体への工事
※TES熱源機のベランダ移設工事は除く。ただしその場合は、若葉台住宅管理組合協議会の指針に基づく工事とする。
- (3) 機器のアンカーボルトによる壁・床・ベランダ床への固定
- (4) 既存のサッシ自体の改修とサッシの撤去
- (5) 玄関扉の改修・交換
- (6) 火災報知器の移設、交換（11階以上の住戸に適用）
※リフォーム等で一時的に外す場合は申請と承認の手続きを行えば可能。その場合、工事終了後は原状回復すること
- (7) その他、共用部分への改修工事

2. 申請・承認を要するもの（様式8を提出）

- (1) 床の張り替え、フローリング床工事
- (2) ユニットバス、トイレ、洗面台等の交換、改修工事
- (3) 台所・流し台の交換工事
- (4) TES熱源機の取替え、設置、移設（給湯器は16号以下に限定）
- (5) 部屋内装改修工事、部屋の模様替え（天井材、壁材、床材の変更工事、造作棚、造作家具の設置等）
- (6) 部屋間取り、仕切りの変更工事
- (7) 専有部分のバリアフリー工事
- (8) 洗濯機防水パン工事
- (9) 漏水対処工事（緊急工事の場合、工事開始日の規定は適用しない）
- (10) 内付二重サッシ工法による窓の防音・断熱工事
（既存のサッシ自体への改修と撤去、外付二重サッシ工法等は不可）
- (11) 配管設備、配線設備工事
- (12) 専有部分への防犯システム導入工事
（防犯機器を共用部分の壁等に設置する場合等）
- (13) 玄関扉の電子式錠前、補助錠前の設置
（退去の際には取り外して原状回復すること）
- (14) 共用部分への改修工事（玄関扉内側の塗装等）
- (15) テレビ室内端子交換工事（隣接住戸に影響を及ぼすため、管理組合が指定する業者による工事に限る）
- (16) 電気ブレーカー盤交換工事（アンペア数を増やす等の場合）

- (17) インターネット接続工事・インターネット電話設置工事
(インターネット業者等が電気室に入る必要がある場合)
- (18) その他、理事会で申請が必要と認めたもの

3. 届出を要するもの(様式10を提出)

共用部分を使用せず、専有部分と専用使用部分(ベランダ)だけで作業を行うか、業者が持ち帰って作業をする場合の工事をいう。

(例)

- (1) 天井、壁クロスの張替え
- (2) 床じゅうたんの張替え
- (3) 畳の張り替え・補修・取り替え
- (4) 管理組合が実施した住戸の火災報知器交換工事(1階～10階の住戸に適用)
- (5) テレビ受信用BS・CSアンテナ設置
(ベランダ手すり、窓手すり等へ設置する場合)
- (6) インターフォン交換工事(既存の固定孔・スリーブを使用する交換のみ)

この基準は、平成26年6月1日から施行する。