

若葉台第7住宅管理組合 第32回通常総会議事録

日時：平成27年5月10日（日） 10時10分～12時30分

会場：若葉台地域ケアプラザ2階 多目的ホール

I 開会の辞 ○○理事

○○理事長挨拶

26年度の理事長をさせていただきました○○と申します。今日は天気もいい中、皆様には忙しい中総会に参加していただき、誠にありがとうございます。また、来賓として自治会長の○○様にも参加いただき、ありがとうございます。

今日は会場の都合上、時間が限られているため、あまり長引くことができませんので、何卒議案にご承認をいただくとともに、円滑な総会だったと言われるような結果にしたいと思っておりますので、ご協力をお願いいたします。

II 来賓挨拶

とちのき自治会 ○○○○様

III 資格審査 (10時現在)

出席組合員数：106名（組合員本人104名、代理人2名）

議決権行使：88名

委任状：204名（理事長委任202名、他組合員に委任2名）

最終集計 398名

規約第50条第1項により、本総会の成立を宣言。

IV 議長団選出

議長：○○○○

副議長：○○○○

書記：○○○○ ○○○○ が選出、出席者の拍手をもって承認された。

議長による議長団の紹介

V 議事

議長より議事進行のルール、質問方法、質問についての注意点の説明。

（質問についての注意事項説明）

- ・会議の目的たる事項に関しない質問はお受けいたしません。
- ・質問者は、回答者を指名することはできません。回答が必要な場合は議長が指名します。
- ・組合員のプライバシーに関する質問、組合員の利益を著しく害するような質問は

お受けいたしません。

- ・過去の総会で決定した事項については、議事の一時不再議の原則によりお受けいたしません。
- ・質問は簡潔に、3分以内ということをお願いします。
- ・この場で即答できない質問については、後日書面にて回答となる場合があるのでご理解をお願いします。

【第1号議案】平成26年度事業及び活動報告について

〇〇理事長より

26年度の活動報告について、以下のとおり重点活動11項目、その他の活動7項目の報告。時間が限られているため議案書を読み上げることはせず、要点のみの説明とさせていただきます。

<重点活動内容>

1. 交換・修繕等各種補修工事（予算計上案件）の実施

ほぼ計画どおりに完了。ただし、土留め工事については、高木剪定を優先したため次年度に持ち越すこととしました。

2. 若葉台第7住宅管理組規約・細則集「平成26年版」の発行

第31回総会で承認後、10月25日に全戸配布。

総会承認後に、誤字脱字、送り仮名の不統一等が判明したものについては修正をし、配布した。内容にかかわる部分の変更はしていない旨説明。

規約・細則集の発行については、就労支援ということで横浜市立若葉台特別支援学校（横浜わかば学園）に印刷・製本を依頼しました。

3. 管理費等の見直しと積立金運用の検討

「管理費等の見直しに関する住民説明会」を1月25日に開催。

管理費見直しについては第5号議案、積立金運用については第6号議案で説明する。

4. 大規模修繕5年目のかし管理

平成21年実施の大規模修繕工事から5年でかし保障期間が満了となることから、アンケートを実施。

- ・クラック等の発生については修繕を行っている状況
- ・住戸アルミサッシについては、30年～40年での交換が推奨されているので、劣化状況等をみるため事前調査としてアンケートを実施

5. 樹木自主管理の実施

例年どおり、とちのき緑花クラブに場所や範囲を指定して行っていただいた。

(とちのき緑花クラブ事務局・〇〇様より活動報告)

毎週土曜日定例の作業日として、常時10人以上、多い時は20人近くの会員の参加で、予定していた作業はほぼ完了。緑花クラブの主な作業である管理組合からの受託作業と、緑花クラブとしての自主作業も、年間計画の予定通り完了。その他随時の対応として、組合員の方々から管理組合に要請があったものについては臨時作業も行った。昨年度実績は延べ日数125日、延べ人数955人。

6. 駐輪場の維持管理

管理状況のフォローを実施。詳細は議案書に記載のとおり。

7. 防犯・防災活動

例年通り、夏まつりの警備支援、地域防災拠点合同防災訓練、とちのき自治会主管の地域防災訓練を実施。

8. 総会及び理事会活動

例年どおり、通常総会、定例理事会を開催。また、26年6月より顧問会の活動を開始させていただいている旨報告。

9. 若葉台住宅管理組合協議会・専門委員会との連携

1) 若葉台住宅管理組合協議会

(1) 管理組合協議会役員会

さまざまなワーキンググループのうち、昇降機WGから階段昇降機をつけるかどうかという提案があった。

→予算、維持費、個人の負担費用、不公平性等から現実的ではないという結論となり、昇降機設置は見送ることになった。

(2) まちづくりセンターへの管理業務委託費について

月150円の値上げの申し入れに対して、3年にわたって協議を行ってきた。第7住宅管理組合としては最後まで議論を続けたが、

①業務改善その他努力をする

②5年間は値上げしない

というセンター側からの約束があったため、他の管理組合とともに値上げを了承することとなった。

2) 専門委員会

(1) 管理運営委員会：まちづくりセンターからの業務委託費値上げに関する協議。結果として妥当と判断。

(2) CATV等委員会：エレベーター内防犯カメラ映像を防犯センターで見られるようにしたらどうかという提案があったが、センター側の設

備改修に費用がかかることと、エレベーターのない管理組合もあるため判断が分かれ、継続審議とした。

(3) 施設委員会：太陽光発電導入の検討・・・費用対効果の面でメリット無しと判断し先送りとなった

100年樹形（シンボルツリー）の検討・・・22棟南側のトチノキをシンボルツリーとし、成長を見守ることとした。

(4) 長命化・再生委員会：議案書（P9）に記載のとおり。

10. とちのき自治会との連携

管理組合としてもさまざまな形で協力をさせていただき、とちのき自治会とは良好な関係と連携を図って活動している。

11. 広報紙アメニティ新聞「とちのき」の発行と広報活動の充実

例年通り、アメニティ新聞「とちのき」の発行（毎月）、第7住宅管理組合ホームページへのアップロードを実施。

なお、プロバイダ変更にもない、ホームページアドレスと管理組合のメールアドレスが変更となっている旨の報告。

<その他の活動>

12. 第7住宅管理組合「顧問会」の発足と活動

6月に顧問会を発足。顧問会にはさまざまなことでアドバイスをいただいている。26年度は議案書に記載の項目について、協力をいただいた。

13. 積立管理組合総合保険の契約

第31回通常総会での承認を受け、今年度を実施。

14. 入居者台帳の更新

昨年、全戸に用紙配布、提出をお願いした。今回、緊急時等に支援が必要かどうかを記載する項目を設けたが、これは、自治会とも協力の上で地震・災害等の緊急時に活用する目的。組合員の皆様のご協力に感謝します。

15. 契約・管理関係各書類の保管

内容については議案書に記載のとおり。

16. とちのき集会所の維持管理

固定電話、インターネットプロバイダ等をイッツコムで一括契約とし、通信費を削減できた。また、理事長の使用する携帯も利用状況を見て解約。

集会所の折りたたみ机を更新（10台）。今年度も更新する予定なので、予算化をし

ている。

17. 長期修繕計画の見直し

議案書とともに配布した別紙資料（A3のグラフと表）を参照ください。
修繕積立金がマイナスになる時期があるが、これはアルミサッシ交換を実施した場合の試算となっています。アルミサッシについては、平均30年～40年での交換が推奨されているため、新たに長期修繕計画の項目に追加しました。交換時期についてはアンケートを今後も取り、劣化状況を考えて交換時期をずらす、あるいは一部修理にする等を検討課題としていくので、ご理解をお願いします。

18. 会計・業務監査

平成27年4月5日に会計・業務監査を実施。監査結果は第2号議案の「監査報告書」のとおり。

<事前質問と回答> ※事前質問については原文のまま掲載しています。

14棟 ○○○○様 総会出席

総会次第及び第1・2・3・9号議案名

全ての議案名の後に（案）を加える、総会で可決されて初めて（案）が取れます。
（改正案第57条（1）号）

<お答えします>

「平成26年度の活動報告」については、昨年の総会で「活動計画」として可決承認されたもので、その計画に沿った活動の報告です。収支決算報告についても同様です。過去の総会でも、そのようにしてまいりました。

第3号議案「役員の承認」については、2月実施の役員選挙によって選出された内定理事は、規約第36条で「総会での承認が必要」と定められていますので、議案として提出しています。第9号議案「選挙管理委員の承認」についても同様です。

その他の議案は、来年度に向けての新たな提案ですので、総会で可決承認されて初めて（案）を削除するよう、毎年出席者の皆様に申し上げます。

14棟 ○○○○様 総会出席

3頁 3. 管理費の見直し・・・

「管理費の値上げを回避するため修繕積立金から繰入れた」と記載されています。しかしこの措置のため、修繕積立金は年額250万円減少したので、値上げは回避されていません。「管理費の不足を補う措置のために、修繕積立金から逆繰入れした」が正解であり、この記載は管理費不足とその違反行為の真実を糊塗するためのものです。

<お答えします>

修繕積立金からの繰り入れ措置については、平成23年から平成27年にわたって、関様宛てに当該年度の理事長が回答をしております。主な回答は以下のとおりです。

- ①平成 24 年第 30 回通常総会の後、書面にて回答（ホームページにも掲載）
- ②平成 25 年 12 月から 26 年 3 月にわたる関様からの文書に対し、理事長が電話及び書面にて回答
- ③平成 27 年 3 月 14 日付で管理組合理事会として文書で回答

以上、管理組合としては〇〇様宛てに何度も回答をしております。

「管理費不足とその違反行為の真実を糊塗するためのものです」とありますが、これは質問ではなく〇〇様の主張と考えますので、これ以上の回答はいたしません。

14棟 〇〇〇〇様 総会出席

7・8頁 センターの管理業務委託費について

- 1 理事会が、管理業務委託費だけが赤字とした根拠と、赤字である委託業務の範囲を教えてください。
- 2 県公社の他の分譲マンション価格が、1300円～2000円である決算書等の資料を見せてください。
- 3 センターにお願いします。直近3年間の収支予算書総括表、及び正味財産増減計画書を含めた決算報告書等を、総会に於いて開示してください（適正化法79条）

<お答えします>

1について

「理事会が、管理業務委託費だけが赤字とした根拠」とありますが、議案書にあるとおり、まちづくりセンターから管理運営委員会への説明があったということです。理事会が判断したわけではありませんので、回答はできません。

委託業務の範囲というご質問ですが、重要事項説明書に記載のとおりです。若葉台全体が、まちづくりセンターに管理業務を委託しています。

2について

分譲マンションの管理費価格のことと思いますが、同じ県公社のグループの平均管理費を調査した結果です。他の住宅の決算書等を閲覧させることは、まちづくりセンターとしてはできないとのことです。

3について

まちづくりセンターより以下の回答をいただきました。

ご指摘の法律に記載のとおり、まちづくりセンターにおいても事務所に備え置き、営業時間中に閲覧できるようになっています。この事はまちづくりセンターから配布の重要事項説明書にも記載のとおりです。

総会での開示の要望ですが、事務所に備え置き求めに応じて閲覧できるよう準備しておくことが、マンション管理会社としての法律に定められた義務ですので、閲覧については個別にまちづくりセンター総務課までお問い合わせいただくようお願いいたします。なお、平成26年度資料につきましては、本年6月より閲覧できるよう現在準備中です。

19棟 ○○○○様 総会出席

(大規模修繕工事5年目のかし管理について)

サッシに関わる事項で「クレセント、戸車等の傷みがでてきており、劣化診断を進める」としてはいますが、これらのものは専有使用者が管理することと思いますが、管理組合がなぜ劣化診断を行うのですか。

(長期修繕計画の見直しについて)

A4 サイズのグラフが「長期修繕計画書」とのことですが、これは若葉台町づくりセンター作成のものです。管理組合が計画・作成した長期修繕計画書はないのですか。若葉台町づくりセンターの言いなりで修繕計画が進められるのですか。内容をみると、積立金の残高試算で27年度に計画されている「屋内消火栓箱改修」「消防用補給水槽改修」工事は、平成27年度の積立金会計の予算に計上されていません。

また、26年度に実施した「屋内消火栓箱補修工事」と「屋内消火栓箱設置工事」とは違うものですか。27年度に計画されていた「消防用補給水槽改修」工事はどうするのですか。管理組合は修繕計画をどのように管理しているのですか。また、積立金の残高について、管理組合の見解を述べてください。

<お答えします>

大規模修繕工事5年目のかし管理について

今回行ったアンケートは、5年目のかし管理と長期修繕計画に関わるアルミサッシの状況調査が目的です。劣化診断については、アルミサッシ全般のこととご理解いただければと思います。

長期修繕計画について

長期修繕計画書は、国土交通省の指針に基づいて作成することになっています。第7住宅管理組合は、管理業務を若葉台まちづくりセンターに委託しています。長期修繕計画作成は、民間の管理会社では通常管理業務委託費とは別料金が発生するケースもありますが、まちづくりセンターは管理業務の一環として作成を行っています。

また、長期修繕計画作成は専門的知識を要するので、理事会の意見やリクエストを伝えたくて、まちづくりセンターに作成を依頼しています。作成された資料・計画書については、理事会で内容をチェック、検討していますし、状況によって工事計画を延期したり早めたりということも行っています。

積立金残高についての理事会の見解は、別紙資料をご参照ください。

各種工事について

①別紙「積立金の残高試算」に記載の27年度工事について

消防用補給水槽改修工事は、長期修繕計画では記載しておりますが、当該設備の状況や次年度に計画している給水設備の改修とあわせて工事を検討した方がよいと判断し、今年度は鉄部塗装のみの予算計上としました。今後、設備の状況等を見ながら、工事の時期等については検討していく予定です。

②屋内消火栓箱補修工事と屋内消火栓箱設置工事の違い

内容は同じです。26年度は14棟・15棟について実施しました。それ以外の棟については傷み具合、設備の状況を見たうえ、まだ使用に耐えうると判断し、27年度予算には計上しておりません。

23棟 ○○○○様 総会欠席

積立金の残高試算について

税率12%、15%と書いてあるが未だ国で議論も行われていない事を予想する事は論外（2019に上げる予定ならばもう国会議論がはじまっています）

リフォームについて

専門性の無い方に写真を提出して意味がありますか？

<お答えします>

積立金の残高試算について

あくまでも試算であり、長期的な動向を見るものです。今後も社会情勢を見ながら検討を行っていきます。

リフォーム時の写真提出について

申請どおりの材料、施工が行われているかの確認のためであり、専門的な判断が必要な場合は、まちづくりセンターへ依頼することになります。

19棟 ○○○○様 総会出席

P8 防災センターへの映像伝送について

非常ボタンが押されたときに、かご内の映像を防災センターへ伝送する、という機能増設のメリットや有用性について具体的にご説明下さい。

特に、機能増設の有無により防災センターさんの対応がどのように違ってきますでしょうか。

<お答えします>

現時点でも、非常時には、カゴ内映像がメーカー（三菱）の監視センターで映像確認できる仕組みになっておりますが、カゴ内映像が防災センターへ伝送されるようになると、防災センター職員の一次対応が良くなり（早くなり）ます。

例えば、急病人がカゴ内で身動きが取れない状況を防災センター職員が映像で確認した場合、現地に向かう前に救急車を呼ぶ事も可能となり、搬送までの時間短縮にもつながります。

<採決> 組合員の過半数の賛同を得られたとみなし、規約に基づき第1号議案は承認可決された。

【第2号議案】「平成26年度収支決算報告」 について

〇〇理事長より報告。

1. 一般会計（議案書15ページ）

当期収入 114,919,253 円（差異 △169,253） 前期繰越金 12,058,441 円（差異 0）
収入合計 126,977,694 円（差異 △169,253 円）
支出 114,906,180 円（差異 △11,902,261）
次期繰り越し金 12,071,514 円（差異 △12,071,514）
管理費決算内訳（16ページ） 合計 46,934,354 円

平成26年度収支決算報告：収入については予算額より決算額の方が多く、支出については予算額より決算額の方が少ない収支となった。詳細は議案書をご覧ください。

2. 積立金会計（議案書20ページ）

当期収入 81,393,836 円（差異 12,426,164） 前期繰越金 399,752,256 円（差異 0）
収入合計 481,146,092 円（差異 12,426,164）
支出合計 10,923,070 円（差異 482,649,186）
次期繰越金 470,223,022 円（差異 △470,223,022）
※補修費の内訳 決算額合計 10,923,070 円

3. 財産目録（議案書21ページ）

財産目録について一部訂正

積立金会計「仮払金」項目について

積立管理組合総合保険の解約の際に、仮払いとして掛捨分の保険料9回分までとして掲載した金額だが、894円が合わなくなっている。金額的にも間違いはないが、仮払金の説明として「掛捨保険料（9回分）他」とすべきところであった。トータル金額は間違いなく、積立金が増減することもない。説明書きが不足していたということで、お詫びして訂正をお願いしたい。

※これについては、事前質問（19棟〇〇様より）への回答に詳細を掲載。

監査報告 〇〇監事・〇〇監事

平成27年4月5日に会計監査を行い、管理組合、緑花クラブどちらも適正な管理運用をしていることを確認したことを報告します。ただ、先ほどの手数料の説明不足について当日指摘できなかった点は、監事として謝罪します。

業務監査については、定例理事会に参加し、理事会議事録、緑花クラブ作業報告書等を確認、業務についてはすばらしい結果を出してくれたと思っています。

<事前質問と回答> ※事前質問については原文のまま掲載しています。

19棟 〇〇〇〇様 総会欠席

総会議案書 21 ページ平成 27 年 3 月 31 日現在の「財産目録」「積立金会計資産」の「仮払金残高」10,524,747 円について、掛捨保険料残 9 回分とありますが、11 ページ 13 項保険の契約の中で、掛捨分 1,054,128 円、特約分 1,070,190 円の残 9 回分と理解します。

一般会計の 26 年度の支出は、掛捨分 1,050,420 円で、年度末未払いは 9,453,708 円とあります。特約分 1,070,190 円は 27 年度以降の支出で、満額未払であるはずですが、合計 10,523,898 円が未払いであり、積立金資産の仮払金残となると考えます。21 ページの仮払金残高が「849 円」多いのは何故でしょうか。少額ですが気になりました。

<お答えします>

ご指摘ありがとうございます。仮払金残高は 10,524,747 円で間違いありません。ご指摘の 849 円 = 決算時の銀行口座残高証明手数料です。

この手数料は、手続き上は本来なら一般会計の通信事務費から支出すべきもので、年度中に一般会計から積立金会計に振替処理を行うべきでしたが、その振替処理をしておりませんでしたので、仮払金に 849 円が残っていました。

お手数ですが、財産目録の「積立金会計」欄を以下のように修正をお願いいたします。

掛捨保険料 (残 9 回分) 他 10,524,747 円

内訳は、下記のとおりです。

掛捨保険料 (残 9 回分) 10,523,898 円

残高証明発行手数料 849 円

14棟 ○○○様 総会出席

16・20・33・34頁 管理費・積立金会計の書式について

1 (改正案第 6 3 条) には、管理費の余剰金は管理費に充当するとある。従って、余剰金を充当すると繰越金が発生するので標準管理規約に準拠して、積立金会計と同様に管理費会計に書式を変えなければなりません。

2 (標準管理規約第 2 5 条 2 項・4 項) には、管理費会計と積立金会計は、棟毎に区分所有者の共有持分に応じて算出するとあるので、標準管理規約に準拠して、両者は棟毎に作成しなければなりません。

3 従って、平成 26 年度収支決算案・平成 27 年度収支予算案は、標準管理規約に準拠していないので作成し直さなければなりません。

<お答えします>

○○様は、規約改正の際の質問では「標準管理規約に準拠する必要はない」というご意見を述べられていました。今回は「標準管理規約に準拠せよ」という意見です。

1 について

昨年改正で「(略) 管理費又は組合費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費に充当する」となりました。

本来は「管理費」というのは「一般会計」の中の一項目ですので、会計処理上は問題

ないと考えます。しかし、このようなご指摘がありましたので、規約の正確性を期すため、当該規約を一部改定することを理事会として検討いたします。

2・3について

確かに標準管理規約では「棟別会計」についての規定もあります。しかしながら、第7住宅管理組合の場合は入居当初から共用部分は420分の1とし、その方法で会計処理を行っています。

棟ごとの会計については、第16回総会で「修繕積立金ならびに管理費の負担額計算根拠改定の検討結果報告」として議案に上げています。その結果、改訂のための検討は打ち切ることとし、現在に至っています。

ちなみに、若葉台では棟別会計を行っている管理組合はありません。なお、2・3については議案に対する質問ではなく、〇〇様の主張と考えますので、主張に対してのこれ以上の回答はいたしません。

19棟 〇〇〇〇様 総会出席

(来客用の駐車場について)

収支はどうなっていますか。解約して経費して経費の節減は図れないのですか。

利用が一部の限られた方だとしたら解約して代わりに町づくりセンターの駐車場を紹介する方法はどうですか。

(集会室の使用料について)

集会室の使用料収入はどのくらいですか。

諸物価が上がっている中、使用料も値上げしたらと思います。

一般会計の収入を増やし、管理費の値上げを少しでも少なくしたらどうですか。

<お答えします>

来客用駐車場について

平成26年度収入金額：228,500円（平成25年度：305,500円）

〃 支出金額：259,200円（平成25年度：252,000円）

平成25年度は黒字でしたが、平成26年度は赤字に転じています。住民サービスの一部ですので、多少の赤字でも継続していきたいと考えていますが、あまりにも利用数が少なくなる場合には、区画の解約についても考えざるを得ません。

皆様の積極的なご利用をお願いしたいと考えております。ちなみにセンターは1日1,080円、当組合は500円です。

集会室使用料について

昨年細則改正にもなっており、一部料金を改定しています。

平成26年度収入金額：129,750円（平成25年度：175,200円）

平成26年度は、平成25年度から40,000円程の減収となっております。料金改定の影響かはわかりませんが、利用数が減少している状況です。いずれにしても皆様の積極的なご利用をお願いしたいと考えております。

<質疑応答（要旨）>

14棟 ○○○○様

一番最初に司会者の方が、この会議では一時不再議は認めないとおっしゃいましたが、これは認められます。我々が発言する大前提ですので、それを拒否されると発言することができません。特に管理費については、管理組合が損害を受けていますので、遡って現在にその損害が続いているんです。

その前に、その一時不再議はなぜ認められるかを、日本大百科全書に記載されているものを読み上げます。（中略）規約違反や法令違反があれば、それは会議は認められるんです。何のために規約があるのか、法令があるのかということになりますので、議長、そのへんご理解をお願いしたいんですが。

また、発言を3分でとか、こういう皆さんの前で非常にプレッシャーがかかります。発言する人がいなくなりますよ。こういうことじゃなくて、もう少しフランクに話せるような雰囲気を作ってください。逆行しています。

改正案の63条に「管理費の余剰金は管理費に充当する」とあります。この会計は、会計になっていませんね。余剰金が発生した場合どうなるんでしょう。

ここに管理費内訳があります。改正案で、管理費の余剰金は管理費に充当すると規約が改正されています。ということは、余剰金が出るということは次期繰越金が発生するので、積立金会計と同じ書式にしなければならないのに、なっていないんです。この書式を作ったのはセンターですから、議長、センターの○○さんにご回答をお願いします。

<回答>

前段は、ご意見として承っておきます。また、質問については事前質問と同じ内容です。配布した「事前質問と回答」の中でお答えしておりますので、この場での回答は省略させていただきます。

<補足回答>

質問者席については、近年、質問が聞こえにくい、また誰が質問しているのかわからないというご意見があったため、昨年より質問者席を設けました。

質問時間については、時間に限りがあるということで質問が長引かないよう、3分程度とさせていただきました。また、○○様のこのご質問は、事前質問と同じ内容です。事前質問と回答でお答えしておりますので、会場での回答は省略させていただきました。

なお、発言を拒否しているわけではありません。ただし「過去の総会で決議されたことについてのご意見・ご質問は受けないこととします」という理事会の見解を関係にはお伝えしておりますので、会場での回答はいたしませんでした。

また、質問者が回答者にまちづくりセンター担当者を指名するのは、総会の主旨と

は違いますので、不適切と考えます。

＜採決＞ 組合員の過半数の賛同を得たとみなし、規約に基づき第2号議案は承認可決された。

【第3号議案】「平成27年度役員承認」について ○○選挙管理委員長

今年度は立候補者がなかったため、各棟から候補者を推薦いただき、信任投票となりました。2月12日から14日に期日前投票、2月15日に本投票を行い、その結果投票総数295票、うち有効投票数295票、全戸数420の過半数をもって全員信任となり、役員選挙細則第7条3項によって今年度の理事・監事が選出されました。

規約第36条第7項に基づき、記載されている理事・監事の承認をお願いします。

＜事前質問と回答＞ ※事前質問については原文のまま掲載してあります。

無記名

住民同士のことでありますので、申し訳ありませんが匿名とさせていただきます。来年度の役員の中に、4月8日頃「あなたは人生を他人に任せられますか？」というビラを配った方がいます。議案書に名前が載っているので理事になるのでしょうか、この行動はどういうことなのでしょう。また、このビラ配布を理事会は承認したのでしょうか。

もしも、理事会の承認を取らずに配布したとすれば、これから理事になる立場の方として、不謹慎だと思います。組合員がビラを配布するのは百歩譲るとしても、少なくとも理事になる立場の方がやることではないと思います。

管理組合は、積立金などの私たちの大切な財産を守る組織です。このような行動をする方が、理事会に入ることが正直不安です。理事会としては、どのようにお考えでしょうか。理事長のご意見でかまいませんので、お聞かせください。また、住民として総会で1人の役員を承認しないという意思表示は可能なのでしょうか。

無記名

今まで、総会に出席してきましたが、いつも、議場で理事会を批判するような質問、意見を長々と述べたり、同じ事を何度も質問して、総会を長引かせてきた人たちを見て、不愉快に感じておりました。今回、役員になる方が、先日、おかしい文書をポストに入れてきました。

選挙で、理事に選ばれた人が、こういう文書で住民を混乱させるのは、問題ではないでしょうか。どんな目的で配ったのですか。わざわざ、こんなもので、議決権行使しましょうなどは、いまさら言われるまでもないことで、総会への参加のしかたは、承知している方が多いと思いますが、まして「あなたは人生を他人に任せられますか？」の意味もわかりません。我々は、総会の議決を委任しているだけであって、自分の人

生や生活を理事長に任せているわけではないのですから。

管理費の値上げのことも、おっしゃっていますが、説明会や、管理組合が配った本をきちんと理解されていないのですね。とにかく、このようなチラシを配るのは、理事会や、まじめに総会に参加してきた組合員を、どう思っている行動なのですか。

これから、他の理事さんたちと協力して、管理組合でやっていけるのでしょうか。これまでの経緯や発言を思うと、大変心配です。

議案には、直接、関係のない質問ですが、役員承認というのは、我々の代表を承認することですので、重要なことだと思い、質問としました。可能ならば、回答をお願いします。無記名での質問、どうかお許してください。

<お答えします>

同様のご質問・ご意見としてお受けしました。最初のご質問については、最終的に「役員の1人を承認しないという意思表示は可能か」というご質問ですので、総会への意思表示のひとつの方法である「議決権行使」に関するものと判断しました。

そこで、出欠票及び議決権行使書の提出期限前に配布する必要があると判断し、全理事に諮ったうえで4月22日(水)に理事会からの回答として全戸配布いたしました。役員承認等についての回答の内容は、同文書で述べているとおりです。

<質疑応答(要旨)>

22棟 ○○○○様

先日「あなたは人生を他人に任せられますか?」というようなものがポストに配られていたのを皆さんご存知だと思います。それについて、先ほど司会が述べられたように理事長から文書(※)での回答が行われました。(※理事会注:4月22日付で全戸配布した表題「第32回通常総会に関する質問」文書)

その中に「このビラを配布した理事にこの件について意見を聞く機会を設けました。理事会は従来から選挙で選出した時点で、内定理事も理事会の一員として活動していただける立場と認識しておりました。そういう立場の方が単独でビラを配布することは、理事会としては好ましくないと考えております。ただし、理事会も個人の意見を述べることを制約することはできません」と記載されています。

理事会でどのようなことをご当人に質問されて、ご当人がどのような回答をされたのか。私も数年前に管理組合理事に携わった者として、皆さん貴重な時間を費やして理事会活動をしてきている中で、これから2年間理事をやる皆さんが、円滑に理事会が行われるのか、大変不安に思っております。

理事長でも、これから理事をやる方でもどなたでも結構ですので、これからの理事会運営に対してどのように思っているのか、ご意見を伺いたいと思います。

<回答>〇〇理事長より（要旨）

ビラに名前が入っていますので実名でお話しますが、役員に入っている〇〇様とのやり取りについて一字一句、原稿に落としたものが私の手元にあります。理事会の中でのことを皆さんに公開していいものかという判断が私にはつきませんので、この場で読み上げる事はいたしません。

どうしてもというなら私案でよければありますが、この場では申し上げます。ただ、理事会としては不適切な行為であるということは本人に申し上げております。

ご本人からの回答は「個人としてやったのだから、個人の意見を制約するものではない」ということでした。それについては、理事会としても制約することはできないと判断いたしました。

もうひとつ、ビラの表題の下に「7かんつうしん」という記載がありました。「7かん」というのは第7住宅管理組合の通称ですので、管理組合が出したものと誤解されては困りますということを申し入れ、この件は了解をいただきました。

不安だという意見ですが、理事長として何をやってるんだということであれば、個人的にはお話できるかもしれませんが、理事長としての回答はできません。

理事会の運営に関しては、選挙で選出された方ですので、理事になれば当然理事としての活動をしてもらえるものと、私は信じております。

〇〇様より再度質問

理事長の「公開できない」ということは、重々わかりました。しかし、皆さんボランティアで、貴重な時間を使って2年間理事会をやられるわけで、その時に個々の意見はあると思いますが、今度の管理費の値上げについても、前もって説明会まで開いて、1500円上げさせていただくということを議案書に載せたと思います。

それについて、こういうビラのようなことを申されるというのは、組合員の一人として、理事会がうまく運営できるのか不安に感じます。

これから2年間やられる理事の方、また任期が残っている方どちらでもいいのですが、意見があればお聞きしたいのですが。

<回答>

今ご意見をいただきましたが、皆さんのために粛々と業務をしていきたいと思えますので、皆さんどうぞよろしく願いいたします。（〇〇総務担当理事）

<補足回答>

配布されたビラの件、またそれに関する組合員からの質問等については、議長が述べたとおり、4月22日付で理事会からの文書を全戸に配布しております。経緯の詳細はその文書に記載されているとおりです。紛失された方、またご覧になりたい方は、集会室までお申し出ください。

管理組合理事会というのは、総会で決議されたことを執行するのが役割です。また、毎月の定例理事会では個々の意見を聞いたうえで最終的には多数決で決議され

ることになります。提案や意見は出ると思いますが、そのうえで理事会によって決議されたこと＝理事会の総意 と考え、役員はそれに従って誠実に業務を行うものと考えております。

＜採決＞ 組合員の過半数の賛同を得られたものとみなし、第3号議案は承認可決された。

【第4号議案】「第7住宅管理組合同規約・細則の一部改定」(案) について

主な改定点は以下のとおり。

1. 最近リフォーム等でのトラブルが増えているため、施工について誓約書、工事報告書等の提出を義務づける旨を追加
2. 各細則の第1条書き出しがばらばらなので、統一してわかりやすくする
3. 役員について、配偶者等に委任する場合は委任状の提出を義務づける
4. 疑義及び細則外事項については理事会で決議をするという条文が抜けている細則について、追加する

(別紙) 規約・細則の一部改定案 新旧対照表

※別紙を以下のように訂正願いたい旨、〇〇理事長より説明

1. 「集会室使用細則」の「備考」欄に「第1条を新設、以下条文番号を送る」とあるが、現規約の前文と第1条をまとめて新たな第1条とするため「条文は送らない」が正しい。備考欄の「条文番号を送る」を削除
2. 「役員選挙細則」の「改定案」に「第10条(疑義及び細則外事項)を新設」とあるが、これはすでに第11条として規定されているので、こちらのミス。よって「第10条を新設」を取り消しての提案としたい

(別紙) リフォームに関する誓約書(改定案)

なお、駐輪場使用細則については、平成29年6月30日で大型バイクの経過措置が終了するため、できるだけ早く駐輪場の再整備も含め、大型バイクを止めたいという需要や危険性も考慮しながら細則を再検討していくことになると思われる。

＜事前質問と回答＞ ※事前質問については原文のまま掲載しています。

14棟 〇〇〇〇様 総会出席

24頁 規約・細則の一部改定(案)

経緯

改正案配布 (平成26年2月21日付) 大改正であるにも拘らず事前公開なし

改正案説明会(平成26年3月9日) 説明会1回のみ

通常総会(平成26年5月11日)「改正案」承認(但し改正趣旨が虚偽記述である)

平成26年度配布(平成26年10月25日)規約49か所追加・削除・変更した

6か月経過

3 2回総会4号議案（平成27年5月10日）規約5か所変更した

1 上記のとおり総会で可決されているのは「改正案」です。

2 平成26年版は、総会后5か月かけて規約を49か所に亘り追加・削除・変更を行い、組合員には何も知らせないまま配布され、更に4号議案は6か月かけて5か所の変更を行った。改正案は大改正であるにも拘らず、昨年2月21日に突然配布され、その約2週間後に説明会が1回開催されただけで、説明会の議事録の配布もなく総会に諮られた。

管理規約は、適正化の指針に記載されている通り、マンション管理に於ける最高自治規範であり、我々組合員の共有財産の増進の目的のために正しく運用されなければなりません。しかし前記の行為は、この規約を軽視し組合員を愚弄した行いであり、許されるものではありません。

3 改正案は、改正趣旨を虚偽の記述により組合員を錯誤させ、総会決議を行ったので無効です。従って一旦前管理規約に戻し、改正が必要かどうかメンバーを変え、改めて議論をしてください。

<お答えします>

1について

第31回総会で「改正案」が可決承認されたため「案」を削除しました。

2について

総会承認後の修正は誤字脱字、表記統一等であり、条文の内容に関する変更はありません。議案書2ページでもご説明しているとおおり、できるだけ単純な間違いのない形で発行しようと理事会で考えた結果です。修正箇所については弁護士の判断を仰ぎ、問題ないという回答を得て修正しております。

まだまだ至らない点もあるかと思いますが、皆様のご指導を受けながら、次回の規約改正にも役立てていきたいと考えます。

なお、平成26年版規約・細則集発行後に、条文を追加する必要がある箇所、また条文そのものを修正する必要がある箇所等が出てきたため、今回の「第4号議案」として提案しています。修正箇所については別紙のとおりですが、事前にお読みいただければご理解いただけると判断しました。「規約5か所変更した」とありますが、承認されるまでは議案ですので問題ないと考えます。

3について

「虚偽の記述」「組合員を錯誤させ」「組合員を愚弄した行い」とありますが、改正案提出から説明会、総会決議に至るまで、また発行に至るまでのどのような経緯がそれにあたるのか、不明です。

また「改正案が無効である」との主張は、総会や管理組合活動に対する不穏当な発言であり、総会決議=多くの組合員の意思を無視しているものと考えます。

いったん前規約に戻せとのご意見ですが、昨年配布した規約は平成23年のマンション標準管理規約改正に準拠して改正案を作成・提出し、昨年の総会で可決承認され

たことを受けて配布したもので、弁護士にも内容を見ていただいてから発行していますので、理事会としては前規約を議案として提案するつもりはありません。

規約・細則については今後も時代に即した改定、またマンション標準管理規約等の改正を見ながら、専門家の見解も入れつつ引き続き検討してまいります。

<質疑応答（要旨）>

質問者：14棟 ○○○○様

4号議案の改正案ですが、これは1年前に改正が可決されています。しかし26年版は、総会終了後5ヶ月かけ、規約だけで49箇所も追加・削除・変更を行い、組合員には何も知らせないまま配布しました。さらにその後5箇所の変更を行い、この4号議案は作成されております。規約を大改正する場合は、総会前に説明会と修正を繰り返して、正確な規約にしたうえで総会に諮るのが普通です。現実とはまったく逆が行われました。

しかもこの26年版、紙質も綴じも悪く、保存版としては耐えうるものではないんです。（中略）改正案は規約を改正する必要がないにもかかわらず、改正主旨をすべて虚偽記述により組合員を錯誤させ、総会で採決しました。従って議案の通知の要領に重大な欠陥があり、不適正な規約である。無効であります。（中略）議長、この議案に無効採決をお願いします。

<規約改定についての回答>

この質問については、関様から、事前質問として同じ内容の質問をいただいております。回答については、事前質問と回答でお答えしておりますので、この場で回答はいたしません。

なお、議長に対して「無効採決を」という発言がありましたが、議長にそのような権限はございませんし、組合員の総意がなければ議案そのものを無効とすることはできないと考えます。

<製本等について回答>

「紙質、綴じについて保存版としては耐えうるものではない」という主旨のご指摘がありました。

昨年配布した「第7住宅管理組規約・細則集」は、昨年の総会でもお知らせしたとおり、横浜市立若葉台特別支援学校（横浜わかば学園）の生徒たちに印刷・製本を依頼しました。今回の議案書3ページにも記載してあります。

5年程度使用することを伝えたくて、紙質を選び、生徒たちが印刷・製本作業、納品まで行いました。生徒たちも「自分たちの作品だ」と大変喜んでくれました。

もちろん、彼らは印刷のプロではありませんので、専門の印刷業者が作ったもの
比べると、○○様のようにご不満がある方もいらっしゃるかもしれません。

しかし、管理組合としては彼らの就労支援のひとつとして、また地域貢献の一環として、規約・細則集の製本を依頼しました。これは昨年の総会でもご説明したと思いますが、ご理解をいただけないとしたら、大変残念です。

横浜わかば学園には、「アメニティ新聞とちのき」の印刷をはじめ、今後もさまざま
な形で作業を依頼したいと考えております。

なお、規約・細則集の綴りが外れたり、使用している間に破れ等がありましたら、
集会室に若干のストックがありますので、お申し出ください。

<採決> 規約改定は特別決議となるため、受付時に配布した「賛成」の札を集計担
当者に渡す形での採決となる旨、議長より説明。

出席者 107名 うち賛成98 反対9

委任状 204名 理事長委任202 うち賛成202

他の組合員に委任 2 うち賛成0

議決権行使書 88名 うち賛成82 反対3 棄権2

合計399 うち賛成383 反対12 棄権2

規約第50条第3項に基づき、第4号議案は承認可決された。

【第5号議案】「管理費・組合費の改定」(案) について

〇〇理事長より説明

26年10月から12月にかけて「管理費等の見直しについて」小冊子で説明をし、1
月25日に「管理費等の見直しに関する住民説明会」を開催。

今回の管理費改定の出発点について以下の説明があった。

1. 第28回総会で、積立金会計から年間250万円を3年間の時限措置で管理費に繰り
入れるという提案があり、承認された経緯がある。しかし、積立金の試算を進めてい
くと、このような変則的な運用をすると今後積立金を守ることが難しくなる可能性が
ある。大規模修繕工事等の際に、住民から一時金を徴収するような事態になるのは困
ることから、健全な会計に戻すということが目的のひとつ。

2. 冊子でも説明しているが、物価や電気料金等の値上げにより管理費の支出も増え
てきているため

管理費1400円/月、組合費100円/月 の値上げを提案。

<事前質問と回答> ※事前質問については原文のまま掲載しています。

14棟 〇〇〇〇様 総会出席

25頁 管理費・組合費の改定(案)

1 平成14年に値上げしたのは修繕積立金であり、長期修繕計画で予定された設備
関連の改修費として、戸当月額3000円値上げされました。管理費は、長いデフ
レによる低迷期の23年度に、戸当月額300円(年額約160万円)が、250
万円の中に含まれた形で、収支予算案を不適正に作成し、総会で強引に過半数により
可決しました。従って管理費の値上げはそれ以来となり、管理組合は多額の損害を受
けてしまいました。この時の収支予算案は、多くの規約違反や法令違反により作成さ
れたので、規約や法令に準じた正式な手続きを踏んだ総会決議とは言えません。

「一時不再議」を定める規定はなく、基本的には条理上承認されていると考えられている。また一時不再議は同一会期中のみ効力が及ぶもので、事情変更など明らかな錯誤の結果があった場合は再議が認められる。」（ウィキペディアより）

従って、300円増額は過去に遡り取消しとなるので、現理事会は今まで支払った金額の返還をセンターに要請してください。

2 この議案は、値上げをする事だけに終始しています。長期修繕計画書を見れば分かるように、すぐに修繕積立金3000円から4000円値上げをしなければならぬ状態です。3回目の大規模改修工事の他サッシの交換更に設備排水管の補修工事等々の費用が数億円単位でかかってきます。更に地震の備えも必要です。修繕積立金の値上げの開始が遅れば遅れる程、その額を大きくしなければならないのです。今後我々にはとてつもなく大きな負担がかかってきます。従って今管理費を上げている場合ではありません。視点を変えれば他に値下げの方法があるにも拘らず、理事会は値下げの努力をせず、それらの情報を全組合員に公開していません。理事会の目はどこに向いているのですか。

<お答えします>

1について

過去何回も、〇〇様宛てに理事長及び理事会が文書または面談、電話等でお答えしている内容です。また「管理組合が多額の損害を受けてきた」、さらに総会で決議された事項を「多くの規約違反や法令違反により作成」「強引に可決」等の記述は、総会決議や管理組合活動を否定するような内容です。

「300円増額は過去に遡り取消しとなる」等の記述は、質問ではなく〇〇様の主張と考えますので、主張に対するこれ以上の回答はいたしません。

2について

「値上げをする事だけに終始している」とのご意見ですが、そうならないよう、組合員の皆様にご理解をいただくために以下の手順で行いました。

管理費等の見直し（値上げ）について検討→

冊子を3冊配布→住民説明会を開催→質問や意見を受け、良い提案は反映

その中で「値上げをせずに済むいい案がありましたらご教示ください」ということも申し上げました。

以上の経緯をふまえ、議案として「管理費等の値上げ」を提案することにし、それは組合員の多くの皆様にはご理解をいただいていることと思います。

「値下げの方法があるにも拘らず」とのことですが、その方法をお持ちだったのなら、具体的なご提案をいただければ、理事会で検討する可能性もあったかもしれません。説明会の際に、管理費等の見直しを総会議案として提出することは申し上げています。組合員皆様のためになるような実現可能な案をお持ちだったのだとしたら、おっしゃっていただけなかったことは残念です。

なお、修繕積立金についても、配布した冊子で「近いうちに見直しが必要」という

ことを述べております。今後も、ご理解をいただけるよう努力をしてまいります。

「理事会の目はどこに向いているのですか」とのご質問ですが、理事会は、組合員の一員として、組合員の代表として、組合員と第7住宅のために誠実に業務に取り組んでいます。

<理事会より>

〇〇様からは、質問書の文末に「この文書を出席者全員に配布してください」とありましたので、原文のまま掲載し、回答をつけて総会当日出席者に配布しました。

<〇〇様のご意見全般に関して理事会より>

〇〇様からは、総会や説明会のたびに、多くの主張、ご意見をいただきます。その中には理事会に対するご批判とも取れる記述もありますが、過去から現在にいたるまで、理事は誠実に業務を果たしてきました。

理事や理事長に何か特別な権限があるわけではありません。理事会が独断で物事を決めているわけでもありません。なぜなら、理事も組合員の一員だからです。

重要な事項は、理事会で検討のうえで決議をし、総会に提案し、最高意思決定機関である総会で組合員の総意をもとに物事を決めています。総会で決議されたことを執行するのが理事会の大きな役割です。

420戸の中には少数意見ももちろんありますが、そういった意見も受けたうえで、理事会も総会も最終的には多数決で決定していることです。理事は皆、同じところに暮らす住民のためにと努力して、日々の業務を行っています。

〇〇様からの過去の質問・主張に対しても、理事長及び理事会として真摯に回答してきたつもりです。それは、もしかしたら〇〇様が望む答えではなかったのかもしれない。しかし、これまで理事会では何度も時間をかけて話し合い、真剣に回答を考え、何度も面談や書面にて真摯に回答をしてまいりました。

理事会としては「組合員の共同の利益」のため、真摯に取り組んでおりますが、ご理解いただけないのだとしたら、大変残念です。

また、〇〇様からの文書や質問の中には「組合員を愚弄」「虚偽の記述」「組合員を錯誤させ」「違反行為の真実を糊塗する」等の記述が多くありますが、これは同じ組合員で構成される理事会の活動を否定する発言ではないでしょうか。同様に、総会決議が無効であるという主張を何度も問題として提起することも「規約無視」「組合員の総意無視」と考えます。

同じところで暮らす住民同士です。多くの組合員の皆さんのためになるような建設的なご提案やご意見は、今後もお寄せください。

19棟 〇〇〇〇様 総会出席

先日NHKテレビで住宅管理組合の管理費増額の問題を取り上げ、管理業者や保守補修業者の見直しを行い、大幅な管理費の値下げができた組合を紹介していました。

町づくりセンターだけに頼るのではなく、このような目線を変えた運営も検討できないでしょうか。

(具体的な改定案について)

組合費については、値上げ幅が大きすぎます。なぜですか。

26年度の実績からすると100円値上げしなくても済むと思います。

<お答えします>

NHKテレビで紹介されていた件について

番組では、東京都足立区の築年数10年以下の高層マンション500戸(管理費等月35,000円)の管理費削減と修繕積立金増額の例を紹介していました。

管理費の電気料金の見直しとエレベーターの保守会社変更、売店を自販機にするなどで、管理費を3年かけて2,200万円ほど削減したという内容でした。

当管理組合に置き換えると、階段灯等は新しくLED化すれば電気使用量は低減できますが、まだ器具が高価で費用対効果が期待できないのが現状です。

エレベーターの保守料金については、エレベーターの更新によって点検が自動化されて安くなっていますし、電力使用量も下がっています。保守会社変更は、監視サービス等が受けられなくなりますので、当管理組合ではメリットがありません。

組合費の値上げ幅について

これまで、印刷代金や配布資料、什器備品等を管理費で対応してきましたので、実際は足りていません。値上げによって、必要予算を組むことができます。もちろん、余剰金があった場合は一般会計に組み入れることとなります。

<採決> 組合員の過半数の賛同を得られたものとみなし、第5号議案は承認可決された。

【第6号議案】 「修繕積立金の運用」(案) について

以下の運用方法を提案

1. マンションすまい・る債を引き続き購入(10年契約、途中解約も可能)
2. 複数の銀行に預金口座開設(リスク分散のため普通預金、定期預金に1000万円を超えない額で預金)
3. 決済用口座開設(利息はつかないが、銀行に万一のことがあっても預金は全額保障される口座)

これらによって、組合員の財産でもある修繕積立金を守っていきたいと思います。

<質疑応答> なし

<採決> 組合員の過半数の同意を得られたものとみなし、第6号議案は承認可決された。

【第7号議案】「平成27年度活動計画」(案)

〇〇新理事長より挨拶

役員承認という議案に対して、一部ご質問が出ましたが、大多数の賛成を得て承認されました。27年度理事長として務めさせていただきます。

質問の中にも、来年度大丈夫かとありましたが、これに答えるためには27年度の役員全員が心一つにして、理事会の運営にしっかりと対処していく覚悟でございます。よろしくお願いいたします。

秩序ある管理組合として、管理組合協議会、それに付随する専門委員会、とちのき自治会とも連携を取り、快適な生活を送れるよう、管理組合として皆さんのために貢献していきたいと思っております。一般の土地建物、共有部分の管理については、例年どおり一般財団法人若葉台まちづくりセンターに委託します。

1. 交換・修繕等各種補修工事

1) とちのき集会室の改修

横浜市「整備費補助申請」が申請どおり受理され、100万円の補助金がほぼ決定したため、当初予算350万円を予定していたが、実質的には250万円で改修できることになった旨報告。

2) 給水管改修工事検討のための劣化診断、設計事務等

3) 屋上防水部補修工事

4) 屋外鉄部塗装工事

2. 駐輪場の維持管理の検討

29年6月に大型バイク駐輪の経過措置が終了することに対応するため、駐輪場の再整備を検討していきます。大型バイクについては、駐輪方法や料金等の検討が必要。住民にアンケート等を取り、要望を入れながら案をまとめたいと考えています。

3. 長期修繕計画の内容と見直しの検討

27年度も長期修繕計画の内容を検討し、必要があれば見直しも検討していきます。

給水管改修工事については、第9住宅管理組合との話し合いから進めていく予定。

また、従来は住戸内の工事(排水管、ガス管、電気配線の設備改修等)については居住者の責任で行うことになっているが、30年を超えたマンションでは、共用部分と同様に管理組合と一緒に管理するという考え方も出てきているため、時代に合った方法を取り入れながら進める予定。

4. 樹木自主管理の実施

27年度も、高木剪定については、まちづくりセンターを通じて専門の造園業者に委託、安全にできる作業については、とちの木緑花クラブに委託します。

(とちの木緑花クラブ ○○代表リーダーより)

今年度も「受託作業」「自主作業」を実施する。運営については、毎週土曜日 10 時～12 時（夏季はサマータイムで 9 時～11 時）、2 ヶ月に一度（原則）の定例連絡会及び樹木小委員会を開催。予算は、昨年度同様 100 万円とさせていただいた。

とちの木緑花クラブへ、多くの皆さんの参加をお願いしたい。

5. 広報紙アメニティ新聞「とちのき」の発行と広報活動の充実

定例理事会の議事録、緑花クラブの活動、その他のニュース等を掲載、毎月発行、ホームページについても改良を続け充実した内容を目指していきます。

6. 防犯・防災活動

例年どおり、とちのき自治会主管のものに協力をしていきます。その他、防犯パトロール、防犯カメラや AED の定期点検を行います。

また、管理組合、自治会役員向けの防災マニュアルの作成、組織や機材等の検討も行っています。

7. 総会及び理事会活動

通常総会（5 月）、定例理事会（毎月）の開催

8. 若葉台住宅管理組合協議会・専門委員会との連携

地域の協力・連携ということで、15 管理組合の代表との協議会、各専門委員会に参加し、情報の共有を行います。

9. とちのき自治会との連携

ハードの部分を受け持つ管理組合と、ソフトの部分を受け持つ自治会との連携を強固にし、ルール作りを徹底して、組合員の皆様が安心して快適な共同生活が過ごせるよう努めたいと考えます。また、運動会、防災訓練、夏まつり等を応援します。

10. その他の活動

顧問会活動について 27 年度は議案書記載の 5 項目を挙げており、これについて検討していく予定。

<事前質問と回答> ※事前質問については原文のまま掲載しています。

19 棟 ○○○○様 総会出席

(とちのき集会室の改修について)

男子トイレの改修で「乳幼児用のおむつ交換の台の設置」があげられています。集会室使用にあたり乳幼児を連れてくるような集会は年に何回ありましたか。使用頻度の少ないものの設置に大切な積立金を使用するのはいかがなものでしょうか。

<お答えします>

集会室にはサークル活動や集会等以外でも、さまざまな方が訪れます。管理組合では、若いお母さんたちからお年寄りまで、いろいろな世代が安心して利用できる集会室を目指しています。ご理解をいただければと思います。

<質疑応答（要旨）>

19棟 ○○○○様

集会室の改修で、乳児用のおむつを交換する台を設置するということですが、乳幼児を連れての会合がどれくらいあったんですか？ ないならば、使わない設備なんか作らないでいただきたいと思います。

長期修繕計画の紙は「まちづくりセンター作成」の名前になっていますが、なぜ理事会が作らないのですか？ ああいうものは理事会の名前で作るものじゃないんですか、理事長。

修繕計画の中で、27年度計画で屋外消火栓箱補修と消防用補給水槽改修が入ってなくて、ちぐはぐだと思います。これは、全然中身を見てないんだろと思うんです。サッシの交換が何年先ということも入れたと言いますが、何年で傷むから入れるということではなくて、修繕金の残高も含めて検討すべきだと思います。

<回答（要旨）>

○○様のご質問は、事前質問と同じ内容のご質問ですので、配布した事前質問と回答をご覧ください。

集会室改修については、住民の皆さんの利便性を考え、子ども連れの方や身体が不自由な方にも使いやすくすることで、より多くの方に活用してもらえると考えています。

おむつ交換台にしても、以前に設置した AED、公衆トイレについても「自分たちは使わないから無駄だ」という意見をおっしゃる方もいますが、管理組合では今後起こりうるであろうこと、こういうものがあったら皆さん便利だろうということを考えてやっています。利用がないから作らないのではなく、作れば利用があると考えます。

<補足回答>

長期修繕計画は、国土交通省の指針に基づいて作成しています。これには専門的な知識が必要ですので、基本的にはまちづくりセンターが骨子を作成し、それを理事会で検討して随時見直しを行っています。「理事会で作成せよ」という○○様のご意見ですが、理事も専門家ではありませんので、従来からこういった形での作成・検討としています。

書類がどちらの名前で作成されているかが問題なのではないと考えます。長期修繕計画の内容については、理事会とセンターとでその都度検討しながら行っていますので、ご理解をお願いいたします。

サッシ交換については「この時期に必ず行う」というわけではありません。住民の皆様アンケートを取り、その結果を検討して「適正な時期に行う予定」と議案書にも記載されていますので、今一度お読みいただき、ご理解ください。

＜採決＞ 組合員の過半数の賛同を得られたものとみなし、第7号議案は承認可決された。

【第8号議案】「平成27年度収支予算」(案)について

〇〇新理事長より説明

まずは、第5号議案で「管理費・組合費の改定」についてご承認をいただきました。議案書に記載している予算額については、承認をされるものとして作成してあるので、まずそのようにご理解をいただきたいと思います。

1. 一般会計 (議案書 32 ページ)

収入の部	27年度予算額	130,451,514円	
	管理費	50,904,000円	9,400円×420戸×6ヶ月 10,800円×420戸×6ヶ月
	組合費	756,000円	100円×420戸×6ヶ月 200円×420戸×6ヶ月
	修繕費	65,520,000円	13,000円×420戸×12ヶ月
	前期繰越金	12,070,514円	
支出の部	27年度予算額	130,451,514円	
	管理費	50,904,000円	(33ページ参照)
	組合費	756,000円	
	修繕費繰入金	65,520,000円	
	予備費	13,271,514円	(積立保険料掛捨分2/10回目)

2. 積立金会計 (議案書 34 ページ)

収入の部	27年度予算額	536,743,022円	
	修繕費	65,520,000円	
	受取利息	1,000,000円	
	前期繰越金	470,223,022円	
支出の部	27年度予算額	536,743,022円	
	補修費	28,070,000円	(*補修費の内訳 参照)
	予備費	508,673,022円	

＜質疑応答＞ なし

<採決> 組合員の過半数の賛同を得られたものとみなし、第8号議案は承認可決された。

【第9号議案】「平成27年度選挙管理委員の承認」について

役員選挙細則第4条第2項に基づき、選挙管理委員の承認をお願いいたします。敬称略で委員の名前を紹介。

<質疑応答> なし

<採決> 組合員の過半数の賛同を得られたものとみなし、第9号議案は承認可決された。

以上をもって、第4号、第5号、第6号、第7号、第8号の各議案の「案」を削除してください。

全議案の審議が終了いたしましたので、進行を司会に戻します。ご協力感謝いたします。

VI 議長団解任

ただいまをもって、議長団を解任いたします。議長団の皆様、ご苦勞様でした。

VII 退任理事長、新任理事・監事の挨拶

VIII 閉会の辞 ○○新副理事長

冒頭にお願ひしました12時30分に終了いたしました。長時間のご審議、ありがとうございました。おかげさまで、本日の総会の議事が滞りなく進行いたしました。

以上をもちまして、若葉台第7住宅管理組合第32回通常総会を閉会させていただきます。

<事前配布資料>

1. 第32回通常総会議案書
2. 補足説明書
3. 長期修繕計画書
4. 第7住宅管理組規約・細則の一部改定案（新旧対照表）
リフォーム工事等に関する誓約書改定案

<当日配布資料>

1. 第32回通常総会 事前質問と回答

<添付資料>

1. 4月22日付全戸配布文書 「第32回通常総会に関する質問」
 1. 「議決権行使」と配布ビラについて
 2. 議案書同封の配布資料について

以 上

書記：○○○○

【議事録署名人】

議長 ○○○○

副議長 ○○○○

書記 ○○○○

書記 ○○○○