

## 若葉台第7住宅管理組合 第33回通常総会議事録

日時：平成28年5月8日（日） 10時00分～12時00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

27年度理事長を務めさせていただいた14棟の○○です。

今年のゴールデンウィークは好天に恵まれ、皆さまも旅行や行事がある中、連休最終日の日曜日に大勢のご出席をいただき、ありがとうございます。また、本日はご多忙の中、とちのき自治会及び若葉台まちづくりセンターからもご来賓にお越しいただき、重ねてお礼を申し上げます。

昨年度の総会の決定に基づいて、一年間活動をしてまいりました。ほぼ計画通り、滞りなく進めることができ、これも組合員の皆様のご協力の賜物と感謝しております。

本日の総会では、27年度の事業及び活動報告、収支決算、規約の一部改正、新任理事の承認、28年度の活動計画、収支予算、選挙管理委員の承認についてご説明を申し上げますので、よろしくお願いいたします。

また、司会からもご説明があった通り、時間が限られております。質問は昨年と同様に事前質問形式を採り、昨日のうちに事前質問と回答書を配布させていただいておりますので、そちらをお読みいただいていると思います。新たな質問に関しては、この場でお願いしたいと思います。

なにとぞスムーズな進行にご協力をお願いして、挨拶とさせていただきます。

### II 来賓挨拶

とちのき自治会長 ○○○ ○様

(一財)若葉台まちづくりセンター ○○ ○○様、○○ ○○様 (紹介のみ)

### III 資格審査 (10時現在) ○○(○)理事より報告

出席組合員数：72名

委任状：218名 (理事長委任215名、他組合員に委任3名) 議決権行使：82名

最終集計 372名 出席率 88.5%

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。
- ・質問は簡潔にお願いします。また、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27年度事業及び活動報告について

〇〇理事長より説明。

27年度の事業及び活動報告を申し上げます。27年度も、当管理組合は若葉台まちづくりセンターに業務を委託しております。業務については適切に行われていることを、まずご報告申し上げます。活動報告については全部読み上げることはせず、要点のみのご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

##### 1) とちのき集会所の改修

とちのき自治会のご協力をいただき、横浜市より助成金100万円を受けることができました。それにより、男子トイレを多目的トイレに改修し車椅子での利用が可能になりました。その他大会議室の扉の改修、中会議室の床改修等を行い、3月7日に無事完了いたしました。とちのき自治会には、改めてお礼を申し上げます。

##### 2) 給水管改修工事劣化診断、設計業務

昨年給水管の劣化診断を行った結果、今後2年～5年中の改修が必要という判断となりました。設計業務は28年度に持ち越しとします。

屋外鉄部塗装工事については調査の結果、錆などもみられたため、塗装だけではなく補修が必要となったため、28年度に持ち越しとしました。

その他、住民の皆様から壁の塗装の剥がれやベンチの腐食等があるという話があり、理事会で調査・検討の結果、緊急性のあるものについては改修をいたしました。

#### 2. 駐輪場の維持管理の検討

27年6月に通常の契約更新を行い、その後に未登録の自転車やバイクの調査を行いました。まだ所有者不明のものもありますが、時期をみて処分をしたいと考えております。また29年6月に大型バイク駐輪の経過措置が終了しますので、昨年10月に「駐

輪場検討委員会」を発足させ、調査検討を行っております。現在では、大型バイクを引き続き駐輪できるという方向で進めており、今後ルール作り等を理事会で検討し、来年の総会で提案をしたいと思っております。

### 3. 長期修繕計画の内容と見直しの検討

5年ごとに計画の見直しを行っております。

給水方式の検討については、先ほど説明した通り、2年～5年の間に改修または更新が必要という結果になりましたので、28年度は給水方式の決定と設計業務の実施を考えております。また、横管（専有部分）についても、同じように劣化がみられると予想されるので、これを共用部分として検討してはどうかという議論も出ております。今後、長期修繕計画に入れるかどうかも含めて検討していきます。

### 4. 大規模修繕5年目のかし管理

21年度に2回目の大規模修繕工事が行われ、26年～27年にかけてアンケートをもとにかし管理を実施、完了したという報告を受けております。

### 5. 樹木自主管理の実施

若葉台の中でも第7住宅管理組合は緑も多く、すばらしい景観を誇っています。それを維持するために専門の造園業者にメンテナンスを行ってもらっていますが、中低木や花壇の自主管理については、管理組合傘下のとちの木緑花クラブがボランティアで行ってくれています。今年度は参加者が延べ1000人を超えているという報告を受けております。ありがとうございます。

緑花クラブの活動については、〇〇事務局長よりご説明いただきます。

(とちの木緑花クラブ 〇〇様より活動報告)

毎週土曜日の定例作業日には、毎回15～20人に参加いただき、予定していた作業についてはほぼ完了しました。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。住民の皆様からの要請による臨時作業等も行った。

昨年度実績は延べ日数142日、延べ人数1130人と前年比118%。

### 6. 防犯・防災活動

例年通り、夏まつりの警備支援、防犯パトロール等に参加。防犯カメラの点検も毎月実施。盗難事例があったため、神奈川県旭警察署に防犯カメラ映像の提供を行い、防犯カメラの角度調整も実施。

### 7. 総会及び理事会活動

通常総会、定例理事会を開催。理事会からの要請で顧問会メンバーを決定し、活動を行ってもらいました。また、新入居者説明会を自治会と共同で2回開催。

## 8. 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：若葉台100年マンションプロジェクト3年計画の最終年で、プロジェクトの成果をまとめて報告。
- (2) コミュニティ新聞「みんなの若葉台」4月号に管理組合の紹介記事掲載
- (3) 横浜若葉台マスタープラン策定委員会への参加  
30年後を見据えた若葉台についての検討をしていく委員会が発足
- (4) まちづくりセンター管理業務改善状況の報告  
27年度より業務委託費が月150円(戸)値上げ、その条件としてセンターから約3ヵ月ごとに業務改善等の状況について報告することになっている。現時点では、計画通り進んでいるとの報告を受けている。

### 2) 専門委員会 各担当理事が出席。検討内容は議案書の通り。

- (1) 管理運営委員会 (2) CATV等委員会：
- (3) 施設委員会 (4) 長命化・再生委員会

## 9. 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。給水方式等、住民の生活にかかわることについては情報を共有。

## 10. 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。

27年度も、広報紙については就労支援の一環として横浜わかば学園に依頼。オフィスサポートの生徒たちが印刷を行った。

### <その他の活動>

### 11. 若葉台第7住宅管理組合規約・細則一部改定箇所の配布

第32回通常総会で承認、改定されたページについて27年6月に全戸配布。

### 12. 第7住宅管理組合「顧問会」の発足と活動

メンバーは理事会の要請によって理事経験者より9名で構成。会議には理事長、副理事長、検討内容によって担当理事も出席し情報を共有。

27年度の活動内容については議案書の通り。

### 13. 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。

#### 14. とちのき集会所の維持管理

先ほどご報告の通り集会所の改修工事を行い、利便性を向上させました。約1ヶ月間、ご不便をおかけしましたが無事完了しました。また、机10台を更新しました。

#### 15. 会計・業務監査

平成28年4月10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。**

**質問者：19棟 ○○ ○様 総会出席**

4ページ 4. 大規模修繕工事5年目のかし管理報告

5年目のかし管理については完了いたしました。とあります。

当家でも補修してもらいましたが、終了後にベランダ（バルコニー）壁面の南部分が膨らんで来たので見てほしいと連絡しましたが、そのままです。もう見てもらえないのでしょうか？

**<お答えします>**

かし管理についてのアンケート（26年度実施）で、住民から回答があった箇所については27年度中に完了したとの報告を受けております。その後に発生したものについては、個別に対応いたします。

**質問者：19棟 ○○ ○○様 総会出席**

○管理費、組合費の改定について

10月より改定した管理費、組合費について事業及び活動報告されていないのはなぜですか。

**<お答えします>**

管理費、組合費の改定については、議案書13ページで「御礼」として報告しております。第2号議案収支決算の中でもご報告いたします。

○長期修繕計画の内容と見直しの検討

防犯カメラの更新について、長計修繕計画に追加するとありますが、いつ、何を、どうするのですか。

**<お答えします>**

防犯カメラの更新については、現在のリース期間が終了する前に今後の再リースや増設、新設備への更新等の可能性を考え、今後見落としがないように長期修繕計画の中に追加したほうがよいという判断としました。内容については、今後も検討を続けてまいります。

**<質疑応答> なし**

**<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。

〇〇理事長より管理費・組合費が27年10月より改定となったこと、これにより共用部分の維持管理がよりよい形で進められていることが報告され、あわせて組合員の皆さまの協力へのお礼が述べられた。

### 【第2号議案】「平成27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14ページ）

当期収入 120,651,614円（差異 △2,271,614） 前期繰越金 12,071,514円（差異0）  
収入合計 132,723,128円（差異 △2,271,614）  
支出 116,710,368円（差異 13,741,146） 次期繰越金 16,012,760円

※管理費収入については、27年10月より10,800円、組合費についても27年10月より200円となっていることを説明。

※雑収入の増加については、NTTからの返金があったため（補足説明書にて説明）

管理費決算内訳（15ページ） 合計 49,433,961円

※予算額と決算額の差が約1,470,000となっているが、これは公共料金の値下げと、植木管理費の中で一部植え替えを実施しなかったものがあるため。

#### 2. 積立金会計（議案書19ページ）

当期収入 67,179,662円（差異 659,662） 前期繰越金 470,223,022円（差異0）  
収入合計 53,723,249円（差異 11,346,751）  
支出合計 16,723,249円（差異 520,019,773）  
次期繰越金 520,679,435円（差異 △520,679,435）  
※補修費の内訳 決算額合計 16,723,249円

#### 3. 財産目録（議案書20ページ）

※27年度から新たにスルガ銀行、横浜銀行、三菱東京UFJ銀行に定期預金口座を開設（第32回通常総会での承認事項）

監査報告 〇〇監事・〇〇監事（議案書21ページ）

この一年間、理事会に随時出席しました。平成28年4月10日に会計・業務監査を行い、適正な管理運営をしていることを確認したことを報告します。

<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います。

質問者：19棟 〇〇 〇〇 様 総会出席

○NTTのFTTH装置の電気料について

平成19年～21年の増設分とのことですが、外にも同じ装置があるということですか。とすれば、これらの処理はどうしていたのですか。

外にもインターネット会社の変換装置が設置されていますが、これらのものはどうなっていますか。

＜お答えします＞

NTT以外の装置は、現状2社設置されています。これについては電気料負担金として毎年入金されております。

＜質疑応答＞ なし

＜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】「第7住宅管理組規約の一部改定」(案)について

○○理事長より説明。

最近、新聞・テレビ等で取り上げられている民泊やシェアハウスについて規制をしたいという提案です。内容については議案書に記載の通り。

これについては、マンション管理専門家の弁護士にも確認をいただいているので、内容については問題ないと思います。若葉台の中では、第7住宅管理組合がおそらく一番早く規制することになるため、今後他の管理組合等でも検討されていくと思います。よろしく願いいたします。

＜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います。

質問者： 無記名 総会欠席

話題になっている民泊について、いち早く規制するとのこと、安心しました。

内容を読むと、所有者だけの規制のようですが、賃貸で住んでいる人が、空き部屋に他人を泊めることもありえなくはないと思います。その点はどう考えますか。

＜お答えします＞

民泊については、まだマンション標準管理規約等では定められていませんが、こういった事例が発生する前に、規約で定めておくことが大切と考えての提案です。賃貸で住んでいる人（占有者）に対しては、管理規約第5条第2項及び第17条で「団地建物所有者と同一の責任」について規定しておりますので、当面はこれで担保できると考えます。

第5条（規約の効力）

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、団地建物所有者がこの規約、細則及び総会決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第17条（専有部分の貸与）

団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び細則に

定める事項を、その第三者に遵守させなければならない。

<質疑応答> なし

<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説明。全420戸の4分の3以上の賛成で可決となる。  
出席者 賛成68名 委任状 237名 議決権行使 79名 合計384  
4分の3以上の賛成をもって、規約第50条第3項に基づき、第3号議案は承認可決された。

#### 【第4号議案】「平成28年度役員承認」について ○○選挙管理委員長

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10日から13日に期日前投票、2月14日に本投票を行い、その結果、投票総数280票、うち有効投票数278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条第3項によって28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、議案書に記載されている中の「新」となっている新任理事8名・監事2名の承認をお願いします。

また、投票日は午前中悪天候の中、多くの投票をいただきお礼を申し上げます。

理事長	○○	○○	23棟	406号
副理事長	○○	○○	14棟	102号
同上	○○	○○	23棟	902号
総務担当理事	○○	○○	21棟	606号
同上	○○	○○	21棟	506号
会計担当理事	○○	○○○	24棟	403号
同上	○○	○○	19棟	305号
広報担当理事	○○	○○○	14棟	802号
同上	○○	○○	24棟	1106号
施設担当理事	○○	○○	19棟	203号
同上	○	○○	22棟	504号
同上	○○	○○	15棟	1102号
同上	○○	○○	15棟	1203号
同上	○○	○○○	22棟	801号
監事	○○	○○	14棟	904号
同上	○○	○○	22棟	803号

**<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。**

**質問者： 無記名 総会欠席**

昨年、19 棟の人がビラを配りましたが、総会で、「こういう人が理事になるのは大丈夫か」という質問がありました。

総会の様子が載った新聞によると、来年度大丈夫か、理事会の運営が不安だ、という質問もあったようです。それに対しての、理事長の回答も拝見しました。

問題になった理事に関しては、昨年あのような質問が出ていますし、理事会に出席していない、という噂も聞こえてきていますが、本当でしょうか。

組合員として、大変気になります。

実際に、「27 年度の理事会運営はどうだったのか」

昨年の総会での質問の答えとして、お聞かせください。

**<お答えします>**

昨年の総会では、複数の方にご質問のようなご心配を与えてしまい申し訳ありません。前理事長は総会の中で「選挙で選ばれた方なので、理事になれば当然、理事の仕事をしてくれるものと信じております」と回答いたしました。他の理事も同じ思いだったと考えます。

規約にあるとおり、理事会は理事の過半数の出席で成立するため、理事会は毎回成立しております。ただし、27 年度はご質問にあるように欠席を続けている理事がおり、その分、業務に関して他の理事に負担がかかっていることも事実です。

しかし、他の理事たちは皆、管理組合のため粛々と業務に取り組んでくれております。なお、理事会の出席者、欠席者については、理事会議事録を閲覧ください。

**<質疑応答（要旨）>**

**22棟 ○○ ○様**

事前質問と回答の中に、無記名の方で昨年度の 19 棟の人がビラを配り、こういう人が理事になるのは大丈夫かという質問があったという記載があります。この質問は昨年私がさせていただいたものです。名前を言うのは避けますが、その方は理事会にも出席しておらず、今日も来ておられないようです。

理事を引き受けて、よほどの理由があれば別ですが、一年間の締めくくりで一番大切な総会を欠席されている。こういう方が一年理事会の中に入っていて、どうだったのか理事長に伺いたい。

**<○○理事長より回答>**

ご指摘のように、ある理事が 27 年度 4 回理事会に出席し、それ以降欠席を続けているということは事実です。これに対して、出席を促すような措置をしなかったことは理事長として申し訳なく思います。とはいえ、一人の大人として理事の責任も理解されており、組合員の中から選ばれた方ですので、その上で欠席を続けているものと思います。

現状、理事会の中でこういった方を解任できる規約にはなっておりません。他の理事にはご迷惑、ご負担をかけましたが粛々として行っております。28年度になっても欠席を続けるのかどうかはわかりませんが、今後については新理事長以下が判断してくれるものと思っております。

<採決> 組合員の過半数の賛同を得られたものとみなし、第4号議案は承認可決された。

### 【第5号議案】「平成28年度活動計画」(案)

〇〇新理事長より挨拶

新理事長になりました〇〇です。時間も限られているので、重点項目について要点のみご説明いたします。

#### 1. 交換・修繕等各種補修工事

給水管の改修工事が28年度の最大の課題となると思います。給水方式の決定が最初のハードルですが、現在は水道本管から一旦タンクに受水してそこからポンプで圧送する方式です。現在、第6住宅組合まで直結増圧方式というものが採用されているという現状をふまえ、28年度は方式の選択を迫られています。

その選択が終了した後、設計業務ということになります。時間と費用がかかりますが、それが終わると実際に着工という運びとなります。28年度は、改修工事の設計業務までです。直結増圧方式にするのか、現状の方式にするのかについては、住民の皆様のご理解が必須ですので、住民説明会を開催し、そこで詳しく説明ができればと考えております。給水管の設計業務の際には、隣を走っているガス管の劣化診断も同時に行う予定です。

給水方式の設計業務が一年延びた理由ですが、これは第7住宅管理組合の管から第9住宅管理組合に水を供給しているという事情から、第7が先に改修してしまうと第9は水が来なくなってしまうということになります。第9が先に行ってくれないと動けないということで一年延びたという事情です。

#### 2. 駐輪場の維持管理の検討

現在の細則では大型バイク駐輪を暫定的に許可していますが、この経過措置が来年29年6月までとなっていますので、28年度中に結論を出し、29年の総会で細則の改定を行う必要があります。125cc以上の大型バイクについて駐輪を許可するかしないか、許可するとしたらどういう条件が必要か、また大型バイクを通勤に使用している方もおり、これは生活に直結する問題なので、そういった点も考慮したうえで、駐輪場検討委員会で検討を続け、理事会で方針決定をし、住民説明会を開催したいと考えております。

### 3. 長期修繕計画の内容と見直しの検討

28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。

### 4. 樹木の計画的管理の検討

30年以上が経過しているので、樹木が高く伸びすぎて日照の妨げになる、枯れて枝が落ちて通行する方がケガをするということもあります。こういったことを避けるため、専門業者による計画的な管理を5年、10年というスパンで考えていかなければならないと考えています。

### 5. 樹木管理の実施

とちの木緑花クラブ〇〇様より議案書掲載の活動計画について説明。

作業は毎週土曜日10時～12時、夏季は9時～11時。作業予定については内容、期間を各棟の掲示板にも掲示しているのでご覧ください。

### 6. 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

### 7. 防犯・防災活動

### 8. 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

### 9. 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。

### 10. とちのき自治会との連携

## 【その他の活動】

### 11. 積立金の運用

第32回通常総会でも、承認をいただいている事項。28年度も住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」について、申し込みを行う。

（一定額4,000万円／年 10年間継続購入、途中解約も可能）

### 12. 電力自由化の継続検討

### 13. 管理組規約・細則の改定検討

先ほど第3号議案で「民泊」の規制に関する改定案をご承認いただきました。30年前に入居してきた頃は、民泊などという事例は想像もしていなかったと思います。日々刻々と状況は変わっていくので、規約自体も対応していかなければならないというのが現実です。毎年規約を変えるのかというお叱りもありますが、こういう事情があるということをご理解していただければと思います。

今後も、弁護士のアドバイスを受けて法律上問題がないように、また住民の皆さんのことも考えての改定を常に心がけてまいります。

### 14. 顧問会の活動

### 15. 契約・管理関係各書類の保管・整理

16. とちのき集会所の維持管理

17. 会計・業務監査

**<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。**

**質問者：15棟 ○○ ○様 総会欠席**

第5号議案 P26、交換・修繕等各種補修工事の1) について、上記を重点活動課題となっています。

S58年以降32年経過した給水管、排水管については昨年の予算計上案となるも、28年度に持ち越しとなりました。しかし、現状は、すぐにでも改善を望みます。

理由は、風呂場、台所等より、特に強風の日では汚水の悪臭が上がって来ます。

アンケートで現況調査するなりして早期対応をお願いします。例えば、年一回の排水管清掃を、2回にするとか、特に一階のみ回を増やすなど・・・。

具体的にいつ頃を予定していますか？

**<お答えします>**

現在、修繕工事として検討しているのは給水管の方だけで、排水管については、今後も清掃での対応を考えております。

集合柵等の共用部分については今後も清掃等の管理を行いますが、ご指摘の悪臭については、共用部分に原因があるかどうかをまず調査したいと考えております。

**質問者：19棟 ○○ ○○様 総会出席**

○集会室照明、床改修工事について

集会室の改修は平成27年度に実施済のはずです。

この案件は、従来からの修繕計画にもなっていません。

また、平成27年度の長期修繕計画の内容と見直しの検討事項にも記載されていません。なぜ改修が必要なのでしょう。

いつどのような検討がなされ、理事会決定したのでしょうか。

余りにも計画性がなさすぎる事案です。再検討を求めます。

**<お答えします>**

27年度の改修工事はバリアフリー化等が主な目的で、この改修は市の補助金申請の範囲内で行ったものですので、今回の工事とは分けることとしました。改修後、住民等から照明が暗い箇所があるという意見、また集会室入口のタイルや他の箇所についても補修が必要との意見が出ましたので、28年度の活動計画として追加、提案とさせていただきます。

○長期修繕計画の内容と見直しの検討

各種修繕工事の計画、実施については、国土交通省の指針に基づいた「長期修繕計画書」を作成し、理事会で検討しています・・・

この「長期修繕計画書」、見たことがありません。この総会に資料として提出し、

現状を説明してください。

また、長期修繕計画は良好な住環境確保に重要なものです。この計画変更等は、総会決議が必要となるような事案と思います。「長期修繕計画の改定」として議案を提出し、総会で変更箇所の承認を求めてください。

＜お答えします＞

長期修繕計画書は、第7住宅管理組合では通例としてほぼ5年に一度程度の見直しを行い、総会資料として組合員の皆様に配布しております。直近では第32回通常総会で配布いたしました。総会議案にも「長期修繕計画の見直し」として提案し、承認を得ております。

また、長期修繕計画の見直しを提案しない年についても、別紙「積立金の残高試算」を作成、配布して、今後の修繕計画や積立金の推移について組合員の皆様の参考にしていただければと考えております。

今後は給水方式の検討をはじめ第3回大規模修繕工事等、大きな修繕工事が予定されていますので、検討・見直しを続けていき、大幅な変更や見直しがあれば、総会で提案する予定です。

○樹木管理の実施・とちの木緑化クラブの予算について

肥料・用土費、薬品代が前年度決算額の10倍になっています。なぜですか。

＜お答えします＞

樹木の自主管理については、作業の内容や樹木の状態によって、毎年使うものや用土・肥料の購入量等は違ってきます。生き物が相手のことですので、予算と実績に違いが出る場合もあることをご理解いただければと思います。28年度は、生垣の補植や樹勢が衰えた部分の追肥等を計画しております。そのうえで、28年度はこの予算とさせていただきます。

○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

理事会の議事録ではないので、誰が出席して何の会議に出たなどの報告より、改修工事の進捗状況、工事内容、工期、工事費などの具体的な内容、検討事項などその内容を伝えてほしいと思います。

＜お答えします＞

「理事会の議事録ではないので」とありますが、組合員の代表である理事が、若葉台の中でどういった活動をしているかを知っていただくことは大切と考えます。

その他、改修工事の進捗状況や工費等、現在検討している事項についても「管理組合理事会の広報ツール」としての情報はお伝えできているのではないかと思います。集会室の工事状況やペット禁止ポスター、緑花クラブ活動等も写真を掲載するなどして、27年度は広報担当者が1人で、限られた紙面の中で工夫していると考えております。もちろん、今後も内容については常に考え、より充実した内容を目指してまいります。よりよい広報紙のために建設的なご提案がありましたら、お寄せください。

質問者：無記名 総会欠席

3、長期修繕計画の内容と見直しの検討

「修繕積立金見直し」とあります。見直しというのは、値上げの事だと思いますが、具体的にいつ頃、どれくらいの値上げを考えているのでしょうか。

<お答えします>

積立金の残高試算（別紙）にあるとおり、今後 10 年間くらいは修繕積立金は現状のままで問題はないであろうと考えます。ただし、消費税や人件費、資材費の上昇等を考慮して、その都度見直しをしていく必要はあります。

修繕積立金については、これからも毎年考えていかなければならない問題なので、理事会としても継続的及び長期的な動向を見ながら、検討を続けていきます。

その結果、将来的に修繕積立金の見直しが必要という判断となった場合は、組合員の皆様に住民説明会等で説明を行う予定ですので、ご理解、ご協力をお願いいたします。

質問者：無記名 総会欠席

13、管理組規約・細則の改定検討

「3 月にマンション標準管理規約が改正され」とありますが、どういった点が改定されたのでしょうか。

また、今後も見直しを続ける、とありますので質問します。

今後、理事になった人が、理事会に協力しない、理事会の運営の妨げになる様な言動をする、などと言うことがあるかもしれませんが、そういった時に、解任や更迭できるような規約はあるのでしょうか。

ないのだとしたら、今後、その様に（解任できる）改正する予定は、ありますか。

そういう人が増えて、これから先、理事になりたくない、総会に出席しない、という組合員が増えてまうと、組合として問題だと思うのですが。

<お答えします>

3月のマンション標準管理規約改正の主な改正点は、

暴力団等の排除規定、役員について外部の専門家の就任、災害時の管理組合の意思決定、緊急時の理事等の専有部分への立入り、コミュニティ条項等の再整備について などです。

これらの改正点を第7住宅管理組合の現状に合わせた形で採り入れ、28年度から改定案の検討・作成を始めたいと考えています。

理事の解任や更迭についてですが、規約では役員は組合員による選挙で選出され、総会で報告、承認を得ることとなっています。役員に就任した者は、規約第40条「役員員の誠実義務」により「組合員のため、誠実に業務を行うこと」が前提として定められています。

役員は、組合員の多数の信任をもって選出され、総会において組合員の総意で承認されている以上、その解任も総会を開いて行うことが相当であると考えます。理事会として行えることがあるとしたら「勧告」までではないかと考えます。辞任願が理事会に提出され、その内容が理事会で承認されれば役員の辞任ということもありますが、理事会の独断で役員を解任することは、役員を選挙で選出した多数の組合員の意思を無視することになると考えます。

したがって、役員の解任を理事会で行えるよう規約改正するつもりはありません。

役員になった方が理事会に協力しない、運営を妨げるといった理由で、今後役員のなり手がなくなる、また総会に出席する組合員が減るのではないかとのご指摘についてですが、これまで役員になったほとんどの方は、他の皆さんと協力して誠実に業務を行って来てくれたと考えています。同じ住民同士ですので、今後も組合員のために、そうあってほしいと信じます。

#### <質疑応答>

##### 14棟 ○○ ○○様

給水方式についてですが、第7住宅管理組合は7棟あるのですが、すべて同じ方式の受水槽方式なのでしょうか。例えば14棟・15棟にはポンプ室があるのですが、それでも7棟すべてで行わなければいけないのか、大丈夫な棟もあるのか確認したい。

##### <○○新理事長より回答>

細かいことについてはここではすべてお答えしきれませんが、塔状棟（14・15棟）と板状棟（19・21～24棟）とがあり、塔状棟はご承知の通りポンプ室があります。板状棟は公園の横に受水槽があつてそこからすべて（第9含む）を給水しています。もし14・15棟はそのままいいという考えもあるかもしれませんが、劣化状況はどこも同じだと思しますので、同時期に改修または更新したほうがよいと考えています。

##### 19棟 ○○ ○○様

事前に質問を出しましたが、回答が充分ではないので改めて質問します。まず、長期修繕計画書なるものが、回答によると去年配ったとありますが、配られたのは修繕計画費の累計と修繕積立金のグラフの内訳です。議案書にも、「修繕計画については国土交通省の指針による長期修繕計画書を作成し～」とありますが、この「長期修繕計画書」というのはどうなっているんですか。

##### <○○新理事長より回答>

長期修繕計画書は、今のところ目途として5年に一度程度見直しするというものになっております。昨年、積立金の試算とこれから行われる工事予定の内容として配布しております。

##### <○○様より再度質問>

では、組合として「長期修繕計画書」というのはないということでしょうか？議案書の「長期修繕計画書を作成し～」というのはどうなっているんですか。作成して

いないということですか。

<〇〇新理事長より>

長期修繕計画書というのは当然作るものですが、毎年見直しを行っています。毎年見直して毎年配布すると、逆に混乱を招くと思いますので、5年に一度程度ということで配布しています。

<再度質問>

配られているのはグラフであって「長期修繕計画書」というタイトルがどこにもないので「長期修繕計画書」が私は欲しいんですよ。

<〇〇新理事長より>

「長期修繕計画書」という名前にこだわっておられるようですが、その内容をご覧いただければ積立金の推移、残高試算、今後の工事計画が記載されており、昨年配布したものは「そのもの」と考えます。平成43年までの工事計画を考えておりますので、これが「長期修繕計画書」ということで良いと思います。

<再度質問>

ここに「長期修繕計画書」を作成すると書いてあるのに、これは計画書ではない。ちゃんと「計画書」と書いたものを管理組合で作ってください。

※出席者より「議事進行」との声あり。

14棟 〇〇 〇〇様

〇〇さんの質問ですが、修繕項目そのものも計画に入れるべきとおっしゃっているんでしょうか。質問と回答がすれ違っているのかと思って発言させていただきました。

<〇〇新理事長>

長期修繕計画書というのは、5年に一度皆さんにお配りします。それにはグラフもついております。毎年配布しているのは「積立金の残高試算」というタイトルになっておりますが、下の方に平成43年までの工事計画も記載されておりますので、長期修繕計画書と内容はほぼ同じと考えます。以上です。

<〇〇様より再度質問>

じゃあ、ちゃんとそういうタイトルで配り直してください。

※出席者より「必要なし」「印刷費の無駄」との声あり、採決に移る。

<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】「平成28年度収支予算」(案)について

〇〇新理事長より説明。

時間が限られておりますので、数字を読み上げることはせず管理費予算の内訳の中で補足説明だけさせていただきます。

#### 1. 一般会計 (議案書32ページ)

収入の部 28年度予算額 138,172,760円

	管理費	54,432,000 円	10,800 円×420 戸×12 ヶ月
	組合費	1,008,000 円	200 円×420 戸×12 ヶ月
	修繕費	65,520,000 円	13,000 円×420 戸×12 ヶ月
	雑収入	700,000 円	
	前期繰越金	16,012,760 円	
支出の部	28 年度予算額	138,172,760 円	
	管理費	54,432,000 円	(33 ページ参照)
	組合費	1,080,000 円	
	修繕費繰入金	65,520,000 円	
	予備費	17,140,760 円	(積立保険料掛捨分 3/10 回目)

管理費予算内訳 (議案書 33 ページ)

2. 共益費 (9) 植木・芝生管理費

樹木の計画的管理の必要から予算化。今後増えることはあっても減ることはない項目と考える

4. 管理員業務費 まちづくりセンターで業務の見直しをして金額を抑えた結果。管理員の給与が減っているわけではない。

13. 環境整備費 緑花クラブ活動費についても人数・範囲が増えている状況を見て、予算化。

組合費予算内訳

広報紙について、一部カラー化も検討されているので予算化。

2. 積立金会計 (議案書 34 ページ)

収入の部	28 年度予算額	586,999,435 円
	修繕費	65,520,000 円
	受取利息	800,000 円
	前期繰越金	520,679,435 円
支出の部	28 年度予算額	586,999,435 円
	補修費	12,900,000 円 (*補修費の内訳 参照)
	予備費	574,099,435 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 6 号議案は承認可決された。

**【第 7 号議案】「平成 28 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。

<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 7 号議案は承認可決された。

すべての議案が承認可決されましたので、第3号、第5号、第6号の各議案の「案」を削除してください。以上をもちまして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。ご協力ありがとうございました。

## 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・監事の挨拶、新任理事・監事の紹介と挨拶

## VIII 閉会の辞 ○○新副理事長

以上をもちまして、若葉台第7住宅管理組合第33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33回通常総会議案書
2. 補足説明書
3. 積立金残高の推移（残高シミュレーション）
4. 第33回通常総会 事前質問と回答（5月7日全戸配布）

以 上

書 記：○○ ○○ ○○ ○○○

### 【議事録署名人】

議 長 ○○ ○○

副議長 ○○ ○○

書 記 ○○ ○○

書 記 ○○ ○○○