

若葉台第7住宅管理組合 第38回通常総会議事録

日時：令和3年5月9日（日） 10時10分～12時30分

会場：とちのき集会室 大会議室

◎若葉台まちづくりセンターによる重要事項説明

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第72条に規定される「重要事項の説明」添付資料に沿って、若葉台まちづくりセンター・管理課 ○○様より説明。

※出席者の一人から「今回の議案に欠陥がある、総会は無効」と声が上がるが、総会開催前であるため意見は総会が始まってから述べるよう注意。

I 開会の辞 ○○理事

新型コロナウイルス感染拡大防止のため、令和2年度に続き今年度もとちのき集会所での開催となった旨説明。

○○理事長挨拶

コロナ禍の緊急事態宣言下で始まった一年、今年度もコロナ禍での総会となりました。この一年間、理事・監事、またご家族を含む多くの方々のご協力のもと、管理組合の運営を行うことができたことに感謝します。一年間の総まとめとして本日の総会を進めていきたいと思っております。

II 来賓紹介

若葉台まちづくりセンター 理事長代理として第7住宅管理組合担当・○○様

III 資格審査 (10時現在)

出席組合員数：33名 (組合員本人33名)

議決権行使書：144名 委任状：227名

最終集計404名

規約第50条第1項により、本総会の成立を宣言、拍手で承認。

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。

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。

① 議長の指示に従うように

- ② できるだけ大きな声を出さないように
- ③ 質問は事前質問のみで対応させていただく
- ④ 事前質問以外の質問等はその都度、議長判断で受け付けるが、質問は端的に

【第1号議案】令和2年度事業及び活動報告について

〇〇理事長より説明

<重点活動内容>

1. 大規模修繕委員会は11月に現理事会でスタート。建物診断を実施。今後、新たな修繕委員会に引き継ぐ予定。
2. 修繕積立金の見直し検討 5年間にわたる総まとめとして第4号議案で提案。
3. 交換・修繕等各種工事は予定どおり2件が完了。
4. とちのき安全・安心・防災組織の詳細は第6号議案で提案。
5. 6. 樹木管理 緑花クラブ・〇〇氏より説明
コロナ禍で活動日数は減少
旭区より「花壇活動推進者表彰」を受けたことの報告
7. 広報活動 横浜わかば学園への実習協力を行った。

<その他の活動>

15棟エントランスの防犯カメラの設置位置変更の報告、共用部分の電力会社一部変更により、電気料金が毎月17～18%節減できたことの報告。なお、契約変更後一年を経過していないため、現時点では年間削減額は出せていない旨説明。

その他、横浜旭中央総合病院との連携等について説明。

◎質 疑◎

<質問>

19棟 〇〇様 修繕積立金見直しについて、住民説明会が行われていない。十分な議論・説明ができていない。外野がうるさい。

<質問>

19棟 〇〇様 議長の宣言で、外野の声を制してください。議案書の活動方針より質問する。私が理事会の活動を知る方法は「広報紙とちのき」と「理事会議事録」だが、その内容では議論がなされている形跡がない。これでは十分議論されているのかがわからない。実態がどうなのか教えてほしい。実際に議論したのならその内容を知らせるべきだ。

<回答>

理事会での決定事項が最終的に今回の提案となっている。議論したという判断で提案をしている。住民説明会がなされていないことについては、事前回答でも回答している。

<その他>

19棟 〇〇氏より「委任状は誰に委任されているのかここで発表すべきだ」との意

見があったため、議長判断により、この段階で発表。

委任状 227 名中、理事長に委任 225 名、他組合員に委任 2 名 との報告。

第 1 号議案については、議決権行使書提出者の全員が賛成である旨説明。

<採決> 過半数以上の拍手により、第 1 号議案は承認可決。

【第 2 号議案】「令和 2 年度収支決算報告」 について

〇〇理事長より報告。

議案書に記載があるとおりなので、細かい説明は省略する。

監査報告（〇〇監事・〇〇監事）

規約第 44 条に基づき、令和 2 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までの収支決算書及び理事会業務遂行について監査を行った結果、適正であったことの報告

◎質 疑◎

<質問>

19 棟 〇〇様 理事長は値上げの問題に関して「議論したと思う」と答えているが、業務監査という意味で、議事録にも新聞にも書かれていない。監査人は、この問題をどのように思っているか。値上げについてしっかり議論したのか、監査報告を聞きたい。値上げについて議論したという記載がない。監査人としてどう思うのか。会計監査だけではなく業務監査も行っているはずだ。我々が知る権利の情報が開示されていない。値上げ問題が議論された形跡がないので、監査人はどう思っているのか聞きたい。

<回答>

監査報告書は、監事が理事会に出席し、第 1 号議案の活動報告と第 2 号議案の決算報告、財産状況等について確認したということの報告である。つまり、今年度の活動についても監査したものと解釈する。

<採決> 組合員の過半数の賛同を得たとみなし、第 2 号議案は承認可決。

【第 3 号議案】「第 7 住宅管理組合同規約の一部改定（案）」について

〇〇理事長より

今回の改定は、災害等が起こった場合の緊急時に限定して、近隣の医療機関や諸官公署に管理組合の土地、施設を使用させる規定を追加したものである説明。

※規約改定は特別決議となるため、議場で挙手による採決を行う。

出席者 33 名 うち賛成 31 棄権 2 (賛成 反対の、いずれにも挙手せず)

委任状 227 名 理事長委任 225 他の組合員に委任 2 (うち賛成 2)

議決権行使書 144 名 (うち賛成 142 反対 2)

合計 賛成 400 反対 2 棄権 2

組合員総数の3/4以上（315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。

【第4号議案】「修繕積立金の改定（案）」について

〇〇理事長より

修繕積立金の見直しは、5年以上前から検討を続けてきたこと、この先25年先までを見据え長期修繕計画も見直しながら積立金の値上げについて結論を出し、今回の提案となった旨説明。昨年10月と今年2月に配布した「修繕積立金の見直しについて」という冊子の中で、値上げが必要な理由、値上げ金額などについての説明をし、意見、質問を受けつけ、回答を全戸配布した旨報告。

コロナ禍による緊急事態宣言下で住民説明会が開催できなかったため、3月14日に質問会の場を設け、そこで出た意見についても回答を全戸配布した旨報告。

理事会では、第4回大規模修繕工事まで長期にわたる修繕計画を見据え、たうえで、月3000円の値上げをお願いすることとした。

◎質 疑◎

<質問>

19棟 〇〇様 住民説明会をどうしてやらなかったのか。

<回答>

事前回答にもあるように、コロナ禍という状況を判断して説明会ではなく質問会として行った。その方法で、多くの住民の皆さんにはご理解いただいていると思う。

<再質問>

19棟 〇〇様 どうしてやらなかったのか。

<回答>

説明したとおりでそれ以上申し上げることはない。回答書でもお答えしております。

<質問>

19棟 〇〇様 管理組合協議会の「100年マンション憲章」について、管理組合はどのような立場なのか伺いたい。これは協議会で制定されたものであるから、我々にも関係がある。我々はこのマンション憲章に対して、どのような立場で見ればいいのか教えてください。

この値上げ問題に関して意見を差し上げているのは私、〇〇さん、〇〇さんである。それに対する回答が的を射ていない。一対一で答えていない。それが何故か、解き明かすヒントが100年憲章にあると思う。ここにある「守る管理、攻める管理」この位置づけを第7住宅管理組合として説明願いたい。7管から副会長まで出ている協議会で、理事会はどのような位置づけでこれを検証していくのか。

<回答>

100年マンション憲章の概要はもちろん理解しているが、質問の内容に具体性がな

く答えようがない。

<再質問>

19棟 ○○様 マンション憲章は協議会が関連しているから、それは守りながら、若葉台全体で進んでいくという考えなのかを聞きたい。

3月14日以降も、理事会は何も答えていない。「3000円値上げの根拠は」と私が質問した時、理事長は「赤字にならないこと」と答えたが、11年後には500円値上げで済むのに、30年、35年先を考えていると言う。マンション憲章の成果が1丁目の2組合、2丁目の2組合と出ている。協議会の議事録を見ると「成果をフォローする」と書いている。我々の管理組合の考え方はどうなのか。

<回答>

質問の主旨を理解しかねる。質問の内容がわからないので答えようがない。

今回の積立金の見直しは管理組合協議会とは関係なく、第7住宅管理組合独自の考えでの提案である。5年以上にわたって理事会の中で討議をし、この値上げ提案に至った。配布資料その1、その2、また質問に対する回答で詳しく書いているとおりで、多くの組合員の皆さまにはご理解をいただいているという考えで進めている。

<質問>

19棟 ○○様 冒頭から申し上げているように、この議案書には欠陥がある。値上げが否決されたときの予算書が記載されていないので無効。

<回答>

値上げが否決された場合についても、事前質問の回答書でお答えしている。

<意見>

15棟 ○○様 ○○さん、○○さん、○○さんの連名での文書が全戸にポストイングされ私もじっくり読んだ。しかし、それでも私は賛成です。委任状をはじめさまざまな形で賛成を表明している方がいて、反対の意見もあって、それが基本ですから、結論だけ取れば良いと思う。

<採決>

重要議案につき、議場での挙手による採決とする。

出席者 33名 うち賛成30 反対3

委任状 225名 理事長委任 225 他の組合員に委任2 (うち賛成1 反対1)

議決権行使書 144名 うち賛成60 反対77 棄権7 (賛否の記載なし)

合計 賛成316 反対81 棄権7

多数の賛同を得たと判断し、第4号議案は承認可決。

<○○理事長より挨拶>

ありがとうございました。値上げを提案することは、同じ組合員として理事たちも厳しいものがありましたが、多くの皆さまにご理解をいただけたこと、お礼を申し上げ

げます。今後も、工事内容や費用については精査してまいりますので、ご理解、ご協力をお願いいたします。

【第5号議案】「細則の一部改定と新設（案）」について

〇〇理事長よりポイント説明

① 板状棟・北側居室へのエアコン設置を認める

適切な設置工事のため、また外観の統一の点からエアコン設置に関するルールを「住宅の改修及び修繕等に関する細則」で規定
給湯器や熱源のバルコニー物置への移設についても基準を明確にした。

② 集会室使用細則

集会室を、緊急時に医療機関などに使用させるための規定

③ 大規模修繕委員会運用細則 新設

令和3年度から一般組合員からも委員会に入ってもらおう予定であるため、委員会のルールとして作成

<質疑> なし

<採決> 多数の賛同を得られたものと判断し、第5号議案は承認可決。

【第6号議案】「とちのき安全・安心・防災組織の設立（案）」について

〇〇理事長より

第7住宅管理組合、第9住宅管理組合、若葉台四丁目とちのき自治会の三者で協議を重ね、昨年の総会で「災害対策委員会」として立ち上げることが承認されている。令和2年度は組織図や規約作り、行動指針等を作成、活動に向けての準備を行った。

<質疑> なし

<採決> 組合員の過半数の賛同を得られたものと判断し、第6号議案は承認可決。

【第7号議案】「エアコン室外機及び熱源機・給湯器設置基準の制定（案）」について

〇〇理事長より

組合員から、北側にもエアコンをつけたいという要望は数年前から管理組合に届いていたため、基準を定めて提案する。議案書にエアコン室外機及び熱源機・給湯器設置基準案を示してあり、その後にエアコン室外機設置のための基準となる図を添付。承認後は、この基準に従ってエアコン設置工事や給湯器移設工事を行うこととなる。

<質疑> なし

<採決> 組合員の過半数の賛同を得られたと判断し、第7号議案は承認可決。

【第8号議案】「令和3年度役員報告」について 〇〇選挙管理委員長

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、信任投票。

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309票、有効投票数309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8条第2項によって令和3年度の理事・監事が選出されたとの報告。
規約第36条第2項に基づき、記載されている理事・監事を報告する。

◎質 疑◎

<質問>

19棟 ○○様 今回はないと思うが、去年途中で理事を辞めた方がおり、後任を決めたと思う。これに対する組合員の選任がなかった。

<回答>

規約上、欠員が出た場合の後任は理事会の承認で選任できることになっている。

<報告と承認>

多数の拍手をもって、第8号議案の報告とする。

【第9号議案】「令和3年度活動計画」(案) について

○○新理事長より挨拶

信任のお礼。他の理事とも協力し、理事会、管理組合の責務をしっかりと果たしていきたい。全員で頑張るのでご協力をお願いします。

※出席者の一人が議場の前に立ち写真撮影を始め、議場から指摘があったため議長が注意。その場でデータ削除を要請、削除を確認してから議案説明に移る。

○○新理事長より説明

第4号議案「修繕積立金の改定案」について、承認されたことのお礼。

令和3年度活動計画のポイント

①現在理事会で立ち上げている大規模修繕委員会について、今年度は一般組合員からもメンバーを募集する予定

②第3回大規模修繕工事に向けて、アンケート等も実施し、修繕工事の内容検討を開始する予定

その他、議案書にあるよう計画を進めていく旨説明。

<質疑> なし

<採決> 組合員の過半数の賛同を得られたものと判断し、第9号議案は承認可決。

【第10号議案】「令和3年度収支予算」(案) について

○○新理事長より説明

修繕積立金は、令和3年10月より改定された16,000円の徴収となる旨説明。

その他は予算案のとおり。

◎質 疑◎

<質問>

19棟 ○○様 冒頭から欠陥のある議案書という私の主張にもかかわらず、審議が進められた。不快に思う。令和3年度の予算の事前質問の○○さんの回答の中で、法

律の専門家に問い合わせたとあるが、どういうことなのか。

<回答>

事前質問で回答している。第4号議案は可決されている。

<質問>

19棟 ○○様 可決される前、このどこが、どのように法律的にOKなのか説明してください。

<回答>

仮に第4号議案が否決されても、差異が出るのは積立金収入10月からの部分であり、来年度に予定されている工事の実施には現状積み立てている積立金を使うことになるため予算執行に支障はない。

第4号議案が否決された場合、予算案としては積立金収入の箇所を修正することを本総会で伝え、その後修正した予算案を全組合員に配布することで足りるという判断。これを法律の専門家に確認をしたうえで回答した。

<採決> 組合員の過半数の賛同を得られたものとみなし、第10号議案は承認可決された。

【第11号議案】「令和3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。

<質疑> 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11号議案は承認可決された。

すべての審議が終了。

第3号から第7号、第9号から第11号の各議案の「案」を削除。

議長、進行を司会に戻す。

VI 議長団解任

VII 退任理事長、新任理事・監事の挨拶

※○○理事長より挨拶とお願い

本日出席の組合員、また委任状、議決権行使書提出の組合員に総会への協力のお礼。また、今回の総会開催前に、議案に関して理事会に説明を求める目的で監事2名の自宅に電話・訪問をした組合員がいる。監事は、理事会の業務及び会計監査を行う立場であるため、組合員の意見は各棟理事を通してほしい。

直接役員の自宅に訪問や電話で意見・質問をする行為は控えるようお願い。

VIII 閉会の辞 ○○新副理事長

<事前配布資料>

1. 第38回通常総会議案書
2. 補足説明書
3. 重要事項説明会の開催について（お知らせ）

<前日配布資料>

1. 第38回通常総会 事前質問と回答

<添付資料>

1. 「修繕積立金の見直しについて」冊子その1・その2
2. 「修繕積立金の見直しについて」質問と回答
3. 「修繕積立金の見直しについて」質問会で出た質問・意見と回答

以 上

作成者：書記 ○○ ○○ ○○ ○○

【議事録署名人】

議 長 ○○ ○○ ⑩

副議長 ○○ ○○ ⑩

書 記 ○○ ○○ ⑩

書 記 ○○ ○○ ⑩

若葉台第7住宅管理組合 第38回通常総会 議事録添付別紙

※記録として議事録とともに残しておいてください。

◎若葉台まちづくりセンターより重要事項説明

説明の前に19棟〇〇氏より「この総会議案には欠陥があり無効である」との発言。理事長、議長に向かって歩きながら話すため注意。

議場から「早く総会を始めろ」「立ち歩いてしゃべるな」「うるさい」等の声総会開始前であるため、意見は総会が始まってから述べるよう議長から注意。

◎資格審査

資格審査の結果を伝えた段階で、19棟〇〇氏より「委任状の委任先は誰か」という質問あり。議場より「今答えることじゃない」との声。議長判断により後ほど答えることとする。

◎議長による議案審議前の説明時

19棟〇〇氏より「この議案書には欠陥があるので、総会を直ちに中止せよ。令和3年度予算に欠陥がある」との声が上がる。

議長より「それは第10号議案の際に受け付けます」と回答。

その後も「議案に欠陥がある」と繰り返すため、15棟〇〇氏より、緊急動議として、議場に諮ってはどうかとの意見が出るが、規約では緊急動議は認められていないため、採用できない旨説明。

その後も「欠陥議案で進めるのか」と〇〇氏が詰め寄ったため、議長の指示に従うよう注意。

改めて、質問者には議事録作成の観点から「棟番号・名前」をその都度述べるよう求める。

◎第1号議案「令和2年度活動報告」

〇〇氏、〇〇氏の質問に回答の後

両氏より「納得いかない」との声が上がるが、「意見として承る」との議長判断。採決に移る。

※第2号議案に移る前

19棟〇〇氏「会場で拍手が多いから決定はおかしい」との意見。

議長より「欠席者は委任状、議決権行使書を提出しているので、その数もふまえての可決である」との説明。

19棟〇〇氏が議場で議長、理事長に向かって歩きながら話すため着席するよう再度注意。

◎第4号議案「修繕積立金の改定（案）」

19棟〇〇氏より「否決された場合の予算はどうなるのか」と再三質問、議場を立ち歩いて質問するため議長より注意。議長判断で採決に移る。

◎第10号議案「令和3年度活動計画（案）」

※議案説明前

19棟〇〇氏が、議場の前に立ちスマートフォンで写真撮影を始める。

出席者より「勝手に写真を撮っている者がいる」との指摘があり議長が確認

。

撮影の許可はしていないこと、個人が特定できるので削除するよう指示。

〇〇氏は「個人じゃなく全体を写しているだけ、規約のどこに違反とあるのか。弁護士に聞いてください」との主張、さらに「だったら私の質問に教えてください」と理事長に迫ったため、〇〇氏の質問と写真撮影の件は関係ないと注意。

〇〇氏、〇〇氏が議長席周辺を歩き回るため、議長が再三にわたり注意。議長より「許可なく写真を撮る行為は法律違反である、肖像権、個人情報の問題もある」と指摘。〇〇氏より議事録に自身の質問・発言を載せるよう要望があったため、それは理事会で判断すると回答。

それに対し出席者より「写真を撮った件と議事録の件はまったく関係ないだろう！」「いま写真を撮ってることが問題なんだよ！」「写真を勝手に撮るな」の声

「写さないでほしい」「肖像権侵害だ」「街中で写真を撮っても今は犯罪なんだよ！」等の声、「議長の指示を聞け」「退場させろ」という声

「マスクを外してしゃべるな」「立ち歩くな、座れ」等の声上がる。

<意見>

23棟 〇〇様 許可なく写真を撮ることは法律に違反している。すぐに削除をしてほしい。私は写真を撮られたくありませんし許可もしていません。削除をし、議長が確認をお願いします。

※出席者より「目的は何ですか」との声が出るが〇〇氏より回答がないため、議長が「悪用されたら困るので写真削除を確認させてほしい」と要請。

〇〇氏より「削除はしません。悪用したら法的制裁は受けます。だから法的に

はどうなんだと、顧問弁護士がいるんでしょ？聞いてください」
議長より「撮られた時点で被害という人もいます」と、改めて削除を要請、議長がデータ削除をしたことを確認。

19棟〇〇氏より

「では、私の言ったことを議事録に載せてください」

議長より「それは関係ない」

議長「議案には関係なく、あくまでも写真を撮ったことに関してお願いしている。削除してください」

〇〇氏「この場で写真を撮ってはいけない法律があるのか、顧問弁護士に確認して回答せよ」との要望。本件については後日、理事会で判断する。

<意見>

24棟〇〇：コロナで皆マスクをしているのに、なぜ大声で騒ぐのか。理事会はあんなにたくさん印刷物を出して、皆さんよく読んできているのに。

◎すべての議案審議終了後

※〇〇氏「欠陥議案で進められたこの総会は無効です」「議長、議長！」と大声で叫ぶため、議長より注意。