

第7住宅管理組合 23年度臨時総会議事録

日時：平成23年7月18日(日) 午後13時00分～午後15時00分

場所：若葉台地域ケアプラザ

出席組合員数：89名(本人73, 代理人16)

議決権行使 : 189

委任状 : 118

司会は〇〇副理事長

他来賓として(財)若葉台管理センター〇〇参事、〇〇主幹、〇〇主幹の紹介をした。

資格審査が行われた。

出席者 89名 議決権行使者 189名 委任状提出者 118名
有効総数 396名 (13時現在) 規約第49条第一項に示す定員数の50%及び第三項の定員数を満たしており、本総会の成立を宣言した。

議長団の選出

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、各自挨拶をした。

議事進行に当たり議長より提案議案1件につき質問については、一人1問限りとするよう要請があった。

第1号議案 「エントランス改修工事（案）」について ○○理事長

趣旨説明

第28回通常総会において否決された第6号議案「グレードアップ工事・エントランス改修工事」について23棟1004号○○○○氏をはじめとする109名の署名名簿提出による臨時総会開催請求についての経緯説明並びに3/4の採決ではなく過半数にて行うことの詳細確認の説明をした。途中管理センター○○参事より「規約49条効用注)及び形状の変更を伴う」に該当しないことで採決は過半数で相当であることの根拠についての弁護士見解の説明もなされた。注)効用とは建築基準法で用途のことで例階段を部屋に替えるなどの用途変更を指す。

計画内容(議案書2～4頁参照)

住民説明会での質問書への回答

- Q： なぜこの時期に臨時総会を行うのか先に延ばしてもよいのではないかと通常総会で否決された議案で臨時総会を開催するのはおかしい。
- A： 理事長は組合員の5分の1(85名)以上の請求があり、(組合員の総会招集権)規約46条により規約通りに開催することにした。
- Q： 請求書では塔状棟北側ドアは取り止める議案を希望している、説明によると元のように北側ドアも組み入れたものにするようなことであるが、請求通り行うことが良いのではないのか。
- 一旦否決された議案を再度議案として採決することはおかしい。
- A： 先に説明したように組合員の利益を考えれば元の方法が良いと思われる、賛成・不賛成、他の意見をまとめているのでそれを参考に議案書を作成する。再度採決を行うことを規約で禁止しているわけではない。
- Q： 採決を3/4から過半数にする理由が納得できない。
- 臨時総会でも3/4で行うべき。
- A： 請求書が提出されてから、詳細に検証した結果、採決の3/4以上は間違いで過半数が正しいことを確認したので、誤りを正し採決は過半数で行うことにする。
- Q： 塔状棟だけで棟集会を開き決定したらよいのではないかと。
- A： 共用部分は規約により、組合員が420分の1の持ち分があるので、棟ごとに決めることはできない。

賛成意見

民生委員の立場から、お年寄り、障害児者・幼児を連れての方が訪問する時も自動化された扉があることはたいへん助かる。

反対する方は自分のことだけでなく、全体的なことを考えて欲しい。

自分も年をとると扉の開け閉めがきつくなるので、自動扉は助けになる。

塔状棟は片側だけのドアの場合、開閉により強い風が吹き抜けるかもしれない、両方取り付けたほうがいい。

塔状棟エントランス自動扉についての意見書 34 通が提出された。

詳細は議案書 7 頁参照。

質問書への回答 ○○副理事長

24 棟 ○○様

計画停電、節電の世の中、電力を必要とする自動ドアになぜ固執するのか。

19 棟 ○○様

自動ドア時代に応じ賛成の方向です。地震が起きている中ですぐ取り掛からなくてもよい。

22 棟 ○○様

この時期に強行する必要はありません。

回答

多くの住民が希望しています。住民の意思に任せたいと思う。地震は常に起きている。今回は排水管工事と重なる部分があるので一緒おこなう。

24 棟 ○○様

E Vホール上の窓を封鎖した為湿気がこもりシーツの乾きが悪くなった。自動ドア化する前に窓を開閉できるようにするなど、対応は？

回答

通常総会で説明のE Vホール上の網部分に窓を取り付けた。これは板状棟全てに共通することで、特に23棟、24棟は大雨、台風時期にE Vホールに水がたまる、対策として今回実験的に24棟に取り付け、様子を見ることにした。密閉しているわけではなく通風を考慮してカラリ窓にしてある。雨水の吹込みが少なくなった為、むしろ湿気は減少している。

24棟 ○○様

湿気がこもる場合、自動ドアを開放してよいのか。

14棟 ○○様

夏は開放しておかないと暑くて困る状況になる。運用基準を作成してほしい。
ドアスイッチは分かりやすいところに設置して欲しい。

24棟 ○○様

停電時手動開放の方法など表示が必要。

19棟 ○○様

季節により電源を切るなど「運用方法」を取り入れて欲しい。

回答

過去に何回も運用方法で解決できることを説明している。

気候の良い日は開けたままにするなど、運用ルールは柔軟性を持って行いたい
と思っている。操作スイッチは容易に使用できるよう考慮する。

24棟 ○○様

直上階に不都合が生じた場合補修、メンテナンスは責任を持ってほしい。

19棟 ○○様

専有部分の所有者の承諾が必要。

15棟 ○○様

設置後音の響きが気になる。

14棟 ○○様

上階への騒音・振動の影響はないと思う。

回答

直上階へのお宅に関し、自動ドアを取り付けた為不都合が生じた場合、管理組
合では真摯に対応していく。先行管理組合では不都合な問題は生じていない。

24棟 ○○様

柱、梁などを削除するなど耐震を弱める工事はしないでほしい。

24棟 ○○様

板状棟の出入口ドアを改修した場合、耐震上問題はないか。
現在のドア取り付け金具修理取り替えは不可能か。

回答

勿論、躯体に重大な影響を及ぼすことのないよう施工する。耐震上全く問題は
ない。

1 4 棟 ○○様

請求書通り塔状棟北側ドアは取止めて欲しい。組合員の利益を考えれば、元の方法が良いと言われるが、再度説明して欲しい。逆の見方もある。

1 5 棟 ○○様

塔状棟北側ドアは元々ないところに設けるので設置意味がない。

1 4 棟 ○○様

北側ドアは不要。請求以外の議案は納得できない。理事会の判断で何でも修正できることになる。

回答

意見書でも賛成の方が多数の現状を考えれば、多くの方の利益を優先すべき。議案書作成は理事会の議決事項。

1 4 棟 ○○様

塔状棟は特殊で板状棟と違う、108戸の採決で行うことがよい。NHKの番組では、3/4で決議を行うことを放映していた。

回答

通常総会、臨時総会議案でも説明している通り共用部分は各戸420分の1の持ち分があり、塔状棟2棟108戸のみで採決することはできない。仙台の例である。2棟あり1棟が傾き、建て替えの場合の事例である。建て替えなので4/5の決議が正しい。

2 4 棟 ○○様

改修工事を実施、早期決断を望む。

通常総会の否決は納得できない。一部の人が強引に反対者を勧誘し困っている。好い住まいになるようお願い過半数の採決を望む。

回答

過去にそのような行為があったことは、他棟の組合員からも聞き及んでいる。意見はあくまで個人のもので、強要することは慎まなければならない。良好な近隣関係の為にも常識の範囲でお願いしたいと思う。工事は本年度中に行う。

15棟 ○○様

塔状棟南側「回転窓付きサッシ設置」となっている。壁面をアルミで覆ってしまっただけでは暗くなり、昼間から照明が必要となるが、ガラス窓にして欲しい。

回答

ガラス入りのサッシという意味。暗くなることはない。回転するので、気候によっては開放も可能。

15棟 ○○様

塔状棟北側ドアの内容を詳しく説明してほしい。

回答

説明会の時と今回のものは同じ。通常の有効開口幅は約890mm。引越しなどで最大にした場合有効開口幅は約1700mm。(自動車ショールームのイメージ、車の搬出入時に通常留めている重なった部分を回転し広げる板状棟もほぼこれに近いもの。

その他の質問に対する個別回答は以下の通り(総会では省略)

15棟 ○○様

避難出口に自動ドアが2カ所になった場合、停電など建築基準法、消防法に問題ないか。1階EVホールが仕切られた時今の設備で問題ないのか。これがクリヤーされるなら賛成。

回答

特に問題ない。

15棟 ○○様

避難出口が1か所しかないという問題は自動ドア設置では解決しない。1階廊下から非常の際に出られるような工事は容易ではないか。

回答

今までも説明しているように自動ドア取り付けと避難口を同一に論じても先に

進めない。避難口は次の課題である。

24棟 ○○様

議会では「一事不再議」で同じ会期中に否決されたものは、再審議しない。原則を覆してまで行う過半数採決は根拠が必要。管理センターの判断だけでなく、弁護士等の専門家の判断を仰ぎ記録で残すことが必要。

回答

議会と管理組合は同じではない。管理組合は「建物の区分所有者等に関する法律」「マンション管理適正法」により管理されており、議会ではないので、会期という考え方はない。3/4採決は間違いであったので、正して過半数で行う。管理センターは、弁護士の「若葉台管理センターの見解（法律の読み取り方）に支障はない」との回答を得ており、理事会も記録として残している。詳細は管理センター○○様主幹から説明してもらおう。

24棟 ○○様

6千万円近く出費になるが、第3回修繕工事費は大丈夫か。

回答

残高について、通常総会でも資料として配布している通り、消費税10%の場合2024年度約3億円は確保できている。

14棟 ○○様

「共用部の変更が著しいか否か」の判断は組合員が行うことが必然的通常総会で否決した事項を覆す必要性はない。

回答

理事会は規約に則り行っている。規約に則り請求が出されたので臨時総会を開催した。規約には「共用部の変更が著しいか否か」の判断は組合員が行うことという条項はない。

22棟 ○○様

管理センターは所詮業者、価格設定は適切か、第三者機関の意見を取り入れて

欲しい。

回答

過去何回も出されている質問である。理事会は管理センターと話し合いながら進め、適正に行われている。入札などを取り入れ実勢価格とかけ離れることはないと認識している。

第3者機関と言われるが、どのような機関を指すのか。管理センターもマンション管理士がおり、アドバイスは適正に行われている。

15棟 ○○様

老人会が理事会と管理センターに働きかけ、過半数の採決で行う、管理センターは売り上げ向上を狙い、理事会に働きかけた。一旦総会で否決された内容で臨時総会を開くことは将来に禍根を残し汚点となる。通常総会の3/4は管理センターと話し合われたと聞いている。

回答

規約に則り組合員の意味で臨時総会は開催された。管理センターは営利を目的として活動をしていないし、理事会がそれに乗ったような発言は、正しくない。定例理事会で管理センター担当者から、「3/4なら絶対大丈夫です」との発言はありました。

「15棟は賛成意見を表立って言えない雰囲気があり云々～」の文言を本人に確認、調査せず、全住民に公開するのは問題がある。意見を出した住民は見当がついている。理事会、その他を今後徹底的に追及する。

回答

意見として提出されたものを理事会が取捨する権限はない。意見の感じ方、賛成、不賛成は各組合員の判断に委ねる。

修繕積立金は自分が生きていううちに使いたいという住民がいる。このような住民は共同住宅に住む資格はない。

回答

「住民は共同住宅に住む資格はない」という言い回しは真に以って不適切である。

以下意見、お願いなど

19棟 ○○様

3/4から1/2に採決が変わるだけ、結果は明白、経費と時間の無駄。大事をとって3/4とした判断に敬意をもってしたが、ミスでは情けないこと、旧理事会の責任は重いはず。

回答：その通りです。深くお詫びする。玄関ドア補修工事は早急をお願いしたい。

24棟 ○○様

積立金はできるだけ残す。電気代、メンテナンス料が増加する。自動ドア反対。同じ意見が（19-701 ○○様 欠席）からも出されている。EVホール排水溝設置は是非施工して欲しい。

15棟 ○○様

資料を封筒に入れ配布する時、大型の場合は玄関ポストに入れて欲しい。集合ポストではみ出ると防犯上良くない。

回答：議案書等が重要なものは玄関ポストに入れている。たまたま大型の封筒しか在庫がなかったため失礼しました。今後気をつけます。

15棟 ○○様

すでに意見書を提出している。説明会に提出され議案書の中で知らせてある。（議案書8ページ⑮参照）

15棟 ○○様

開放廊下の明度を可変できるような照明を考えて欲しい。

回答：開放廊下の照明器具の入れ替えを行う時期にはそのような機能を付加する。現在の照明器具では費用が掛かりすぎ残念ながらできない。

本議案に関係しない質問

24棟 ○○様

震災対策として自家発電の準備はされる考えはあるのか。

回答

自家発電は規模による。1KWの発電機は自治会が保有している。これ以上大容量の発電機の保有は運用上無理があると考えます。今後蓄電装置が安価になれば、各家庭、各管理組合で検討することになると思われる。

1 4 棟 ○○様

通常総会で管理費の不足を補うため「修繕積立金繰入」として可決したが規約違反を起こしているため、無効である

回答

規約第 27 条 2 項、5 号及び第 73 条 2 項により行ったものである。

2002 年度修繕積立金が 13,000 円になったとき、長期修繕計画も見直された。エントランス改修工事は長期的な視野で計画されたものではないので積立金から支出する資格はない。

回答

長期修繕計画は、組合員の要望の多い事項について、その都度総会で審議し採決されて決定されている。規約第 27 条 2 項により積立金より支出されることは細則に合致する。

このほか○○様から提案が出されていたが大量の為理事会で参考にさせて頂くにとどめる。

出席者からの質疑応答について

2 4 棟 ○○様

すでに質問書にも出している運用の件と直上階の住民への不都合が生じた際の管理組合の対応についてだが回答内容は議事録にきちんと残されるのか。

回答

当然記録として残すものである。

2 3 棟 ○○様

総会での採決で 3/4 に達しなかった為過半数にしたとのことだが、総会ですでに過半数に達していたのならわざわざ臨時総会を開くことはなかったのでは。

回答

今回は再度意思確認のため、変更がないかの確認を問うためである。

14棟 ○○様

総会で否決されたことを再度審議するのは前代未聞であり、組合理事のあり方として問題だと思う。塔状棟北側ドアの設置を取止めるというのが臨時総会開催請求のポイントであった。それが議題にのっていないのはどういうことか。それがあってこそその臨時総会のはず。理事会はこの請求を議題に取り上げるべきなのに、住民説明会で○○様が言った「北側ドアを取り下げるかも知れない」この様子を見せた時にこの請求を取り下げるのなら臨時総会は開催すべきでないという指導すべきなのに先に否決された内容で再審議するのは民主主義に反し無効であり、否決されたことが生きてくるはず。

回答

○○前理事長より回答

最初の判断を誤った為に臨時総会で再審議となったことは謝罪する。住民説明会でも話したが今年3月の大震災のあと停電や防災設備の確認など諸々の作業に追われていたのが議事録作成時期とちょうど重なってしまった。相談すべき管理センターはそれ以上に多忙を極め、議案書作成の相談が一切出来なかった。最後の理事会で絶対安心だろうと言うことで3/4の採決としてしまった。総会后○○様から相談を受け、改めて管理センターに調べてもらったところ弁護士の確認も含めて1/2で大丈夫との確認をとった。間違いを正したので無効ではない。北側ドアを取止める～ということでもそこを突いたような意見だが理事会及び意見書にはドア取り付け要望の方が多く、少数よりも多数の意見をとったということである。

14棟 ○○様

民生員の立場から少しでも早く取り付けてもらいたい。特に高齢者・乳幼児連れには少しでも風の通らない、又蒸し暑い思いをしないで済むことをどれだけ希望していたことかわからない。○○様の言う北側ドアは取り付けなくていいというのは自動ドアでなくという意味と受け取っている。それぞれ読み取り方は人によって違う。間違っただけを責めるのではなく感謝の意をこめて皆の意見を聞いて配慮していったらよいのでは。今まで我慢していた人たちが今回は「お願いします」の声を上げただけ。健康な人には未だ不要だろうが我々は5,10年後を待てないので。

23棟 ○○様

今まで楽にドアを開けられたのがだんだんきつくなってきている。皆に聞いたところ是非とのことであったので、なんとか賛成してもたってやってほしい。

14棟 ○○様

前日も言ったが関東大震災での震源は神奈川だった。過去400年から73年ごとに地震がおきている。若葉台は断層が通っているところに位置する。東北の時と違い直下型がくる。塔状棟の場合避難口は1ヶ所しかなく代々理事は積立金を使わないようにしてきた。

回答

地震についてはある程度分かっているつもりでだが、そのことだけを考えたら何も出来なくなってしまう。私見だが長津田に公社建物を建設中だが、地震のことを考えたら建たないはず。特に4丁目の耐震は震度8ぐらいまでは耐えられると記憶している。直下型がきたら積立金では桁違いで賄えない。

15棟 ○○様

質問書にも書いたが自動ドア停電時の手動での開け方についておしえてほしい。かなりの力を必要とするのか？ 災害時の対処として教えて欲しい。

回答

普通の自動ドアと全く同じ、機構が違うだけで停電時は手動で開けられる。

14棟 ○○様

先日理事会に提出した質問書の回答を得られていない。この場でその内容を皆に配って答えて欲しい。賛成の意見ばかりで反対の意見を聞いていない。

回答

議長より：ここはそのことに回答する場ではない。色々な場所で住民の意見を出し、出尽くした意見をどのような形で結論を出すかというのが今日の目的である。また規約第49条第8項 総会においては、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。として同氏の審議請求は不採用となった。

第1号議案の採決：

賛成 328票 反対 62票 保留 8票 棄権 22票の
過半数賛成で可決承認された。

議長は議案審理第 49 条第 2 項に基き・採決の終了を宣言し、進行役〇〇副理事長により議長団の解任及び臨時総会は終結の宣言がされた。

以上

議長 : 〇〇〇〇 印

副議長 : 〇〇〇〇 印

書記 : 〇〇〇〇 印

書記 : 〇〇〇〇 印