

## 平成30年度 第1回臨時総会 議事録

日 時：平成31年1月27日（日）

場 所：22棟くぬぎ集会所 洋室1

### 1. 司会者挨拶 総務副理事長

これから第1回臨時総会を開催させていただきます。定刻に終了できます様、スムーズな進行にご協力をお願い致します。早速ですが次第に沿いまして進めたいと思います。

### 2. 理事長挨拶

本日はご多用の中、第1回臨時総会にご出席いただき誠にありがとうございます。また平素は理事会の活動に対しご理解とご協力を賜っておりますこと厚く御礼申し上げます。

さて本日の臨時総会ですが、昨年暮れの12月16日に実施しましたアルミサッシ更新工事の住民説明会、それを踏まえ工事の実施手続き並びに予算についてご承認をいただく為に開催するものであります。また今回のアルミサッシ更新工事は、国への補助金申請を前提としております。5月の通常総会では間に合いませんので本日臨時の総会を開催させていただいた次第であります。出席者の数がそれほど多くないのではないかと考えており、臨時総会の会場をわかば学園の体育館ではなくこの集会所にさせていただきました。皆様には大変窮屈な思いをさせてしまう事になり誠に申し訳なくお詫び申し上げます。

本日の臨時総会に、このように沢山の方にご出席いただいたということは、本日の議案でもありますアルミサッシ更新工事に対する関心や期待が大変大きいということだと思います。是非ともご熱心なご審議をいただき、ご賛同ご承認を賜ります様よろしくお願い申し上げます。

### 3. 議長団選出

司会者より議長の立候補を募ったが候補者が無かったため、司会者より議長を指名し、拍手多数により承認されました。

- ・議長 会計理事

議長より書記2名、及び議事録署名人2名が次の通り指名されました。

- ・書記 総務理事2名
- ・議事録署名人 会計副理事長、広報副理事長

### 4. 資格審査報告

(組合員総数 883名)

出席者数93名、議決権行使数578名、委任状数146名、合計817名（参加率

92.5%)で、組合員総数の過半数になることが確認され、管理規約第51条1項に基づき、第1回臨時総会が成立した旨の報告がありました。

## 5. 議事

### [1] 第1号議案：住戸アルミサッシ更新工事

報告者：施設副理事長

環境省の補助金受給を条件に、住戸アルミサッシ更新工事及び関連付帯工事を2019年度に実施いたします。

工事予算金額：〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

(※ 金額については、未表記)

上記工事予算金額は、工事費予想総額です。

本工事は2019年度の補助金を受給することを前提に総会提案するものであり、補助金受給想定額は金〇〇〇百万円を見込んでおります。

受給された補助金は積立金会計に戻入します。

尚、補助金申請が採択されない場合は工事を見送ります。

※補助金受給想定額は2018年度の補助金条件で試算したものであり、2019年度の補助金条件に変更がある場合は、戻入金額が増減します。

付帯工事

1. 冷媒管等用の穿孔は、管理組合負担で1住戸あたり1箇所です。  
(位置は管理組合指定)
2. 2か所以上をご希望の場合、費用は個人のご負担となります。  
(概算費用：〇〇, 〇〇〇円/箇所(税抜き))
3. エアコン冷媒管等の脱着作業は元請業者を一括手配しますが、費用は個人のご負担となります。

以上、議案書の通りに説明が行われました。

### 【質疑・応答】

質疑1-1：A氏

- 工事金額について、すでに工事の終わった他の管理組合と一軒当たりの金額比較をして欲しい。また違いがある場合その差は何なのか調べて欲しい。工事金額は下げて欲しいと思っておりますのでよろしくお願いします。
- もう一点表現の問題ですが、アルミサッシが省エネになるのではなくガラスが省エネに関係します。本来はアルミサッシの窓ガラスが問題です。勘違いしないで欲しい。

応答1-1：理事長

- 工事金額に関してもっともなご意見でございます。私共も住民の皆様の利益になる事をやっていきたいと思っております。そのためにはコスト低減に意を払

っていく必要があると同時に既にやっております第一管理組合、あるいは去年終わりました東管理組合の実績を参考にしながら我々の工事金額が妥当であるかどうか、当然検証していきたいと思っております。ただ正確に出来ないのは、それぞれ建物の造りが違ったりしますので、そういう点をご容赦いただきたいと思っております。精一杯コスト低減に関心を持って行きたいと思っております。

- それから2番目のご意見はもっともでございます。枠を取り替えたからと言って省エネになるわけではございません。補助金が貰えるのは省エネの補助金でございます。

#### 質疑2-1：B氏

前回の住民説明会の時、既に内窓が付いているので、今回の工事で別途費用が掛かる場合は、幾ら費用が掛かるか教えて下さいとお願いしましたが、管理組合から何の連絡もありませんでした。このままでは賛成しかねます。今後これを議決したとしても、これのご連絡が無いかぎり私は賛成できません。

#### 応答2-1：総務副理事長

私が直接お話しを伺っております。書面を持って回答する事になっております。今現在まちづくりセンターで調査しております。遅れましたこと本当に申し訳ございません。いろいろ調査しておりますが結果が出ておりません。2月初旬にはご回答したいと思っております。間違いなく管理組合としてご回答したいと思っておりますので、ご協力よろしくお願い致します。

#### 質疑2-2：B氏

書面を頂いてから検討しても構いませんか。

#### 応答2-2：総務副理事長

今回の議決がありますので、今日の部分で検討いただいて、どう判断するかという事になると思います。よろしく願いいたします。

#### 質疑3-1：C氏

この場では国の助成金しか話しが出ていませんが、県でも工事に対して助成金が出されています。昨年実績では予算の消化が出来てなく、おそらく次年度も助成金が継続されるだろうと予想されます。マンションでも個人の名前で申請すれば助成が受けられます。重複も可能であり情報収集して検討して欲しい。

#### 応答3-1：理事長

貴重なご提言ありがとうございます。私も地方自治体の補助金のことは承知していませんのですが、今のご意見を踏まえまして調査してみたいと思っております。ただ私の聞いている範囲では国の補助金は1戸当たり〇〇万円という事で、これに匹敵する補

助金は無いのではないかと考えており国の補助金獲得を最優先に進めて行きたいと考えております。

質疑3-2：C氏

重複してもらえますから。

応答3-2：理事長

それも検討してみます。勉強してみます。

質疑4-1：D氏

工事予算金額の詳細を教えてください。

応答4-1：まちづくりセンター工事課長

だいたいの構成をお知らせいたします。工事内容として各戸のアルミサッシとペアガラスの製品代と交換工事費が主な部分でございます。その他に工事を行うための仮設、今回は大きな工事で、しかも長期間にわたりますので、現場事務所や仮設も必要となりますので、その費用も含みます。共有部分（集会所を含む）や診療所（3件）などの住戸部分以外のアルミサッシなども含めて考えております。

質疑4-2：D氏

2重窓は自分で外すのですか。

応答4-2：まちづくりセンター工事課長

リフォームなどでインナーサッシ（内窓）を付けておられるお宅も沢山いらっしゃると思います。住民説明会でもお話しさせていただきましたが、内窓は一旦取り外し、新しいアルミサッシに取り替えた後、そのまま再取り付け致します。（過去の経験上、取り付け可能が殆どです）その費用は基本工事費に含まれます。もし取り付けの不具合があり加工や細工が必要な場合は、その費用の負担をお願いする予定です。

質疑5-1：E氏

- 付帯工事の2項について、2カ所以上を希望した場合は全額負担と解釈できる。2カ所目以上ではないか？
- また穿孔を希望しない場合はどのようになるのでしょうか。

応答5-1：施設副理事長

1カ所は基本工事に含み、2カ所目以降が個人負担になります。板状棟などで、場的にベランダが無い場合の追加は難しいと思います。1カ所目は財産価値が上がる事になるので穿孔してください。

質疑6-1：F氏

インナーサッシの構造が良くわからない。住民説明会の「サッシ更新工事の工法」を見ても分からなかった。

応答6-1：まちづくりセンター工事課長

インナーサッシ（内窓サッシ）とは専有部分の部屋内側部分に（木枠部分などを利用する）リフォームで内窓を付ける物を言う。今回は共用部分のアルミサッシを交換する作業を指す。（インナーサッシの原状回復は応答4-2で述べた内容と同一です）

応答6-1（追加）：理事長

それぞれの住戸により建付けの違いがあり、また窓サッシに色々と変更をリフォームで加えておられる方もおられます、また今日の質問には出なかったのですが、住民説明会時に出了た窓サッシから工事をやるために1m以上離さなければいけない訳です、色々な家具が置いてあったりして、それを動かすのが一人暮らしだと大変だとか、年寄りだと大変だとか、色々な事情が883世帯あります、全部違うと思わなければいけないと思っております。

そういった状況に対して、どう対応していくかというのは今日の場合ではなく、補助金は4月に申請致します。国の予算が3月末に成立しますから4月になったら、その時点で業者が決定していますので、業者が代行して我々の工事の補助金申請をやってくれます。6月末位に補助金が貰えるかどうかが決まります。7月に入りましたら、もう一度住民説明会をやることも考えており、まだやる必要があるかどうか判りませんが。一番重要なのは、その時点で業者が各住戸にお邪魔して、それぞれの事情を全部お伺いし、それでどういう工事をやるか、どういう日程でやるか、これは作業が入りますので住民の了解を得た日でないとは出来ません。しかし883世帯を3カ月くらいの中に割り振らないといけない事になりますから出来るだけ効率よくやって行くというスケジュールも必要になってきます。

その様なことを7月の中旬から多分やることになるかと思えます。その時点で個別の話しに対応する為訪問する担当者に、お尋ねいただきたいと思えます。

質疑7-1：G氏

基本的に賛成のつもりですが、それぞれの家庭により工事の仕方が多少なりとも変化があるということからすると、一戸当たりの作業内容が変わってくる、押しなべて一緒でも正確には変わってくる。そうすると其々の家庭にどの位の負担が必要なのかなというのが気になります。

応答7-1：理事長

基本的には各住戸のご負担は無い形でこの工事は進めます。但し先程申し上げまし

た様に壁に穴をあけるとか、その作業が2個目以上の場合は、個人負担になります(1個目は組合の費用でやります)。サッシの窓ガラスに穴をあけ、冷媒管を通してエアコンを使用されている方の場合、冷媒管の取り外し再取り付けの費用は、それぞれご負担いただく事になります。余程のことがない限り個人負担は無い形になるかと思えます。軽々に言えないのは一戸一戸話し合いをさせていただく中で特例が出てくるかもしれません。「これは明らかに個人負担でお願いせざるを得ない」というケースが出てくるかもしれません。基本的には補助金を〇〇万円、残りの〇〇万円、想定では〇〇万円位の金額を考え、済ませようと思っております。

#### <第1号議案の採決>

採決にあたり大部分の方々は賛成かと思えますので、今日は多数の方がご出席いただいておりますので一般的な採決の方法ではなく、大変申し訳ないですが、この場では棄権をしたい、或いは反対である、その方の挙手だけを確認させていただき、そして賛成の方の数を決めたいと考えておりますので、ご理解のほどよろしくお願い致します。

#### 【第1号議案の採決】

出席者賛成数92名 委任状数146名 議決権行使賛成数556名 賛成合計数794名(90%、4分の3以上の賛成)(出席者数93名、出席者反対数1名、出席者賛成数92名)

≪賛成合計794名で、組合員総数、議決権総数の4分の3以上となり、  
第1号議案は原案通り承認されました。≫

以上を持ちまして、団地管理組合法人若葉台くぬぎ・第1回臨時総会の議決は全て終了しました。本日の議事、要望等は議事録に記載し記録として残します。

6. 書記、議事録署名人を解任
7. 議長団解任
8. 司会者 総務副理事長が閉会宣言

以上