

団地管理組合法人若葉台くぬぎ  
第 38 回通常総会議事録

日時：令和元年 5 月 12 日（日） 9:30～11:50

場所：横浜わかば学園体育館

1. 司会者挨拶

皆さんおはようございます。定刻になりましたので、只今より団地管理組合法人若葉台くぬぎ第 38 回通常総会を開催致します。本日は休日にもかかわらず、通常総会にご出席頂きありがとうございます。予定時刻に終了できる様スムーズな総会進行に、ご協力をお願い致します。

2. 理事長挨拶

おはようございます。本日は休日にもかかわらず、またご多用中にもかかわらず多数ご出席頂きまして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、この場を借りて厚く御礼申し上げます。今年は 5 月 1 日に改元となり令和の時代となりました。私たちの団地も昭和、平成の時代を経て令和に入り、築 38 年目となります。これからの時代は様々な課題が待ち受けているかと思われまます。それらの課題を解決しながらこれまでと同様な住環境を維持するには皆様のご協力が不可欠です。本日の通常総会は、9 つの議案があります。是非とも前向きで建設的なご意見を頂ければと思います。ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

3. 来賓挨拶 若葉台二丁目南自治会会長

皆様おはようございます。日頃南自治会への皆様のご協力に感謝申し上げます。今年は十連休と長いお休みがありましたが、ようやく普段の生活に戻られたことと思います。また若葉台も緑が濃くなり 1 年で一番美しい季節となりました。本日は団地管理組合法人若葉台くぬぎの第 38 回通常総会開催誠にありがとうございます。管理組合には住居棟の管理、修繕、周辺緑花等の活動にご苦心を頂いております。管理組合の役員、委員の方々の活動にお礼申しあげます。2 年前南自治会、くぬぎ管理組合、第三管理組合の三団体で連絡会を作りました。2 か月に 1 回、諸々の問題、課題について共有しながら話し合いをしてきました。三団体の意思疎通が大変よくなり喜んでおります。

その中から昨年 6 月に自主防災組織をスタートし、この 1 年間着実に前進してきました。また近々各住民の皆様に災害に備える現況調査を行う予定です。防災活動において自助、共助、公助の共助の部分で住民自ら協力して防災、減災に努めるために一段のご理解とご協力をお願いいたします。6 月 30 日には自治会防犯部と自主防災本部の共催で防災訓練を開催する予定です。皆様のご参加をお願いいたします。

#### 4. 議長団選出

司会者より、本通常総会の承認案件の賛否の意思表示について、先に棄権者の挙手、次いで反対者の挙手を採り、残りの参加者を賛成とする旨説明がなされ参加者より賛成を得ました。

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

- 議長
- 議長より書記2名、及び議事録署名人2名が指名されました。  
書記：総務理事2名  
議事録署名人：会計副理事長、施設副理事長の2名

#### 5. 資格審査報告（区分所有者総数 883 名）

出席組合員数 91 名、議決権行使者数 451 名、委任状 267 名、合計 809 名（参加率 91.6%）で、組合員総数の過半数を上回ることが確認され、管理規約第 51 条 1 項に基づき、第 38 回通常総会が成立した旨の報告がありました。

#### 6. 議事

##### [1] 第 1 号議案（平成 30 年度事業報告）

議案書の通り説明、報告がありました。

##### 【質疑・応答】

質疑 1-1：A 氏

- アルミサッシ更新工事において、各住戸はサッシの数が異なるが一律に工事を実施するのですか。工事費も各住戸それぞれ異なるのではないですか。

応答 1-1：理事長

- 板状棟、塔状棟もあり、各住戸は全て異なると言ってもよいくらいです。現状のアルミサッシを全て更新する事になります。住戸ごとに工事費用は異なりますが、アルミサッシは共用施設に相当するものであり、管理組合費用で更新します。

質疑 1-2：B 氏

- 防災備品は、どこに設置されているのですか。

応答 1-2：副理事長

- 防災備品は 3 年に分けて購入する予定で第 1 弾を購入しました。倉庫を準備中ですが、21 棟横にあるポンプ棟の電気室及び 22 棟 PS 倉庫を予定しています。防災備品倉庫の表示板をつけ、各種イベントで住民の皆様へ周知していきます。

<第1号議案の採決>

出席者 91 名、出席者賛成 91 名、議決権行使による賛成 447 名、委任状 267 名、賛成合計 805 名で、組合員総数 883 名の過半数（91.2%）となり、原案通り承認されました。

[2] 第2号議案（平成30年度収支決算報告）

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答】

質疑 2-1：C氏

- 収支決算書の管理費内訳の中で、電気料が前年度に対し大きくなっているが理由は何ですか。

応答 2-1：会計副理事長

- 詳しい検討はしていません。調査して質問者の方に回答します。

<第2号議案の採決>

出席者 91 名、出席者賛成 91 名、議決権行使による賛成 446 名、委任状 267 名、賛成合計 804 名で、組合員総数 883 名の過半数（91.1%）となり、原案通り承認されました。

[3] 第3号議案（一般財団法人若葉台まちづくりセンター管理業務委託契約改訂（案））

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答】

質疑 3-1：D氏

- まちづくりセンターに全てを委託していますが、受注、外注等まちづくりセンターが独占しているのではないですか。

応答 3-1：理事長

- 団地の管理組合は住民により運営されています。専門知識を持たない住民にできないことは管理会社に委託するのが通常です。まちづくりセンターが、正しく、公平に、管理組合に不利益にならない業務を遂行しているかを監視する事が理事会の役割です。

<第3号議案の採決>

出席者 91 名、出席者賛成 91 名、議決権行使による賛成 447 名、委任状 267 名、賛成合計 805 名で、組合員総数 883 名の過半数（91.2%）となり、原案通り承認されました。

[4] 第4号議案（令和元年度役員を選任・選挙管理委員の選任（案））

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答】

質疑 4-1：E氏

- 副理事長は決定しているのですか。

応答 4-1：副理事長

- 本総会後の臨時理事会で決定する事になりますが、副理事候補は内定しています。

<第4号議案の採決>

出席者 91 名、出席者賛成 91 名、議決権行使による賛成 449 名、委任状 267 名、賛成合計 807 名で、組合員総数 883 名の過半数（91.4%）となり、原案通り承認されました。

[5] 第5号議案（令和元年度事業計画ならびに運営方針（案））

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答】

質疑 5-1：F氏

- アルミサッシ更新工事に付随してエアコン用穿孔工事を計画していますが、工事前のX線検査は残留X線の問題及び費用の面を考慮して電磁波検査にしたらどうですか。

応答 5-1：理事長

- 趣旨は承知しています。費用はできるだけ安くしたいので、業者と詰めていきます。

質疑 5-2：G氏

- 施設部門の7)駐車場区画線、区画番号補修とは何ですか。

応答 5-2：理事長

- 公社所有の駐車場とは別に、管理組合所有の約25区画の駐車場の区画線、区画番号が消えているとの要望があり管理組合として補修することにしました。

質疑 5-3：H氏

- エアコン用穿孔工事について、壁に穴をあけてエアコン用配管を通すとのことですが、サッシを交換しないとできないのですか。

応答 5-3：理事長

- 現状は小窓又はスリーブを通してエアコンを取り付けていますが、二重サッシにすると小窓、スリーブが付けられない可能性があります。今日の時点では不透明なことも多く、いくつかの選択肢もあるので、今後業者と打合せの上、7月以降に住民の皆様に説明します。

質疑 5-4：I氏

- 救命器具AEDの設置について、住民が使用法を知っておく必要があります。使用法について講習会を実施するのですか。

応答 5-4：理事長

- 宝の持ち腐れにならないよう自治会と協力して使用法の講習会など検討します。啓蒙活動、教育を広めていきます。

＜第5号議案の採決＞

出席者 91 名、出席者賛成 91 名、議決権行使による賛成 447 名、委任状 267 名、賛成合計 805 名で、組合員総数 883 名の過半数（91.2%）となり、原案通り承認されました。

[6] 第6号議案（令和元年年度収支予算（案））

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答なし】

＜第6号議案の採決＞

出席者 91 名、出席者賛成 91 名、議決権行使による賛成 446 名、委任状 267 名、賛成合計 804 名で、組合員総数 883 名の過半数（91.1%）となり、原案通り承認されました。

[7] 第7号議案（AED収納ボックス取付工事（案））

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答】

質疑 7-1：J氏

- ・ 設置の救命機器AEDはリースと購入のどちらですか。

応答 7-1：副理事長

- ・ AED本体については、リースを予定しています。メンテナンス費を含めてリースの方が経済的であると判断しました。

質疑 7-2：K氏

- ・ 第7号議案、第8号議案について、すでに第6号議案の収支予算で承認した予算であるのに再度議案とするのはなぜですか。

応答 7-2：理事長

- ・ 一般論として理解できますが、過去の総会の事例に倣って、会計予算にある多数の項目のうち、特に住民の皆様にとって頂きたい新たな取り組みについて、改めてご理解いただくためです。

＜第7号議案の採決＞

出席者 91 名、出席者賛成 91 名、議決権行使による賛成 446 名、委任状 267 名、賛成合計 804 名で、組合員総数 883 名の過半数（91.1%）となり、原案通り承認されました。

[8] 第8号議案（集会室冷暖房機取替え工事（案））

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答なし】

＜第8号議案の採決＞

出席者 91 名、出席者賛成 91 名、議決権行使による賛成 447 名、委任状 267 名、賛成合計 805 名で、組合員総数 883 名の過半数（91.2%）となり、原案

通り承認されました。

[9] 第9号議案(「専有部分等の改造・模様替え及び修繕等に関する細則」一部改正(案))

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答】

質疑 9-1 : L氏

- フローリング材料に技術進歩があるとのことですが、どのような進歩があるのですか。管理組合理事会内でどれほどの検討がなされたのですか。39頁参考図にあるように、捨て貼りをなくして経費を安くすることになりますが下階への騒音が大きくなりませんか。過去にフローリングトラブルが多発し現在のくぬぎ仕様ができた経緯もあり心配なので提案には反対です。十分な検討をお願いします。

応答 9-1 : 副理事長

- 材料に関しては、カタログ情報によると従来のもものと比較して性能が一段階向上しています。参考例は、他管理組合で実績があり問題は起きていません。

応答 9-2 : 副理事長

- 理事会内での検討について、若葉台管理組合協議会で開催されたフローリングに関する研修会に参加し、その情報を基に理事会内で検討し、まちづくりセンターと相談の上、提案しました。

応答 9-3 : 理事長

- 昨年8月に若葉台15管理組合の理事研修会で若葉台全体のフローリングに関する施工基準について取りまとめられました。その中でくぬぎ管理組合と同じ建物構造の他管理組合の施工基準がくぬぎ管理組合より幅広い基準であることが分かりました。同じ構造の建物であるくぬぎ管理組合も施工基準を合わせたらどうかとの議論の結果、本提案に至りました。

質疑 9-2 : M氏

- フローリング材料について、「(3)基本図①に示すグラスウールについては同等以上の性能を有する他の吸音材」とありますが、可燃性等の問題もありグラスウール以外の吸音材の使用は問題ないですか。  
「(4)△LL-4以上の性能を有するフローリングとする」とありますが、△LL-4の性能はフローリング全体の性能ではなく各フローリング材料の性能ではないですか。これだけの規約変更をする時は、実証試験を実施すべきではないですか。

応答 9-4 : 副理事長

- 従来の性能評価は実験室での評価でしたが、△LL-4は実際の建物での評価結果です。

応答 9-5：副理事長

- 実際に施工した実績を参考にしています。実証試験の予定はありません。

質疑 9-3：N氏

- オリジナルの床に比べて、新しい基準のフローリングはどれほど防音性能が向上するかが分かれば理解しやすいのではないですか。

応答-6：副理事長

- オリジナルに近い④の床に比べれば、遥かに防音性能は向上します。

質疑 9-4：O氏

- 騒音はデリケートな問題です。せめてグラスウールを使用したらどうですか。他管理組合の基準に合わせる必要はないと思うので、検討してください。

<第9号議案の採決>

この規約の改正には、4分の3以上の賛成が必要な議案です。出席者 91名、出席者賛成 82名、議決権行使による賛成 446名、委任状 267名、賛成合計 795名で、組合員総数 883名の4分の3以上（90.0%）の賛成となり、原案通り承認されました。

以上にて全ての審議を終了しました。

7. 書記、議事録署名人解任

8. 議長団解任

9. 令和元年度の役員の紹介

第5号議案で承認された新役員を、一人ひとり名前を読み上げ、自己紹介しました。

10. 閉会の挨拶

総務副理事長が閉会を宣言しました。

理事出席者：19名

監事出席者：2名

理事候補出席者：9名

まちづくりセンター出席者：3名

以上