

第 45 回 通常総会 議事録

日時：2026 年（令和 8 年）5 月 17 日（日） 10:00～12:30

場所：くぬぎ集会所 会議室 A

1. 司会者挨拶 副理事長
2. 理事長挨拶 理事長
3. 来賓挨拶 若葉台二丁目南自治会長
4. 議長団選出

議長団選出に先だち、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、参加者の挙手によって採決する旨の説明がなされ、承認されました。

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、議長を推薦、指名し、拍手多数により承認されました。

5. 資格審査報告（区分所有者総数 883 名）

議長より、出席票提出組合員数 39 名、議決権行使者数 489 名、委任状 257 名、合計 785 名（参加率 88.9%）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 項にもとづき、第 45 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 [2025（令和 7）年度事業報告]

報告者：理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者 1

- ・管理組合の建物の維持管理・清掃等について適正に行われているのかとの質問がありました。

→理事長

- ・適正に行われており、詳細は以降の議案報告によると説明されました。

<第 1 号議案の採決>

棄権：出席者 0 名、議決権行使者 8 名

反対：出席者 0 名、議決権行使者 0 名

圧倒的多数（賛成 777 名）で第 1 号議案は原案通り承認されました。

[2] 第2号議案〔2025（令和7）年度収支決算報告〕 報告者：会計副理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

2025年度からは、出納・会計業務について、「団地管理組合法人 若葉台くぬぎ」自身で行うこととなったため、公益法人認定法に基づき、決算書類及び予算決算対比表を作成し、収支決算報告を行う旨の補足説明がありました。

上記に続いて、監事が議案書「会計および業務監査報告書」の通り監査結果を報告しました。

【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者1より次の質問がありました。

- ①組合費内訳の「その他」で会議出席費等が予算より増えた理由と、詳細な内訳について記録があるのか。
- ②管理費内訳の中の事務管理業務費と事務所業務費が上がった理由。

→理事長

- ①長期修繕計画策定委員会に、第3次外壁塗装の委員に出席していただいている等が増えた理由であり、記録は管理事務所にあります。
- ②事務管理業務費：年度途中（10月）で会計事務委託先業者を切り替えたため、移管前業者への支払いも生じたため。

事務所業務費：管理組合の業務継続性の確保のため、事務員を1名正規雇用としたため。

<第2号議案の採決>

棄権：出席者0名、議決権行使者10名

反対：出席者0名、議決権行使者2名

圧倒的多数（賛成773名）で第2号議案は原案通り承認されました。

[3] 第3号議案〔管理規約一部改正（案）報告〕 報告者：総務副理事長

議案書の通り、説明、報告がありました。

特に、2024年5月に区分所有法の改正とそれに伴う国土交通省の「標準管理規約」の改正がおこなわれ、それに伴って当組合の管理規約の一部改正の必要性和、今まで整備していなかった部分についての所要の整備等、今回の改正に至る経過について補足説明がありました。その際、管理規約改正のポイントについては、国土交通省のマンション関係法、標準管理規約改正についての書面の解説を活用しました。

【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者2

再確認ですが、今回の改正の大きな部分は、配布された「標準管理規約」との整合を図るもので、資料を熟読し比較・精査ということで間違いはないか。

→総務副理事長

その通りです。

※出席者1

今回のような大きな改正では、総会の前に住民説明会など開いて理解を得るべきだったのではないか。最近数期に渡って大きな議題について、細かな住民説明がないように思われます。

→総務副理事長

可能であれば説明会をすべきであったと意見として受け止めます。

※出席者1

22年に国から㎡単価当たりの修繕積立金の指標が示されていて、その内容に対する精査と規約への反映について昨年の総会でも触れたが、今回の改正でも反映されていないように思われますがいかが。

→理事長

規約の改正についての精査が1年以上かかることもあります。

<第3号議案の採決>

棄権：出席者0名、議決権行使者13名

反対：出席者0名、議決権行使者1名

圧倒的多数（賛成771名）で第3号議案は原案通り承認されました。

[4] 第4号議案〔管理業務委託契約（案）〕

報告者：総務副理事長

議案書の通り、説明、報告がありました。

特に2026年度は、建物・設備管理業務内の排水管清掃業務について調査・研究し必要ならば年度途中に別途契約すると補足説明がありました。

【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者1

請負業者から、様々な法改正や協議会の会議結果を含めた他の管理組合の情報提供、さらには相談関係への提案がどのようにされているのか伺いたい。

→理事長

他の管理組合では大規模修繕工事などが、世界情勢に伴う物価の高騰などで滞っているなどの情報も入ってきています。それらの情報を修繕計画の進捗などの参考にしています。

<第4号議案の採決>

棄権：出席者1名、議決権行使者9名

反対：出席者0名、議決権行使者2名

圧倒的多数（賛成773名）で第4号議案は原案通り承認されました。

[5] 第5号議案〔2026（令和8）年度役員を選任・選挙管理委員の選任（案）〕

報告者：総務副理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答 なし】

<第5号議案の採決>

棄権：出席者1名、議決権行使者7名

反対：出席者0名、議決権行使者0名

圧倒的多数（賛成 777 名）で第5号議案は原案通り承認されました。

[6] 第6号議案〔2026（令和8）年度事業計画ならびに運営方針（案）〕

報告者：理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者1

適正なあるべき姿に近づける様、管理費を値上げしてでも土地・建屋の価値を維持する時期に来ている。覚悟を決めて値上げを見据えた適正な管理費を定め、修繕積立金を決めていくべきだ。

→理事長

おっしゃる通りだが、1年・2年で決められるものではない。長期的に決めていく。

<第6号議案の採決>

棄権：出席者1名、議決権行使者10名

反対：出席者0名、議決権行使者1名

圧倒的多数（賛成 773 名）で第6号議案は原案通り承認されました。

[7] 第7号議案〔2026（令和8）年度収支予算（案）〕

報告者：理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者1

長期滞納者に対する回収努力をどのようにしているか、払っていない人との不合理的をどのように埋めるつもりなのか。訴訟も見据えているのか。面談するときは理事長も同行すべきだ。

→会計副理事長

督促状を渡してくぬぎ窓口での支払いができる様に変更している。また、3ヶ月を目安に滞納者宅への訪問含め電話連絡を行い、回収努力を続けている。訴訟を起こしてまでは行うつもりはない。

→理事長

理事長の仕事を全うするようにします。

<第7号議案の採決>

棄権：出席者1名、議決権行使者9名

反対：出席者0名、議決権行使者1名

圧倒的多数（賛成 774 名）で第7号議案は原案通り承認されました。

[8] 第8号議案〔まるた公園を防災公園へと改修する工事についての提案(案)〕

報告者：総務副理事長

議案書の通り説明、報告がありました。

【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者3

まるた公園近隣の20・21・22棟の住民としては、進捗状況がわからないため、現場での説明会を実施していただきたい。

→総務副理事長

白紙に戻せる状況である。今後内容を詰めて住民説明会の実施を検討していく。

※出席者1

まるた公園の所有者は誰になるのか。また法務局で確認ができるのか。登記もされているのか。補助金制度も検討いただきたい。

→総務副理事長

団地管理組合法人若葉台くぬぎを構成する区分所有者の共有の土地です。1/883戸で分割して所有している。法務局で確認は可能。また登記もされている。この議題は2段構えの考えであり、来年度の総会で決議をとる予定である。

→理事長

補助金の利用等も含め、いただいた意見をふまえながら1年かけて検討し、来年の総会に議案として挙げていく予定である。

<第8号議案の採決>

棄権：出席者0名、議決権行使者19名

反対：出席者1名、議決権行使者7名

圧倒的多数（賛成 758 名）で第8号議案は原案通り承認されました。

[9] 第9号議案〔集会所使用細則改正(案)〕

報告者：理事長

議案書の通りの説明、報告がありました。

【質疑・応答（要点のみ）】

※出席者1

具体的な場所はどこになるのか。ポンプ室は区分所有者の共有財産の土地・建物であるが、管理だけくぬぎが行うのか。

→理事長

ポンプ室の中に防災室を作成し、トイレも完備させた。集会室3としてカラオケなど音の出る行事に利用できるようにした。

<第9号議案の採決>

棄権：出席者4名、議決権行使者11名

反対：出席者0名、議決権行使者0名

圧倒的多数（賛成770名）で第9号議案は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. 議長解任

9. 2026（令和8）年度の役員の紹介

第5号議案で承認された新役員は、前方に整列し自己紹介を行ないました。

10. 閉会の挨拶

司会者 総務副理事長が閉会を宣言しました。

以 上