

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
第35回通常総会 議事録

日時：平成28年5月15日（日） 9：30～11：20
場所：横浜わかば学園 体育館

1. 司会者挨拶 鈴木副理事長

開会挨拶と本総会議案書の誤字について訂正をお願いしました。

議案書 35 ページ第7号議案（改定後欄）

第1条 この細則は若葉台くぬぎ管利規約→管理規約に訂正

附則 この細則は平成24年5月→平成28年5月に訂正

2. 理事長挨拶 千葉理事長

1月に污水管の詰まりが発生し、大変ご迷惑をかけたことを深くお詫び申し上げます。若葉台は管理が良好と言われます。先人達が引き継いで来た住宅管理の結果と思います。議案書のご審議をよろしく願いいたします。

3. 来賓者挨拶 若葉台二丁目南自治会 今村会長

第35回総会おめでとうございます。4月14日に熊本地震が発生し、大きな被害を受けました。2丁目南自治会では義援金を募り集めた約50万円を日本赤十字社に送りました。ご協力感謝します。震度7以上を体験できる起震車を借りて5月22日に防災訓練を行いますので参加願います。若葉台は30年を経過し、若い世代の流入もあり、今後ベテラン世代や子育て世代が安心して住んでいけるようなコミュニティ作りを管理組合とともに頑張っていきたい。

4. 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 青野 光雄（20-205号）

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た。

- ・書記 黒渕 進（26-705号）総務理事
前畑 弘（26-703号）総務理事
- ・議事録署名人 小口 隆（6-1202号）広報理事
清水 敏昭（22B-508号）会計副理事長

5. 資格審査報告（区分所有者総数 883名）

出席組合員数60名、議決権行使者数417名、委任状223名、合計700名（参加率79.3%）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35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27年度事業報告） 報告者：千葉理事長
議案書の通り説明、報告。

（質疑・応答）

質疑1：S氏

- ・電力自由化は手を付けないことになったが、これでよいのか。試算では60A契約で基本料が半分になり、年約1万円の節減が図れる。高圧一括受電についても単価が半分になる。

応答1：千葉理事長

- ・高圧一括受電に関しては全11棟中5棟は費用をかけずに実現できるが他の6棟は多額の費用が必要であり、さらに組合員全員の賛成を得なければならず、実現は難しい。共有部分については電力自由化の可能性があり、検討したい。一括受電、電力自由化に関してはこれで終わりということではなく、これからも情報を提供したり組合員の経費削減のために、継続して取り組んでいきたい。

質疑2：K氏

- ・管理費未納の対応についてどのように取り組んできたのか。

応答1：清水副理事長

- ・最近の状況としては件数、金額共増えている。2～4万円の滞納が多いが、これらは適宜払っていただいている。滞納額の半分以上の金額を占めるある案件については、本人が死亡し、相続人が10数人居り、現在弁護士と交渉している。訴訟は手間と費用がかかり、効果が少ない。1件ごとにねばり強く対応していく。

<第1号議案の採決>

出席者賛成57名、議決権行使による賛成395名、委任状223名、賛成成合計675名で、組合員総数883名の過半数（76.4%）となり、原案通り承認されました。

[2] 第2号議案（平成27年度収支決算報告） 報告者：清水副理事長
議案書の通り説明、報告。

（質疑・応答なし）

<第2号議案の採決>

出席者賛成57名、議決権行使による賛成401名、委任状223名、賛成合計681名で、組合員総数883名の過半数（77.1%）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))

報告者：清水副理事長

議案書の通り説明、報告。

(質疑・応答なし)

<第3号議案の採決>

出席賛成57名、議決権行使による賛成402名、委任状223名、賛成合計682名で、組合員総数883名の過半数(77.2%)となり、原案通り承認されました。

[4] 第4号議案(平成27年度役員を選任・選挙管理委員を選任(案))

報告者：鈴木副理事長

議案書の通り説明、報告。

(質疑・応答)

質疑1：K氏

- ・新役員はこの一覧表だけでは顔と名前が一致しないので、前に出て整列し、紹介したらどうか

応答1：鈴木副理事長

- ・新役員については一応皆さんの承認を得たうえで総会の最後に紹介したい。

<第4号議案の採決>

出席賛成56名、議決権行使による賛成403名、委任状223名、賛成合計682名で、組合員総数883名の過半数(77.2%)となり、原案通り承認されました。

[5] 第5号議案(平成28年度事業計画ならびに運営方針(案))

報告者：千葉理事長

議案書の通り説明、報告。

質疑1：T氏

- ・広報誌「くぬぎ」にガス管試掘調査についての記事が出ていて25棟の露出部分の傷みが激しい旨記載されているが、具体的にどこを試掘したのか。

(議長発言：8号議案と関係すると思うのでそのときに話をさせてもらうことにしたい。他に質問はないので、ここで採決したい。)

<第5号議案の採決>

出席賛成56名、議決権行使による賛成400名、委任状223名、賛成合計679名で、組合員総数883名の過半数(76.9%)となり、原案通り承認されました。

[6] 第6号議案(平成28年度収支予算(案)) 報告者：清水副理事長

議案書の通り説明、報告。

(質疑・応答なし)

<第6号議案の採決>

出席賛成57名、議決権行使による賛成400名、委任状223名、賛成合計680

名で、組合員総数 883 名の過半数（77%）となり、原案通り承認されました。

[7] 第7号議案（管理規約・細則の一部改定（案））（承認には四分の三以上の賛成が必要）

報告者：鈴木副理事長

議案書の通り説明、報告。

（質疑・応答なし）

<第7号議案の採決>

出席賛成 56 名、議決権行使による賛成 396 名、委任状 223 名、賛成合計 675 名で、組合員総数 883 名の四分の三超（76.4%）となり、原案通り承認されました。

[8] 第8号議案（屋外ガスパ管改修工事（案））

報告者：前田副理事長

議案書の通り説明、報告。

（質疑・応答）

質疑 1：第5号議案の質問者、質問内容と同じ。

応答 1：前田副理事長

ガスパ管改修工事は中長期の修繕計画に載っており今年一番の大工事です。事前の配管の状態調査では継手の腐食の状態やガスもれを調べたが、特に 25 棟は腐食の激しい進行が見受けられた。ガス漏れは全体として無かった。25 棟については継手だけでなく、EL 管についても更新することが提案されている。25 棟以外の棟も予防的な観点から手当てした方がよい。対象範囲、工事の時期、金額等について具体的な取り組みはこれからだが、専門の委員会を立ち上げて進めていく。

（議長発言：先ほど質問された T さんこれでよろしいですか。）

→概略理解できた。そうすると 25 棟、26 棟は管を公道から長い距離引き込むということか

→そのとおりの回答がありました。

<第8号議案の採決>

出席賛成 57 名、議決権行使による賛成 403 名、委任状 223 名、賛成合計 683 名で、組合員総数 883 名の過半数（77.3%）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。

[11] 書記、議事録署名人解任

[12] 議長団解任

[1 3] 司会者 鈴木総務副理事長が閉会宣言

ここに議事録を作成し、議長 1 名及び議事録署名人 2 名が署名する。

議長

横浜市旭区若葉台 2 丁目 番 号

_____ 印

議事録署名人

横浜市旭区若葉台 2 丁目 番 号

_____ 印

横浜市旭区若葉台 2 丁目 番 号

_____ 印

理事出席者

千葉 貞生、鈴木 登志男、黒渕 進、前畑 弘、辻 勝裕、清水 敏昭、
並川 一平、前田 道則、津田 恆光、熊谷 直利、阿部 喜美男、齊藤 泰弘、
山下 八郎、曾根 正列、川上 裕之、小口 隆、田代 芙美子、宮台 次夫、

監事出席者

深澤 幸夫

理事候補出席者

谷 厚志、五十嵐 幸子、志村 肇、大川 義一、入倉 寿、安松 宗忠、
波多野 新八、
夏秋 敏夫、遠藤 仁、

以上

(注記) ホームページに掲載の議事録には質問者および一部企業名は記載しておりません。
原文はくぬぎ管理事務所でご覧いただけます。

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
平成27年度 第1回臨時総会 議事録

[日時] 平成27年11月29日(日) 午前10:00～11:00

[場所] 22棟くぬぎ集会所 洋室1

1. 司会者挨拶 鈴木副理事長
司会者の自己紹介と開会挨拶。

2. 理事長挨拶 千葉理事長
出席者への謝意を述べるとともに、円滑な議事進行に対する協力をお願いした。

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ので、司会者より議長を指名し、挙手多数により承認された。

・議長 杉山 公宣氏 (20-808)

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た。

・書記 黒渕 進氏 (26-705)

前畑 弘氏 (26-703)

・議事録署名人 川上 裕之氏 (20-901)

小口 隆氏 (6-1202)

4. 資格審査報告

出席組合員数41名、議決権行使者数497名、委任状数190名、合計728名で、組合員総数883名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(若葉台まちづくりセンター管理業務委託契約の一部変更)

議案書のとおり説明、報告をした。 報告者：清水副理事長

(質疑・応答)

質疑1：C氏

委託費は5年に満たないうちに倍以上になっていて、今後も同じようなことが続くようでは長期に亘っての負担は過大である。センターには無駄をもっと無くすように求められないのか。

応答 1：清水副理事長

まちづくりセンターに対しては、赤字だから値上げでは承知できない。経営改善の努力無くして信頼関係は維持できないということで、まちづくりセンターから5年間の経営計画とアクションプランを提出してもらいその実行状況を3か月毎に報告してもらうことになった。

質疑 2：K氏

若葉台の他の管理組合の実情はどうか。

応答 2：清水副理事長

値上げの実施は殆んど管理組合が4月ないし6月であるが、くぬぎは10月からである。

質疑 3：C氏

くぬぎの組合員数は他の小規模の管理組合の組合員数に比べて10倍であり、管理費の支払いも10倍である。まちづくりセンターへの対応として他の多くの管理組合と横並びの必要はないのではないか。

応答 3：清水副理事長

センター側の言い分を一方向的に呑むのではなく、センター側にも努力してもらうことで、お互いに信頼関係を確立しこの度の承認に至りました。

質疑 4：T氏

センターの赤字原因と、それに対する対応がどうなっているのか良く分らない。

応答 4：清水副理事長

まちづくりセンターのコストの大半は人件費で、適正人員への取り組みが必要である。センターからは平成31年度までのコスト削減を実現するための人員計画を提出してもらった。今後フォローしていく。

質疑 5：T氏

値上げのインターバルが5年だが、5年の根拠は何か。

応答 5：清水副理事長

まちづくりセンターが決め、管理組合の協議会の場で提起してきた。値上げを呑んで欲しくて5年間は上げないという意味ではないのか。又、今後の経済情勢の変動に拠っては変わることも十分に考えられる。

<第1号議案の採決>

賛成合計694名、反対21名、棄権3名で賛成が組合員総数883名の過半数となり、原案通り承認された。

[2] 第2号議案（屋外埋設ガス管の試掘調査及びガス漏れ検知調査）

議案書のとおり説明、報告をした。

報告者 前田副理事長

（質疑・応答）

質疑1：I氏

- ・急いで調査する必要性を感じないが。
- ・調査結果に基づいて工事を進めるにしても建物を建てた時期は数年の差があり、傷み方も違いがあるので早く建てた建物から工事したらどうか。
- ・1棟分だけについて工事が必要と分かった場合、他の残りについても工事対象とするのか。

応答1：前田副理事長

大規模修繕は多くの資金を要し、修繕計画と積立金について国土交通省からガイドラインが出ている。来年度の屋外ガス管改修工事はこのガイドラインに沿って中長期委員会で検討した結果決まった。今回の試掘調査等の工事はそれに伴うものである。一斉に工事するのではなく、必要度に応じて優先的に工事することはあり得るが、その場合は改めて理事会において検討することとします。

質疑2：S氏

見積金額が高いのではないか。

応答2：千葉理事長

確かに高いが、これはコンクリートを剥がす作業が加わるため、どうしてもこの金額になってしまう。

質疑3：K氏

先住の1丁目と東の管理組合も同じようなことを実施していると思うが、状況はどうか。

応答3：千葉理事長

1丁目はくぬぎと仕様は違う為に実施している。くぬぎはそれよりレベルアップしていて違いがある。そこで、今すぐやらなければいけないのか、その前段階として改めて調査して診断するのが今回の調査の目的である。

応答4：前田副理事長

1丁目の管理組合は保護のためのポリエチレンをまいていないので腐食が早く、くぬぎの場合は巻いているので腐食に強い。

<第2号議案の採決>

賛成合計714名、反対5名、棄権8名で賛成が組合員総数883名の過半数となり、原案どおり承認された。

[3] その他

選挙管理委員会の委員の数を現在の1名から2名ないし3名にして欲しいとの要望が提起されたが、この臨時総会はいくまでも議案審議のためのものであり本件は要望として承り、理事会にて改めて検討する。

以上にて総ての審議を終了しました。

[4] 議長団解任

[5] 司会者 鈴木総務副理事長が閉会宣言

ここに議事録を作成し、議長1名及び議事録署名人2名が署名する。

議長

横浜市旭区若葉台2丁目 番 号

_____ 印

議事録署名人

横浜市旭区若葉台2丁目 番 号

_____ 印

横浜市旭区若葉台2丁目 番 号

_____ 印

第1回臨時総会（平成27年11月29日開催）の理事、監事出席者氏名

理事19名

千葉 貞生、 鈴木 登志男、 黒渕 進、 前畑 弘、 辻 勝裕、
清水 敏昭、 高橋 泰次、 並川 一平、
前田 道則、 津田 恒光、 熊谷 直利、 阿部 喜美男、 齊藤 泰弘、
山下 八郎、 曾根 正列、
川上 裕之、 小口 隆、 田代 芙美子、 宮台 次夫、

監事2名

江藤 幸雄、 深澤 幸夫、

以上

(注記) ホームページに掲載の議事録には質問者および一部企業名は記載しておりません。
原文はくぬぎ管理事務所でご覧いただけます。