

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
第36回 通常総会 議事録

日 時 : 平成29年5月14日(日) 9:30~12:45

場 所 : 横浜わかば学園 体育館

1. 司会者挨拶 総務副理事長

休日にもかかわらず、通常総会への出席ありがとうございます。予定の終了時間に終わるよう、議事の円滑な進行についてご協力をお願い致します。

2. 理事長挨拶

今日は、母の日です。くぬぎ管理組合の通常総会は、昨年と同様、今年も母の日の開催となりました。子供やお孫さんが訪ねて来られている方もいらっしゃると思いますが、2時間程時間をいただきまして、これまでの理事の方々が繋いできた、またこれからの理事が繋いでいくための議案について審議の程よろしくお願い致します。

3. 来賓者挨拶 若葉台二丁目南自治会長

第36回通常総会、おめでとうございます。5月に入り、さわやかな季節となりました。スポーツ・文化活動などをするのに最適な時期と思います。私ごとですが、入居して35年になりました。おかげ様で、若葉台の恵まれた自然環境のなかで、元気に過ごしています。これは、管理組合の尽力のお陰と思っています。感謝を申し上げます。

二丁目南自治会は先月総会が終わり、新体制でスタートしました。今年度は、役員の入替わりが多く、ここ1カ月間は試行錯誤でやってきています。住民の皆さんにご支援をいただきながら自治会の活性化に取り組んでいきます。

今年度は二つの課題に取り組んでいきます。一つは会則の改定、もう一つは自主防災組織づくりです。

高齢化が進行しています。一方、第二世代の回帰も見られ、子育て世代も増えつつあります。自治会の活性化の素地ができつつあります。より多くの住民が参加し、自由に意見の言える自治会を作りますので、一層の支援をお願いします。

管理組合と自治会は車の両輪です。身近な問題を解決していくためには、これまで以上に議論を重ねて、相互の信頼を深めなければなりません。これが住民の負託に答えていくことになると思っています。よろしく申し上げます。

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た。

議長より書記2名、及び議事録署名人2名が指名された。

5. 資格審査報告（区分所有者総数 883名）

出席組合員数66名、議決権行使者数454名、委任状247名、合計767名（参加率86.9%）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項に基づき、第36回通常総会が成立した旨の報告があった。

6. 議事

[1] 第1号議案（平成28年度事業報告）

報告者：理事長

議案書の通り説明、報告。

（質疑・応答）

質疑1-1：A氏

・共有部分の電気料金の削減（電力供給元を東京電力から東京ガスに変更）については、契約事項の変更で、重要事項の変更に該当するのではないかと。規約に則れば、総会の決議を得て変更すべきで、理事会の承認だけで実施できないのではないかと。財団法人マンション管理センターの法規の担当者に問い合わせたところ、重要事項であるので総会の承認が必要との見解を得た。確認のため、横浜市マンション管理組合サポートセンターの交流会にも行き確認したところ、同様の見解であった。本件は、総会の承認を得て実行すべき重要事項ではないかと。臨時総会または次の総会での追認などで対応すべきとのセッションがあった。

応答1-1：理事長

・本件について、ご意見いただいた総会決議を得て進めるのが最善と思うが、理事会で検討した結果、本件は重要事項には該当しないとの判断で実行した。規約違反にあたらなないと考えている。変更に伴うデメリットはなく、早期に実施することで電気料金の削減メリットを取り込むことができるので。

質疑1-2：A氏

・理事会の決議事項のなかに、契約の変更が定められているか。説明をお願いしたい。

応答1-2：理事長

・Aさんから本件についてのご意見をいただいていたので、我々も調査した。その結果、本件について総会決議が必要という解釈と理事会の決議でよいとの解釈があった。

質疑1-3：B氏

・本件は、理事会の決定だけで実施するのではなく、総会決議で実施すべき案件と考える。何故、臨時総会を開かなかったのか。

応答1-3：理事長

・総会の決議が最高と承知しているが、本件は、理事会の決議で実行できるとの判断で実施させていただいた。

質疑1-4：A氏

・規約には理事会の決議事項で契約の変更は記載されていない。説明をしていただき

たい。

応答 1 - 4 : 総務副理事長

- ・皆様もご存じと思うが、昨年4月から電力自由化になり、それまでは東京電力一社のみが供給元であったのが、他の企業も参入できることになった。その数は今や700社を超えていると言われている。この機会をとらえ、管理組合としても電気料金の削減ができないかとの考えで、検討を始めた。検討に際して4つの絶対的選定条件を決めた。
- ・①確実に電気料金が下がること、②不都合なことがあったら直ちに契約を破棄することができること、③契約を破棄した場合、違約金とかのペナルティがないこと、④付属の設備の設置、躯体（建屋）に穴を開けたりする傷をつける工事がありません。
- ・その結果、東京ガスの条件がこれに合致した。この内容を理事会に提案し、電力供給会社の東京電力から東京ガスに変更することの検討を進める許可についての承認を得て、具体的変更についての検討を事務局が中心となっておこなった。
- ・最終的には、東京ガスを呼んで、理事会での説明会を開催し、前に上げた4つの選定条件をクリアしていることを確認した。さらに、東京ガスが事故等で給電できなくなっても、瞬時に東京電力に切り替え、停電を起こさずに給電が続けられることも確認できた。
- ・これを踏まえ、昨年8月の定例理事会に変更を提案し、9月の理事会で審議の結果、共有部分の電力を東京電力から東京ガスに変更することの承認を得た。
- ・この時、住民への説明、承認についてどうするかも検討したが、臨時総会の開催には費用も発生し、無駄な出費ではないかとの意見もあった。
- ・以上を踏まえ、本件は契約の変更によるデメリットはなく、費用の削減というメリットのみであることから、重要事項に該当しないと判断し、理事会の承認で実行することとした。
- ・私も財団法人マンション管理センターに電話で問い合わせし、確認したところ、変更事項は十分に住民に説明しておくことが大事であるとのアドバイスをもらった。しかしながら、住民の利益につながることを第一に決められた方がいいのではとのアドバイスであった。
- ・このアドバイスを踏まえ、平成28年11月から変更を実施し、理事会にその旨報告。この結果、電力使用料の削減が実現でき、試算では年間70万円強の削減が見込まれます。

提案 1 : C氏

- ・A氏が出した異論は重大な問題と考えます。議案書9ページ 別表3の契約等の締結を見ると、本件よりも小さい案件も丁寧に載せている。
- ・本件が管理規約違反かどうかの検証はこの場ではできないが、先を急いだという印象があり疑義が残る案件と思う。臨時総会費用の問題は理事会の方便として成り立たない印象を持つ。

- ・本件について、このまま議論し続けても收拾がつかないので、規約上の整合性をもった処理についてこの総会で決議するのは無理がある。
- ・この状態で採決しても、委任状、議決権行使の状況から可決承認されてしまうが、本件を原案のまま可決することは、管理組合として禍根を残すのではないかと危惧している。
- ・そこで提案がある。2 ページ上から22行目～23行目の2行を削除して1号議案として提案し採決し、削除した部分についての処理については、次の理事会で検討することにしてはどうか。

意見1：A氏

- ・私の意見は、B氏と同意見である。いい加減な妥協はできない。これを許すと規約違反の広がり懸念される。総会を大事にしてもらいたい。

応答1-5：理事長

- ・今のご指摘は、真摯にうけとめなければならないと感じている。
- ・我々としては、総会を無視したわけではない。総会の決議が一番と認識している。
- ・この案件については、理事会の承認で十分との判断で実施した。

議長発言1

- ・本件については、これ以上やっても結論を得ないので、Cさんから提案のあった、共有部分の電力供給会社の変更に関する事項を削除し、その処理については、理事会で臨時総会の開催などの検討をしてはどうか。

応答1-6：理事長

- ・議長発言のとおり、次の理事会で処理について検討する。

質疑2-1：A氏

- ・ペット飼育問題についてどういう審議をしたのかお答えください。8年間議論を尽くして3年前に答申が出されたが、どうなっているのか。答申を総会に出して住民に問うべきではないか。

応答2-1：総務副理事長

- ・昨年9月の定例理事会において検討を行い、答申書を基に各理事の意見を聞いた。
- ・更に、今年1月の定例理事会においても本件についての意見交換を行った。
- ・検討の結果、第1号議案の記載の通り、問題解決には至らなかった。
- ・19名の理事に本件を総会の議案に上げるべきかとの意見を聞いたところ、3～4名は絶対反対の意見であった。とても総会に議案として上げられる状況でないと判断した。

意見2-2：D氏

- ・本件は、一管理組合だけで解決できる問題ではないと考える。
- ・ペットは飼わないと約束して入居した。その後いろいろ事情があつて暗黙の了解のなかでペットを飼っているのが実情。議論しても結論は出ない問題と思う。

意見2-3：E氏

- ・この場では、情緒的な話し合いはやめた方がよい

質疑3-1：B氏

- ・ガス管工事の件でお聞きしたい。ガス管が地上から建物に入るところに、地震時の耐震性を高めるための「可とう管」が付いているのか。
- ・ガス管工事の施工図の掲示が平面図のみであった。普通はこれに加え断面図も掲示すべきではなかったか。

応答3-1：施設副理事長

- ・ご指摘のあった後、遅ればせながら図を掲示した。
- ・今回採用したガス管は弾力性のある管を採用した。本管は阪神大震災でも耐えることができた（東京ガスの弁）弾力性のある管なので、今回の工事では「可とう管」は採用していない。因みにガス管の材質は樹脂である。

質疑4-1：A氏

- ・マイスター制度について、2年前の平成27年度に理事長が提案し、くぬぎの広報で2回登録の要請の記事の掲載、また別に文書での主旨説明のある要請もあり、それに応じて登録したが「なしのつぶて」である。経過報告をお願いしたい。

応答4-1：理事長

- ・登録の申請に返事しなかったのは、私の不徳の致すところであり、この場でお詫びする。
- ・昨年度から応募を受け付けているが、皆さんからの応募が少ない状況である。現状では2名、マイスター制度に登録をしていただいた。今後、いろんな委員会などお役立ていただければと思っている。今後の対応については、新しい理事会で検討を進めていく。

議長発言5-1

- ・先ほど私が言った、議案書2ページの「共有部分の電気料金～」の2行を削除して、第1号議案の採決に入る。

意見5-1：F氏

- ・今言われた文書を削除するなら、3ページの部門報告の総務部門活動報告の3)項も削除すべきである。

議長発言5-2

- ・了解した。3ページの部門報告の総務部門活動報告の3)項も削除する。

<第1号議案の採決>

議案書2ページの「共有部分の電気料金～」の2行と3ページの部門報告の総務部門活動報告の3)項を削除し、採決をした。

出席者賛成55名、議決権行使による賛成440名、委任状247名、賛成合計742名で、組合員総数883名の過半数（84.0%）となり承認された。

[2] 第2号議案（平成28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。

上記に続いて、監事が議案書19ページ「会計および業務監査報告書」の通り監査結果を報

告した。

なお、第1号議案については、手続き上の問題があったことを認め、議案書2ページの「共有部分の電気料金～」の2行と3ページの部門報告の総務部門活動報告の3)項の削除修正について了承した。

(質疑・応答)

質疑1-1：A氏

- ・小口修繕工事執行状況（14ページ）のエレベーター操作盤部品について質問します。エレベーターはフルメンテナンス契約をしているので、この費用は発生しないのではないかと。

応答1-1：施設副理事長

- ・今回の補修内容は、エレベーターの故障ではなく、傷がついた部分の交換で、保守契約の範囲外のため費用が発生した。

質疑1-2：A氏

- ・先ほどの質問と関連した質問であるが、22B棟のエレベーターの2台の操作盤に傷がついている。このことは事務所にも知らせた。監視カメラで傷をつけた状況を調査、再発防止対策をしていただきたいとの依頼をしたが、実行してもらえなかった。どうなっているのか。

応答1-2：施設副理事長

- ・調査したが、調査時点では既に保存期間を超えていたため、傷がつけられた時の映像が残っておらず、状況を確認できなかった。

意見1-3：A氏

- ・写真を撮って掲示するなど、「悪戯しないでください」との警告をすべきではないかと。

応答1-2：施設副理事長

- ・了解した。該当するところにその旨掲示する。

<第2号議案の採決>

出席者賛成59名、議決権行使による賛成440名、委任状247名、賛成合計746名で、組合員総数883名の過半数（84.5%）となり、原案通り承認された。

[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：会計副理事長

議案書の通り説明、報告。

(質疑・応答)

質疑1-1：B氏

- ・自動扉の運用管理について質問する。今までどのような故障が、何回あったのか。
- ・重要事項説明会が4月23日にあり、この項目があたかも決まったかのようなまちづくりセンターからの説明があったが、この項目は総会決議の後でやるべきではないかと。

応答 1-1：会計副理事長

- ・自動扉の故障・その回数については、今頭の中にはないが、議案書 14 ページの「玄関自動ドアモーター交換修理」の事例がある。玄関扉の点検契約をまちづくりセンターの委託に切り替えることで、エレベーターと同じ防災センターを窓口にした 24 時間体制でのトラブル対応が可能となり、安心・安全につながる。
- ・もう一つの質問の回答であるが、本重要事項説明会は総会での賛否の判断材料として、事前に通常総会の議案書を各戸に配布する時期に合わせて実施すべきと考えた次第である。

質疑 1-2：B 氏

- ・モーターの交換はいつ頃実施したのか。また、これはクレームが出て実施したのか。
- ・再度質問するが、重要事項説明会ではあたかも決まったかのような説明であった。

応答 1-2：会計副理事長

- ・決めるのは総会だから、そのような認識ではない。

応答 1-3：施設副理事長

- ・2015 年度の年度末に交換をした。全体の半分の 10 台分について異常音が発生。そのまま放置していたら故障して止まることが危惧されたので、モーター交換を実施した。残りは特に問題がなかったため、そのまま使用している。

質疑 2-1：A 氏

- ・エレベーターと玄関扉の運用について、同一視するのは間違いではないか。エレベーターは 24 時間人が乗るので 24 時間監視が必要であるが、玄関扉は故障したら、スイッチを切って開放することで対応可能である。まちづくりセンターへの委託は無駄な費用ではないか。

応答 2-1：施設副理事長

- ・今のご意見は尤もな部分もあるが、本件は理事会の中で討議して、今回提案している方法が望ましいという結論を得た。まちづくりセンターとも相談した結果、契約の変更を伴うとのことで、重要事項説明会を開催し提案するというきちんとした手順を踏んでいる。

<第 3 号議案の採決>

出席者賛成 55 名、議決権行使による賛成 440 名、委任状 247 名、賛成合計 742 名で、組合員総数 883 名の過半数（84.0%）となり、原案通り承認された。

[4] 第 4 号議案（平成 29 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、報告した。

（質疑・応答）

質疑 1-1：G 氏

- ・新年度の理事の役職は、新年度の理事の互選により決めることが定められている（管

理規約第38条)ので、議案書に記載しない方がよいのではないか。理事が決まった後、総会を一時中断する等して決めるべきではないか。これは要望です。来年以降、検討いただきたい。

応答1-1:理事長

- ・今のご指摘はその通りで、ここ数年いろいろ模索してきた。
- ・第32回通常総会以前の議案書では、理事長内定者を先頭に副理事長の順に名簿を記載していた。
- ・第33回、第34回ではこれをやめ、4棟から26棟の順に理事候補を記載し、内定した役職も記載をやめた。その時、役職が不明になり住民からだれがどんな役職なのかわからないとの声があり、通常総会後の臨時理事会で決定した役職を、急遽総会后臨時広報で掲示する方法をとった。
- ・昨年(第35回)では、名簿の記載順は同じとし、役職予定者も記載することとした。正式には総会後の臨時理事会での理事の互選で役職を決定し、その後臨時広報を発行し、各棟にこれを掲示した。今年も昨年と同様の手順で、理事の役職を決定する。これは管理規約第38条に則っている。

質疑1-2:G氏

- ・手続きについては了解した。議案書に役職予定を載せる必要はないと思う。総会を一時中断して臨時理事会を開催し、その後役職を記載した名簿を配布すべきと考える。

応答1-2:理事長

- ・今のご意見の方法についても理事会で討議したが、一時中断方式は、出席者に対し失礼との遠慮があり実現できなかった。

<第4号議案の採決>

出席者賛成60名、議決権行使による賛成441名、委任状247名、賛成合計748名で、組合員総数883名の過半数(84.7%)となり、原案通り承認された。

[5] 第5号議案(平成29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。

(質疑・応答なし)

<第5号議案の採決>

出席者賛成58名、議決権行使による賛成439名、委任状247名、賛成合計744名で、組合員総数883名の過半数(84.3%)となり、原案通り承認された。

[6] 第6号議案(平成29年度収支予算(案))

報告者:会計副理事長

議案書の通り説明、報告。

(質疑・応答なし)

<第6号議案の採決>

出席者賛成59名、議決権行使による賛成439名、委任状247名、賛成合計745名で、組合員総数883名の過半数(84.4%)となり、原案通り承認された。

[7] 第7号議案(ベランダ調査に基づく補修工事(案)) 報告者:施設副理事長
議案書の通り説明、報告。

(質疑・応答なし)

<第7号議案の採決>

出席者賛成59名、議決権行使による賛成437名、委任状247名、賛成合計743名で、組合員総数883名の過半数(84.1%)となり、原案通り承認された。

[8] 第8号議案(屋外污水管・污水柵の補修工事(案))

報告者:施設副理事長

議案書の通り説明、報告。

(質疑・応答なし)

<第8号議案の採決>

出席賛成59名、議決権行使による賛成440名、委任状247名、賛成合計746名で、組合員総数883名の過半数(84.5%)となり、原案通り承認された。

[9] 第9号議案(駐輪場(バイク置場)リモコンシャッターの更新工事(案))

報告者:施設副理事長

議案書の通り説明、報告。

(質疑・応答)

質疑:A氏

- ・本案件は、公平性に欠けるのではないかと。何故、バイク置場だけに、高額のシャッターを設置する必要があるのか疑問がある。
- ・他の管理組合の状況もよく調べ、実際の執行に際してはよく考えてもらいたい。

応答:施設副理事長

- ・委員会を設置し議論して決めた経緯が過去の議案書にある。その時の記録では、放置自転車、バイクが多く発生し、その処分と費用負担、また悪戯、盗難対策などに困って実施した対策である。
- ・バイク置場については、シャッターを止め鉄扉に変えるなどのメンテナンスを無くす案もあるが、高級自転車の置場に利用している事例がある。盗難防止のニーズが高いと思われるので、従来通りシャッターを残す方がいいのではと判断した。

- ・実際の実施に当たっては、ご指摘の通り、どうすることが一番いいのか検討の上実施させていただく。
- ・なお、20棟の保育園側のシャッターは不要と判断して無くす計画である。

<第9号議案の採決>

出席者賛成55名、議決権行使による賛成436名、委任状247名、賛成合計738名で、組合員総数883名の過半数(83.6%)となり、原案通り承認された。

以上にて全ての審議を終了。

[10] 書記、議事録署名人解任

[11] 議長団解任

[12] 平成29年度の役員の紹介

第4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、前に並んでいたき紹介した。新理事を代表して理事の1人が挨拶した。

[13] 司会者 総務副理事長が閉会宣言

理事出席者 18人

理事欠席者 1人

監事出席者 2人

理事候補出席者 8人

理事候補欠席者 1人

(注記) ホームページに掲載の議事録には個人名は記載しておりません。
原文はくぬぎ管理事務所で閲覧できます。