

団地管理組合法人 若葉台くぬぎ
第37回 通常総会 議事録

日 時 : 平成30年5月13日(日) 9:30~11:52
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37回通常総会を開催致します。本日は休日にもかかわらず、通常総会にご出席いただきありがとうございます。予定時刻に終了出来るよう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、又ご多用中にもかかわらず多数ご出席頂きまして誠に有難うございます。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。本日の通常総会は例年にも増して議案が盛り沢山で、第10号議案迄あります。中長期修繕計画、或は規約及び細則の一部改正の件等、中身の濃い重要な議案がございます。是非とも皆様の有意義なご審議、或は明確なるご審議をいただければと思います。ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

3. 来賓者挨拶 若葉台二丁目南自治会

(会長が遅れての参加の為、事務局長がご挨拶する。)

皆様おはようございます、会長がご挨拶の予定ですが少し遅れていますので到着次第ご挨拶をさせて頂きたいと思っております。最近数年は自治会と管理組合で定期的な会合を持ち情報交換を行っております。風通しがとても良く、理事長はじめ皆様と日頃から情報を共有出来るという事で自治会と管理組合は良い関係であると思っております。第37回の総会誠におめでとうございます。南自治会も36回の総会をやらせていただきましたが、今後共皆様と一緒に手を取り合っただけで進んで行きたいと思っております。どうぞよろしくお願い致します。

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いなかったため、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。

議長より書記2名、及び議事録署名人2名が指名されました。

5. 資格審査報告(区分所有者総数 883名)

出席組合員数 56 名、議決権行使者数 466 名、委任状 271 名、合計 793 名（参加率 89.8%）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 37 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 29 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

- ・事業報告をお聞きして、一番、理事長が守りたい着実に守るということ力を説きましたが、守るということで一番大事なことは管理規約を守ること、勿論設備とか色々、安全ということは当然なことですが規約を守れないということが前提にあると思います。それに関しまして、ペット問題の話ですが、唯一守られてないのがペットの問題、これを何とかしないといけないということで、私まで理事長 3 代に渡り 8 年間検討してその答申書を 4 年前理事会に提出した訳であります。8 年間掛かったということは合意形成が中々難しかった、勿論委員も入れ替わり最初から説明したりしました。ここで 1 つの結論を出されたことは 1 つの見識として私は受け入れますが、それでは今、無法状態で、だいたい世帯の 1 割位がペットを飼っています。自分できちんと人に迷惑を掛けないようにしている方もいれば、そうでない方もいます。私の棟でもエレベーターの前にオシッコらしき跡があると、何度か管理事務所へ報告したことがあります。道路にもそのようなことがあり、その無法状態を何とかしないといけないということが元々の委員会の立上げの発想でした。ペットの問題は、やはり防疫の問題、伝染病、狂犬病等、予防接種をしているか解らない。例えば猫の場合は避妊手術しているとか、秩序を乱すことがあったとしても分からないので、それをきちんと細則等で決めて、自主管理してもらい、それに対して管理組合が目や目を光らせて秩序を守って行くということを前提でやった訳で、それが受け入れられないことは残念無念です。それでは防疫の問題等、どのように取り組んで行くかお聞きしたい。
- ・次に、マイスターの問題について色々中止の理由を述べられましたが、こんなことは最初から解っていたことで、そういうことを前提に検討して公募したものと思っています。2 名の中の 1 名が私です。私は会社で建物管理に携わり 40 年間管理に関して自信を持っているから何かお役に立てるかと思い登録しました。理事長の中止の話をお聞き非常に空しい、何かもて遊ばれた感じですが、理事長の謝罪をお聞き少しは気持ちが晴れましたが、今後は充分検討をして出来るか出来ないか確かめた上で行って頂かないと、茶番劇だと思います。お答え頂かなくとも結構ですが、私の気持ちだけを

述べさせて頂きました。

応答1-1：理事長

- 先ずペット問題ですが、お話のように約1割位の方がペットを飼っておられることを私も承知しています。その方々をどうするかと云う対応問題になる訳であります。ここから微妙な話になりますが、規約は守って頂けなければいけない、ここに住んでいる方は当然のこと、これが結論です。しかし今現在80名～100名のペット飼育者がいると云うことも現実、その方々を今回の結論を踏まえて一人一人追跡し糾弾し止めさせる強行手段に入っていくと云う問題になろうかと思いますが、私はそう云う手段までとる必要がないのではないかと考えております。決して黙認、容認と言う言葉でない、現状を受け入れる曖昧な表現で濁したいと思いますが、それだけ大変な問題であることをご理解頂ければと思います。ただ此処でご紹介を致しますのはペットを飼っておられる方と実は私は10名位の方、代表の方と云うのはおかしいのですが、ドッグマナー研究会、いわば規約で禁止されていることを知っている方の団体ですから、非合法の位置付け方と私、理事長の立場でお会いすることをけしからんと言う人もいるかと思いますが、私はその方々の意見も拝聴してみようとお話をさせて頂きました。その方々は、もし白黒つけると言うことで総会に掛けられ否決されたら自分達が逆に追い込まれる、ほとんどの方が後ろめたい気持ちで飼っておられる、そのために人から後ろ指をさされたり非難されたり迷惑を掛けたりと云うことを絶対しないよう、ドッグマナー研究会を前から立ち上げて取り組んでいると云うことを紹介して欲しい。私はその気持ちを大切にしたいと思っているので、単に太閤秀吉の刀狩りではありませんが、全部のドッグ、猫を全部外へ出して下さい、全部捨てて下さいとそこまで追い込むのは如何なものかと、このことは決して容認とか黙認ではありません。現状を受け入れると云うことで対処、もし飼っている方がしっかりとAさんからのお話がありましたような迷惑を掛けない、共用部門においては少なくともルールを守ることをきちんとやって頂ければ、住民の間でそれほど問題が起きないのではないかと期待しているところでもあります。ぬるま湯のような結論ですが、この世の中、上手にやっていくこと、個人的な感想がかなり入っておりますが、そんな風に思っています。
- マイスター登録制度のご質問ですが、これは前理事長の提案ということで責任を押し付ける訳にはいきません。私も理事で賛成をいたしました、その意味ではこの制度についての責任の一端を感じなければならない立場です。事業報告を説明した中でもお詫びを申し上げましたが、Aさんのお話しの通り1つの取組みを行うときは、やはりしっかりと成算ありと云うことを詰めて取り組まないと、単なるアイデアだけとか、今回のようなことがないようにと言う教訓だと自分を戒めていきたい。これから色々なことに取り組んでいくことがあるかと思いますが、その時はこれがきちんと就

するであろうと云うことを見極めながら取り組んで行きたいと思っています。

<第1号議案の採決>

出席者賛成54名、議決権行使による賛成459名、委任状271名、賛成合計784名で、組合員総数883名の過半数(88.7%)となり、原案通り承認されました。

[2] 第2号議案(平成29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18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ました。

【質疑・応答】

質疑1-1: B氏

・監査報告の件でお聞きしたい。

掲示板の民泊禁止の張り紙について、管理組合の総会の前に許可無く掲示されているが、監査役としてはどのような判断をお持ちですか、その件について何か文句を言わなかったのですか。

応答1-1: 監事

・今の質問を確認しますが、理事会で民泊の禁止を討議して民泊禁止の結論になったことに対し説明会を開くことになり、それに基づいてくぬぎとしては民泊を禁止しますと貼り出したとの認識でいます。

質疑1-2: B氏

・認識では無く、規約改正に伴う件に関しては、総会の決議が必要で、臨時理事会で決めたからと言って貼り出して良いとは決まってない、その件に関して監事は何も言わなかったのですか。

応答1-2: 監事

・今日の議案の中にも民泊の禁止事項が入っています。理事会では民泊禁止を決め総会に諮ることになりました。しかし民泊法は6月に施行されますが、3月から受付が始まります。そのため早く住民に知らせておく必要があり掲示することになりました。

質疑1-3: B氏

・何故、臨時総会を開かなかったのですか。

応答1-3: 理事長

・手続き的なお話になりますので、私からお答え致します。

民泊に関しましては手順として、先ず理事会で規約改正の内容を検討し、民泊を容認するのか禁止するのか、これは理事会で先ず決議いたしました。禁止の改正にしましょう。続いて住民に説明会を行います、総会に向けて規約改正は重要な事項なので事前に説明をしよう。それから通常総会で皆

様、組合員の賛成を得て成立する。この民泊に関しては皆さんご承知のように実際には6月から住宅宿泊事業法が施行される訳ですが、各自治体への届出の受付が3月15日から始まると言うことになりまして、管理組合としては理事会で決議し住民説明会を行った内容を出来るだけ早く住民の方にお知らせをして、それでそれに協力して頂こうと云うのが1つの狙い、もう1つはあの掲示は住民の方への掲示だけでなく色々な業者、旅行関係が入り込んできて勧誘、営業活動、空いている部屋があれば我々が民泊に活用してあげますと各棟に入り込まれて営業活動をされては混乱を生ずると判断をしてあの掲示を出させて頂いた訳です。ご質問で臨時総会のお話がありましたが、そんなことを行なっているは大変なことになります。基本的には総会で決めるということは百も承知です、それで今日やっている訳です。住民の利益のために我々は活動するので、利益になることを念頭に今回の掲示をさせて頂いた、この程度のごことは理事会の判断で出来るものと思っています。又、監事さんがその場において特段の意見を述べなかったのは、正に我々の活動は正常であるとのご認識だったと思います。

<第2号議案の採決>

出席者賛成54名、議決権行使による賛成 460名、委任状 271名、賛成合計785名で、組合員総数883名の過半数(88.9%)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：会計副理事長

議案書の通り説明、報告。

【質疑・応答なし】

<第3号議案の採決>

出席者賛成56名、議決権行使による賛成 461名、委任状 271名、賛成合計788名で、組合員総数883名の過半数(89.2%)となり、原案通り承認されました。

[4] 第4号議案(平成29年度 中長期修繕計画(案))

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

- ・大変な作業、すごく丁寧に行って頂き敬意を表したく思います。
この中で理事長に先だって申し上げましたLED照明の切り替え、機器本

体も含めての全面工事が2022年度に予定されています。総会で承認を
いただいてやった工事で、今から2年前だったと思います。この日程を見
て頂ければ解りますが、LEDの切り替えは行われているのです、行わな
かったのは各階段の非常灯とトランクルーム、駐輪場、25棟は切り替え
た。それ以外の共用部門の電灯は全部LEDに変えた、その時に機器本体
も変えるか当然委員会で検討し、一度機器は取り替えているのです。それ
で三者の業者に相見積りを取り業者にみてもらったところ、耐用年数から
みてまだ十分であった。LEDの耐用年数は10年と言われているが、ま
だLEDが出てから10年経っていないので解りませんが、10年間維持
出来るということで、機器本体も耐えられると云うことで取り替えず、L
EDの球だけ変えました。LEDの機器を10年位前に、一度取り替えた
と云うことで工事の跡が残っています。照明の周りが全部切り取って塗装
してあるので解るので、その機器とLEDの球の寿命が10年もつという
ことでその時で良いのではないのでしょうかと、議案を起し承認を頂いて
いるので、もし変えるとしたら非常灯はその当時、非常灯のLED機器そ
のものが高く、今替える時期ではないと見送りました。変えるとするなら、
蛍光灯が製造中止となるのであれば、非常灯とトランクルームは殆ど点け
てないので球切れもなく経費節減をみて見送った経緯があります。ここに
まちづくりセンターの方も見えておりますが、工事をやっていたので
十分記録が残っているので良く見ていただき結論を出していただければ
と思います。

- ・もう1つは、今、理事長がお話しなされた損害保険の長期契約が切れて掛
け捨てになると云うことで、これに対して何処の県も同じですが、管理士
の協会、団体がありそこで規約とか中長期修繕計画だとか、積立金だとか、
管理状態とかを点検してくれるのです。その点検によって管理士の団体が
契約している損害保険、これは保険会社なのですが、そこと契約すると保
険料が最高で50%、2割から3割の間での割引がある。これらを調べてい
ただき検討してもらいたい。

応答1-1：理事長

- ・LED工事に関しましては、今のご質問は私には少し理解出来ない専門的な
部分も入っているようですが、工事を実際に着手するにあたっては今までの
工事实績、或いは今後の対応を含めて十分に関係者の中で詰めていきたいと
思います。
- ・損害保険に関連しましては、先ほど申しあげました掛け捨ての金額は原契約
先の創意でして、今ご質問がありましたように世の中には、もっと良い同じ
掛け捨てで安いものがあり受けてもらえるかもしれない、それは管理組合の
取り組み状況等色々なことによって、自動車保険もそうですが色々なランク
付けがあって保険料が安く済むと云うようなパッケージもありますが、それ
は我々まだまだ時間がございますので十分に検討をした上で、出来るだけ安

い保険料で安心出来る内容の保険にして行きたいと思っています。

質疑2-1：C氏

- ・提案なのですが、前の業務内容の値上げの話、まちづくりセンターとの話と思いますが、清掃業務の内容をもうちょっと検討して頂いて、毎日清掃業務にあたっている内容と賃金の兼合い、時間を減らしたから、なんか抑えたからとの話、ちょっと理解出来ませんでした。
- ・それから緑花委員会による伐採、剪定、その業務の中で色んな危険なことがこれから生ずるではないかとの話があったので、その辺りを見直しをして、伐採、剪定の方に予算を回して清掃業務の方を見直し削る方向で振り分けることを検討していただければ、まちづくりセンターに入るお金も変更がないのではないかということをご提案します。

応答2-1：理事長

- ・清掃業務は中長期修繕計画の対象外として、先ほど第3号議案でまちづくりセンターとの業務委託契約の内容に含まれることをございですが、質問を受けましたのでお答え致します。重要事項説明会をこの4月22日に行いまして、その場でもご質問を頂きました。今、まちづくりセンターを通じて毎日やっただけの清掃業務ですが、最近世の中人件費アップの波が押し寄せてきていて、それとの兼ね合いで作業時間を30分減らすと云う対策を今回取ったことですが、本当に良いのですかもっと業者に依頼している作業を細分化して本当に必要な作業なのか、どれだけ意義のある作業なのか、作業内容を分析してもらわないと時間短縮だけで中身は変わらないとはいえ、堂々巡りになって手抜きが起きたり、逆の色々な問題が起きるかも知れないとのご指摘かと思っております。理事会の中ではこの清掃業務の内容について一回皆で勉強してみようと思っています。
- ・緑花委員会の件は本当に危険な作業を伴うわけで、是非安全に気をつけていけばと思いますが、いずれにしても高齢化は避けて通れず、これについては、先ほど申し上げた内容で今後の検討の課題としていきたい。

質疑3-1：D氏

- ・今やっているのは、平成29年度中長期修繕計画案と書いてあるのですが改めて29年度としている理由、それとも30年度ですか。

応答3-1：理事長

- ・29年度に計画書を作成したとの時点を表しています。毎年毎年、計画書を作っているものでないので、何時作った計画かを表して平成29年度に作成した中長期修繕計画です。これに基づいて今後毎年の積立金会計で行う計画修繕を、この中長期修繕計画を基本として毎年検討していくということです。

<第4号議案の採決>

出席者賛成56名、議決権行使による賛成460名、委任状271名、賛成合計787名で、組合員総数883名の過半数(89.1%)となり、

原案通り承認されました。

[5] 第5号議案（平成30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。

【質疑・応答なし】

<第5号議案の採決>

出席者賛成56名、議決権行使による賛成459名、委任状271名、賛成合計786名で、組合員総数883名の過半数（89.0%）となり、原案通り承認されました。

[6] 第6号議案（平成30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6号議案の採決>

出席者賛成56名、議決権行使による賛成459名、委任状271名、賛成合計786名で、組合員総数883名の過半数（89.0%）となり、原案通り承認されました。

[7] 第7号議案（平成30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7号議案の採決>

出席賛成56名、議決権行使による賛成461名、委任状271名、賛成合計788名で、組合員総数883名の過半数（89.2%）となり、原案通り承認されました。

[8] 第8号議案（アルミサッシ更新工事設計業務（案））

報告者：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>

出席者賛成56名、議決権行使による賛成461名、委任状271名、賛成合計788名で、組合員総数883名の過半数（89.2%）となり、原案通り承認されました。

[9] 第9号議案（屋外雨水管部分補修工事（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9号議案の採決>

出席者賛成56名、議決権行使による賛成462名、委任状271名、
賛成合計789名で、組合員総数883名の過半数（89.3%）となり、
原案通り承認されました。

[10] 第10号議案

（団地管理組合法人若葉台くぬぎ「管理規約・細則の一部改正」（案））

報告者：総務副理事長

議案書の通り説明、報告。

【質疑・応答】

質疑1-1：B氏

・第12条の3で民泊は禁止になっていますが、禁止を敢えて無視した場合は理組会としてどのような考えになるのですか、どのような対処をするのですか。

応答1-1：総務副理事長

・今の質問はこの規約に反した場合はどうなるかと云うことですね、規約に定めている通りやっていくと云うことです。

応答1-2：理事長

・実際に規約で禁止したとしても、実際こっそり業者の勧誘に負けて収入があるからとやった人がいたとしたら管理組合としては規約に違反と云うことで申し入れをします。それでも尚かつやられる場合は訴訟と云うことになります。これはペット問題と違い許す訳にはいきません。我々の生活環境を破壊される問題が生じてきます。いざという時は最終的に訴訟となります。むしろ規約に書いてない闇民泊という言葉があります、そう云う者まで目を光らせないと我々の住環境が守られないのではと思っています。

<第10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。

出席者賛成56名、議決権行使による賛成458名、委任状271名、
賛成合計785名で、組合員総数883名の過半数（88.9%）となり、
4分の3以上の賛成があり原案通り承認されました。

以上にて全ての審議を終了。

[1 1] 書記、議事録署名人解任

[1 2] 議長団解任

[1 3] 挨拶 若葉台二丁目南自治会 会長

皆さんこんにちは、大変遅れて来てすいません。一言だけご挨拶させていただきます。9時半スタートで今12時10分前、長い時間今回の通常総会、大変議案の濃い数の多い中、本総会にこぎ着けましたこと、役員の皆様、お疲れ様でした。又、ご出席の皆様、長い時間大変お疲れになったことと思います。

先ほど理事長からも今期の活動の中に若干盛られていましたが、昨年南自治会とくぬぎ管理組合、お隣の第3管理組合の団体、この3つの団体で連絡会を6月からスタートし、今までにはなかった連絡会なのですが、既に4月で6回を数えております。今まであまりこういったお互いの団体の会合はなかったのですが、基本的には今起きている地域内の諸々の問題とか積み残しになっている課題とかを、連絡会の中で取り上げて話し合っていきたいと思います。そう云うことでスタートしたものです。そう云う中で今回、一つとして、この二丁目南地区の防災組織を新しく立ち上げることになりました。勿論管理組合のここに居られる役員さんの中からも数名、その部会に入ってくださいワーキング部会として、毎月開催され、お陰様で皆さんご協力により、いよいよ6月に新組織がスタート出来るではないかと云う処まで来ております。これに伴う行政の助成金も色々面倒なことがありましたが全て申請が昨日終わり、後は結果を待つだけです。今月のワーキング部会では新しい組織、或いは規約案もできていますが細かい内容を全てクリアして出来れば6月から新組織でスタートしたいと思っています。ただこれは住民自らでこの防災組織は指導、活動していくものですから、このようになってきますと皆様のお力がどうしても必要です。実は若葉台では10の自治会がありますが、一番大きな二丁目南地区で、これが今まで出来てなかったことは不思議なくらいで、他の北自治会であるとか第1自治会であるとかは、諸々の組織を持っております。従って出遅れていたのですが、ようやくスタート出来る段取りになって来ました。本当にこれについては3団体の組織で立ち上げるものです、これから色々細かなことを詰めて参りたいと思っています。最後に自治会も先月の8日に、この総会を終えることが出来、今年はずっと念願だった自治会16名の役員の若返りがだいぶ進んで参りました。これから何かと自治会もお世話になると思いますので、是非、若い役員さんにご支援、ご協力とお力付けをしていただけたら大変嬉しく思います。宜しくお願い致します。本日は総会おめでとうございます。

[14] 平成30年度の役員の紹介

第5号議案で承認された新役員の名前を読み上げ紹介し、代表者が挨拶しました。

[15] 司会者閉会宣言

以上

理事出席者 : 19名

理事欠席者 : なし

監事出席者 : 2名

理事候補出席者 : 9名

理事候補欠席者 : なし