

# グリーンタウン greentown 総会特集号

編集・発行人 グリーンタウン清戸団地管理組合法人

TEL: 042-492-2421 FAX: 042-492-2668 E-mail: office@greentown-kiyoto.com

## 第40回 通常総会の報告

第40回総会については、すでに先月号でその結果をお伝えしていますが、この号では総会特集として、総会の議案の審議の様子をお伝えします。

### 総会内容



開催日時: 2022年5月29日(日)

午前10時~12時40分

開催場所: 東京都清瀬市下清戸1-212-4

清瀬市コミュニティプラザ ひまわり 講座室(1階)

定刻、渡辺 義一郎副理事長が司会進行役となり本総会の開会を告げ、ついで山形 茂樹理事長の挨拶がありました。理事長は、本総会はコロナ禍の中で昨年につき変則的な運営をすることになったが、事前に組合員に求めた意見・質疑の件数は昨年と同等の40件が寄せられており、これを踏まえて総会を進めたいと述べ、また顧問弁護士の吉田 康弁護士には、総会開催に関する経緯・事情を説明し、ご出席を仰がないことで進めることとした旨が付言されました。

ついで、進行役から議事に入るため議長選出を諮りたいが、総会の運営に関しては出席者を予め出席票の提出者に限ってきたことから、議場からの立候補を募る手続きを経ず、予め理事会に諮り、出席者の中から議長、書記、立会人を推薦し、それを議場で承認いただくことで進めることとしたと説明され、進行役から次の通り議長、書記、立会人を推薦するとともに議場に承認を求めました。議場は異議なくこれを承認しました。



▲写真左から山崎議長、書記、立会人の皆さん

議長	書記 (署名人) 議事録		立会人	
山崎 創介 氏 24-101	荻原 勝 氏 25-208	八代田 憲司 氏 52-1	廣田 美奈子 氏 25-203	岩澤 隆子 氏 37-4

議長、書記、立会人が所定の席につき、議長から、現時点での本総会の出席組合員数について下記の報告がありました。議長は、組合員総数に対し74%の組合員の出席があり、議案を審議するに要する定足数を満たしており、本総会は有効に成立していると宣言しました。

組合員数	507名	実出席28名、ただし、内1名は2票の議決権を有している。委任状6名。議決権行使書提出343名。採決の際の投票総数は378である。
出席組合員数	377名	

ついで議長は議案の審議に入ることを告げるとともに、議案の審議の方法は、議案書は組合員の下に4月28日に届けられ、これについての組合員からの意見・質問等については5月13日までに提出することとされ、これらの質問等に対する理事会からの回答は5月24日に組合員に書面をもって行われているので、議案書記載の提案趣旨説明および書面による質疑応答の説明・報告(以下「書面回答」という。)は簡略にすることで審議を効率的に進めるとともに、この場では議場での質疑・意見を中心に審議することで進めたいと述べて、議場に了解を求め、議場はこれを了承しました。

ついで議長は、提案趣旨説明の前に議案書の正誤表(※質疑に対する回答書とともに、組合員に事前に配布済み)および書面回答についての説明を行うよう理事会に要請しました。また採決の方法についても議長より発言があり、本日の実出席総数は少数なので、投票用紙を用いる方法とはらず、挙手による確認としたいと述べ、議場はこれを了承しています。

山形理事長から、議案書の正誤表および書面回答について説明・報告が行われ、書面回答については40件、13名からの質疑・意見具申等があり、協力に感謝の意が述べられるとともに、申し出期限後の質疑等はなかったと説明がありました。

議長は正誤表の説明内容について議場に異議がないことを確認し、第1号議案について以下の通り、担当理事より提案趣旨説明が行なわれました。

**第1号議案 2021年度業務報告**

**1-1 2021年度事業経過報告**

**1 資産の管理と保全**

- (1) 組合資金の運用      (2) 団地資産への損害保険の付保      (3) 営繕関係
- (4) 施設管理      (5) 広報誌

以上、山形理事長

**2 住みよい環境の保全**

- (1) 植栽      田島 正幸理事      (2) 環境      沼田 則子理事

**3 安全で過ごしやすい環境の共有をめざして**

- (1) 安全部会      (2) 文化・娯楽部会      (3) 共助・環境部会

以上、関根 文子副理事長

**1-2 2021年度決算報告**      大友 昌彦理事

**1-3 2021年度監査報告**      松山 千恵子監事、萩元 寿子監事

議案の提案趣旨が終了した後、議長が理事会に回答書面について、簡略にその内容を説明するよう要請されたので、山形理事長から議長要請を受けての説明が行われ、その後議案の審議に入り、次の質疑・応答が行われました。

**(質問・意見陳述)**

議案書3ページの営繕関係3②に「なお、タウン棟には、棟としてのライフライン設備はありませんので本工事計画には含まれません。」とあるが、この判断をした経緯を教えてください。(詳細な説明は書面回答の中でも述べているが)タウン棟にも棟としてのライフライン設備はあるのだから、この部分を削除あるいは修正する文言を「正誤表」に入れてほしかった。修正がないままに進められるなら、反対票を投じるしかない。

**(理事会回答) 山形理事長**

タウン棟ライフライン設備は中層棟ライフライン設備の共用部分とは同じ形態ではないため、支障が生じたタウン棟個別の状況に合わせて対応するという長期修繕計画委員会での討議における認識をそのまま文章化している。今回の長期修繕計画書は、議決されればこれが今後10年間固定化されるわけではなく柔軟に運用することになるので、またそのように進めるので、ご指摘について今後の長期修繕計画委員会での審議等を進めていく中で共通認識を図り、修繕計画を実行していきながら、必要が生じれば軌道修正をしていきたいと考えている。

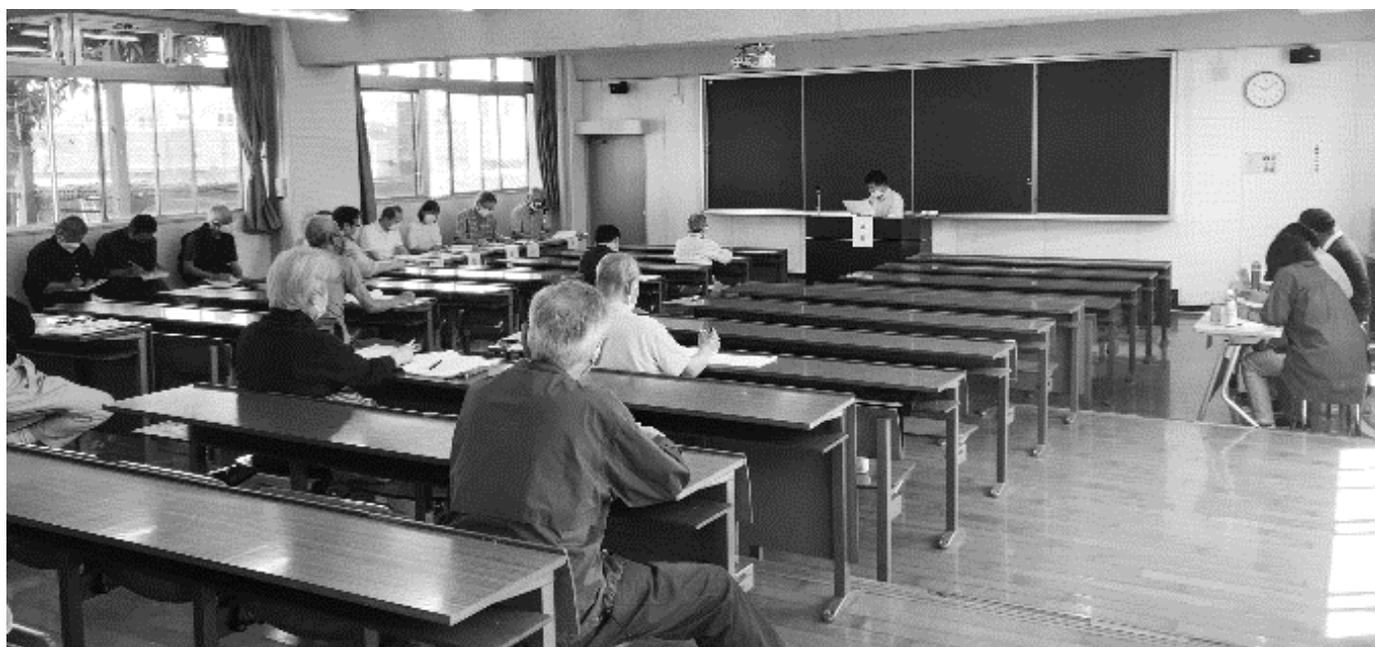
上記以外の質疑・意見陳述はなかったため、議長は本件の質疑・意見陳述は他の議案とも関連があるので、その時に再度論議できるので、第1号議案については審議を終了し、採決に入ることを告げ、採決が行われました。

**第1号議案 2021年度事業経過報告 採決結果**

本議案は原案通り議決承認された。採決の結果は次の通りである。

	賛成	反対	保留
出席者	26	2	1
議決権行使書	340	2	1
委任状	6	0	0
合計	372	4	2

※賛成が出席組合員の過半数。  
よって本議案可決



**第2号議案 長期修繕計画改定**

ついで、第2号議案の審議に入りました。第1号議案同様に、議案趣旨説明とともに書面回答の内容についても簡略な説明を行うよう議長からが要請があり、山形理事長から提案趣旨説明および書面回答に関する説明が行われました。

議場の質疑等は次のとおりです。

**(質問)**

(この団地の住人となって日が浅いので、不明なことが多いが)2号議案には賛成するが、3号議案には反対というようなことが認められるのか。

**(理事会回答)山形理事長**

第2号議案の長期修繕計画が承認されて、それを前提にして修繕積立金の増額の提案を諮るということになっているが、形式的にはできない対応ということではない。

**(意見陳述)**

長期修繕計画は、今回中層のライフラインの修繕計画があつて、それが中層棟の修繕積立金の改定に関るので、中層棟だけに説明をしてきたようなことになってしまったと感じている。中層棟への説明も号棟会会長と階段委員を対象に実施されたようだが、中層棟の一般の組合員には伝わっていないように思う。

これまでの長期修繕計画の改定に当たっては、中層・タウンを含めた説明会をやって、その承認を受けてから積立金の改定を図るということをやっている。3号議案は、長期修繕計画書が認められてからやるべきもので、順序が逆であるといえる。今後こういうことがないようにしていただきたい。

**(理事会回答)山形理事長**

理事会は昨年12月から中層棟の号棟会会長階段委員への説明をはじめとして、タウン棟への説明も行っているが、ご指摘の点は素直に受け止め、今後の対応として申し送る。

議長は、上記以外に質疑・意見陳述はないことを確認し、第2号議案については審議を終了し、採決に入ることを告げ、採決が行われました。

**第2号議案 長期修繕計画改定 採決結果**

本議案は原案通り議決承認された。採決の結果は次の通りである。

	賛成	反対	保留
出席者	24	2	3
議決権行使書	342	0	1
委任状	6	0	0
合計	372	2	4

※賛成が出席組合員の過半数。  
よって本議案可決

**第3号議案 修繕積立金の改定**

ついで、第3号議案の審議に入り、議案提案趣旨説明とともに書面回答の内容についても簡略な説明を行うようにという議長の要請に従い、山形理事長から提案趣旨説明および書面回答に関する説明がありました。

本議案の議場の質疑等は次のとおりです。

**(質問)**

タウン棟の住人には中層棟の積立金増額は直接関係ない。このような場合、議案として審議するのは適切なのか。

**(理事会回答) 山形理事長**

管理規約の51条に「総会での議決事項」が定められているが、「各棟修繕積立金の改定」はその中で総会での議決項目になっている。従って、今回の場合も中層棟だけが関係する案件だが、総会での審議事項になる。

**(質問)**

中層棟のライフライン設備修繕に対する号棟決議結果はどうだったか。

**(理事会回答) 山形理事長**

合同の号棟会を行う旨の案内を議決権行使書に添えて中層棟14棟の全組合員に配布し、7棟から書面での全員同意の決議を頂いた。また、残りの号棟については、合同号棟会で議決権行使書を提出した組合員を参加者にカウントして決議を行い、全て可決されている。

議長は、上記以外に質疑・意見陳述はないことを確認し、第3号議案については審議を終了し、採決に入ることを告げ、採決が行われました。



▲出席者からの質問に回答する山形理事長（右）

**第3号議案 修繕積立金の改定 採決結果**

本議案は原案通り議決承認された。採決の結果は次の通りである。

	賛成	反対	保留
出席者	27	1	1
議決権行使書	341	1	1
委任状	6	0	0
合計	374	2	2

※賛成が出席組合員の過半数。よって本議案可決

**第4号議案 細則の改定**

ついで、議長は第4号議案の審議に入ることを告げ、議案提案趣旨説明とともに書面回答の内容についても簡略な説明を行うよう要請し、山形理事長が提案趣旨説明および書面回答に関する説明を行いました。

議場の質疑等は次のとおりです。

**(質問)**

管理事務所の職員はどのような業務をしているのか。

**(理事会回答) 大羽理事**

3名の職員(事務長と2名のパート職員)が理事会事務局として下記の業務に従事している。

- ①居住者からの要望等の窓口対応
- ②組合の管理費等の経理関係の処置(徴収・支払い・催促等)
- ③広報誌等の作成と配布
- ④理事会支援(総会議案書作成、理事会・号棟連絡会資料作成等、業者見積取得・調整)
- ⑤その他(理事会特命事項)

**(意見陳述)**

職員の定年を「原則70歳」とするという提案だが、「原則」を付けることに賛成できない。定年がエンドレスになり、悪用されてトラブルのもとになるのではないかと懸念する。

**(理事会回答) 大羽理事**

「原則」という条件を加えることで柔軟な対応を可能にすることを目的とした。

議長は上記以外に質疑・意見陳述はないことを確認し、第4号議案については審議を終了し、採決に入ることを告げ、採決が行われました。

**第4号議案 細則の改定 採決結果**

本議案は原案通り議決承認された。採決の結果は次の通りである。

	賛成	反対	保留
出席者	28	1	0
議決権行使書	340	3	0
委任状	6	0	0
合計	374	4	0

※賛成が出席組合員の過半数。  
よって本議案可決



**第5号議案 2022年度事業計画**

ついで、議長は第5号議案の審議に入ることを告げ、議案提案趣旨説明とともに書面回答の内容についても簡略な説明を行うよう要請し、山形理事長が提案趣旨説明および書面回答に関する説明を行いました。

議場の質疑等は次のとおりです。

**(質問)**

議案書P. 31(2)に「高齢化率が39.4% → 52.5%」とある。その根拠は何か。(広報誌では、「37.5% → 53.2%」になっている。)

**(理事会回答) 関根副理事長**

追って確認して報告する。

※総会終了後に理事会から、広報誌の報告が正しい旨報告されています。議案書の数値は速報値でした。広報誌掲載時には確定値が掲載されていますが、議案書作成時の確認ミスが原因です。

**第5号議案 2022年度事業計画 採決結果**

本議案は原案通り議決承認された。採決の結果は次の通りである。

	賛成	反対	保留
出席者	29	0	0
議決権行使書	343	0	0
委任状	6	0	0
合計	378	0	0

※賛成が出席組合員の過半数。  
よって本議案可決

**第6号議案 2022年度予算**

ついで、議長は第6号議案の審議に入ることを告げ、議案提案趣旨説明とともに書面回答の内容についても簡略な説明を行うよう要請し、山形理事長が提案趣旨説明および書面回答に関する説明を行っています。

議場の質疑等は次のとおりです。

**(質問)**

4号議案で管理事務所の職員の業務内容の説明があったが、この説明から 業務費の高止まりが今後も続くという理解になるがその理解でいいか。

**(理事会回答) 山形理事長**

事務職員が頼りにされる状況が増えているので、高止まりといわれる状況はそんなには変わらない。しかしそれでいいということではないので、業務の見直しを行い、効率化を図るなどをして、業務費の圧縮に努める。

議長は、上記以外に質疑・意見陳述はないことを確認し、第6号議案については審議を終了し、採決に入ることを告げ、採決が行われました。

**第6号議案 2022年度予算 採決結果**

本議案は原案通り議決承認された。採決の結果は次の通りである。

	賛成	反対	保留
出席者	29	0	0
議決権行使書	341	2	0
委任状	6	0	0
合計	376	2	0

※賛成が出席組合員の過半数。  
よって本議案可決

**第7号議案 2022年度役員選任**

ついで、議長は第7号議案の審議に入ることを告げ、議案提案趣旨説明を行うよう要請し、山形理事長から提案趣旨説明がありました。

第7号議案については書面回答には質疑等はありませんでした。議長が議場に質疑等を求めたが質問等はなく、議長は第7号議案については審議を終了し、採決に入ることを告げ、採決が行われました。



▲新任理事・役員の方々の挨拶

**第7号議案 2022年度役員選任 採決結果**

本議案は原案通り議決承認された。採決の結果は次の通りである。

	賛成	反対	保留
出席者	29	0	0
議決権行使書	343	0	0
委任状	6	0	0
合計	378	0	0

※賛成が出席組合員の過半数。  
よって本議案可決

- (新任理事) 後藤 京子、甲田 眞市、増田 成一、杉原 文治、関口 武美
- (新任監事) 田中 克子
- (再任理事) 上田 格、松丸 峰子、沖山 順子、近藤 福美、渡辺 義一郎、廣見 清子、大羽 真紀子
- (再任監事) 萩元 寿子

議長は、以上をもって本総会の議案の審議・議決が全て終了したことを告げ、書記及び立会人を解任し、自らも退任し議事を終了しました。

司会進行役の渡辺副理事長に促され、新任の理事・監事が就任の挨拶を行い、続いて、山形理事長が退任する理事、監事を代表して退任の挨拶がありました。これを受けて渡辺副理事長が閉会を告げ午後0時40分本総会は閉会しました。