

和泉中央南ハイツ管理組合総会議事録

1. 日時 : 令和7年5月11日 午前9時 より午前10時25分まで

2. 場所 : 和泉中央南ハイツ集会場

3. 区分所有者(組合員)総数および議決権総数

区分所有者総数 184 名

4. 出席区分所有者数および議決権数

出席者区分所有者数 41 名

委任状承認者数 101 名

合 計 142 名

5. 開会宣言

6. 議事

ア. 議長選出

管理規約第44条6項「総会の議長は、理事長が務める」との規定により、
理事長 島田 詠子を議長に選出しました。

イ. 書記選出

832号 山畑 勝、726号 土屋 真姫が選出されました。

ウ. 議事録署名人選出

111号 山田 晃、114号 佐藤 京子が選出されました。

エ. 総会成立の報告

管理規定第49条「議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない」との規定により、区分所有者総数184名のうち出席者(委任状承認者数含む)142名であることから、今回の総会は成立となります。

オ. 議事

A. 報告事項の説明

報告事項1: 令和6年度 理事会運営報告

前年度において「マンションの管理計画認定制度」によって、的確な管理体制が評価された。今年度はソフト面だけではなくハード面も含まれている横浜市が実施する「よこはま防災力向上マンション認定制度」に申請するとして活動した。管理人、会計補助も新しくなり、新体制で行いました。

次に、第 51 回総会における付託事項について 12 項目あるが、内容について理事会において検討を行った。内容については議案書を配布しているので各自読んでいただけるので説明は省略する。

報告事項 2：令和 6 年度 事業報告

計画事業関係：「雑排水マンホール枠は孫武修理」を実施した。事業費は 288,618 円（税込み）でフジクス㈱で行い完了している。前年度計画事業に入っていなかった項目であることから報告します。

施設管理関係：共有スロープの設置を行った。通路に段差があり車椅子などが上手く上がるできないということで設置しました。

環境保全関係：例年の作業並びに持ち主不明の植栽があったので伐採しました。

駐車場・駐輪場関係：記載のとおりです。

広報関係・防災関係も記載のとおりであるのでお目通しをお願いいたします。

監事：記載のとおりです。

報告事項 3：和泉中央南ハイツ 2024 年度 木畠顧問の業務関係一覧

昨年は「横浜市マンション管理計画認定」を市長よりいただきました。今年は「よこはま防災力向上マンション認定制度」の申請を行うという方針だが、かなりハードルが高いが大震災時の防災に貢献するということ、横浜市が力を入れているということで、昨年度までの実績もあり、挑戦しようということで 1 年間行うこととなりました。

もう一つは玄関ドアとなり、もう 52 年経過するが更新をしてこなかった。長期修繕計画では 7 年前から来年度から更新を実施するという計画となっていることから、今年度は更新を行うのか行わないのか、またどのような内容で行うのかということについて結果を残すということで理事会を中心に活動を行ってきた。基本的に横浜市や玄関ドアメーカーの外部に対しては私が理事会の窓口となりやってきました。また、2 方向非難が必要ではないかということで、どこのマンションでも隣とは隔て板で区切りがあり、災害の際は隔て板をけ破って逃げる構造となっているが、このマンションはそういう構造となっていないことから、標識を貼るように言われたが、消防が関係していることなので消防署に行つて確認をしてきた。その結果、このマンションができた 52 年前は建築基準法で 2 方向非難は制定されていなかったもので、隣に逃げても行き止まりになってしまうので 2 方向非難としては認められないので、標識は設置してもらっては困るという見解であったことから、意見をいただきました方にはその旨の説明をしました。今の隔て板は固いので、もし何かあった場合で隔て板を割る場合は、物干し竿で隔て板を破り非難してください。

「よこはま防災力向上マンション認定制度」は 4 項目あり、4 年間で 4 件が認定を受けており 1000 件に 1 件有るか無いかと言うくらいハードルが高いことだが、今年度提出に向けスタンバイしており申請ができる状態にはあります。次年度の理事会で申請して頂きたい。

玄関ドアも 52 年目になりますが、ほかのマンションに比べ状態は良いが、大震災時の避難通路は階段室への避難しかないので、震災の際にもなるべく逃げられる性能を持つ玄関ドアに更新したいということで理事会に資料を提出して計画が決まりました。議案の中

に記載している通りとなりますが、本日議決いただければ来年度の理事会で更新をして頂きたい。

報告事項4：「よこはま防災力向上マンション認定制度」活動報告（中間報告）

去年「マンションの管理計画認定制度」が認可されました。引き続き今年度は「よこはま防災力向上マンション認定制度」に挑戦しました。制度の考え方としてソフトとハードがあり、それぞれ防災対策をしているマンションと地域と連携が図れているマンションがあり、それぞれソフト＋とハード＋があり、それぞれ1項目でも項目を満たしていれば＋の認定が受けられます。この認定制度は非常にハードルが高く今回当マンションで提出して認定を受けられた場合、横浜市では5番目となります。この制度はまだ浸透していませんが、これから何年か経って浸透した場合は価値のあると思います。詳細については以前配布してありますのでお目通しをして頂いていると思いますが、令和6年の10月12日の第6回の理事会の議事録で回覧してあります。

防災マニュアルについてはアドバイザーを何回かお招きして作成し、最終的には横浜市建築局に説明し50頁になりますが皆さまに配布し、これを基に防災に対応していきます。また皆様に「安否確認旗」を配布いたしました。これは、防災マニュアルを作成している中で生まれたもので、「救助求む」「無事です」を裏表にして作成しました。これは横浜市としては初めて作成いたしました。これは、来週の防災訓練で掲示してください。来週の防災訓練で全員が「無事です」を掲示すると訓練の意味がないので、理事と自治会の階段員さんは「救助求む」を掲示してください。

報告事項5：令和6年度 一般会計収支決算書

（自：令和6年4月1日 至：令和7年3月31日）

一般会計の予算案では18,465,634円となり、決算としては19,414,550円となります。

修繕積立金の予算案では59,858,001円となり、決算としては59,858,226円となります。

一般会計貸借対照表では未収入金が多くなっていますが、これは昨年の1月から横浜銀行の組織改編があり、その影響で振込日が20日から27日に変更になった影響が出ています。

報告事項6：令和6年度 管理組合業務及び会計監査報告

業務及び会計処理も適正に処理され、理事会に於ける議事録も製本として適切に作成保管されている事を確認するとともに、管理組合所管の集会所パソコンに適切に保管されている事を確認すると共に、令和6年度和泉中央南ハイツ管理組合の理事会運営は、妥当なものであることを確認いたしました。

B. 質疑受付

A氏：4頁(6)「4号棟浴室天井の爆裂不具合業者からの120,660円共用部分の不具合と認定し、管理組合支出」とありますが、専用部分の修理を管理組合から支出する根拠がよくわからないので、不具合として認定した理由と管理規則の中に専用部分に支出する金額、根拠を何時の時点で決定して、どの予算から支出したのか。総会でこういう

案件で支出してよいかを図るべきではないでしょうか。また、いつの理事会の決議事項としてこの案件を認定したのか。これに対して管理規則の中で、どの項目でこの専用部分の支出がなされたのか。顧問さんの意見の聴衆もあって、どう言う理由で管理組合から出さなければいけないか。このマンションも古くなってきているので色々な問題も出てくると思います。それをただこの報告事項一遍で片づけるというのはどうかと思います。

いつの時点でこれを決定して顧問さんの意見を聞いて、これは管理規則のどこの部分を適用したのか、はっきり報告をしてもらいたい。

顧問：業者選定については僕はしていないので詳しいことは判りません。昨日ある部屋の問題があり行きましたが、市の認定としては高い評価を得ていますが、構造そのものはプレキャストコンクリートいわば鉄骨プレハブです。52年前に建てられたもので、鉄筋コンクリート造に比べてコンクリートが薄いし、工場で作られたパネルを嵌め込んでいますので、おそらく色々なメーカーや建設会社も経験はないと思いますがコンクリートの寿命がきていて、それが一番の心配の種です。専有部分は専有部分なので専有部分には組合は入らないということを常々理事会でも言っています。ではコンクリートそのものに穴が開いたという話だったのですが、個人の責任だけにしてしまうと、その方が対応できなくなると上の方の床が落ちるという現象が出てしまいます。新しい問題として対応せざるを得えません。今後は今回みたいな共同部分か専用部分かという問題部分も出てきますし、そう言う問題よりもコンクリートは共用部分という考え方で個人の責任でない限りは組合としても対応していくために一度、全戸調査をしないかということのを来年度の理事会で提案をして対応していく必要があるのではないかと思います。昨年の計画認定でも とりあえず今の段階では良いとなっていますがコンクリートの寿命あるいはこのマンションの寿命を考えていかざるを得ないのではないかと思います。

A氏：個別の問題を議論しているのではなく、管理組合が責任をもって出さなければいけないという結論を出した理由を聞きたいのです。個人を攻撃することは毛頭ありません。今後色々の問題が出てくるのに鉄筋コンクリートが弱いから全部持ちますよと言ったら、管理組合は潰れてしまいます。専用部分は専用部分で理解して購入しているわけですから特に外的なことを加えて個人では無理だなということがなければ、おかしいのではないのでしょうか？ただ、今後こうこういう問題が発生した場合に黙っていればそのまま、言ったら修理してくれるのかということが有ってはいけないので、きちっと皆さんで決めていって欲しいという意見です。

顧問：ご意見はごもっともです。現状はまだ良く判っていませんし、調査は専門家を入れて行っていかなければなりません。要は個人に問題がある部分は専用部分の問題になると思いますし、コンクリートあるいは鉄筋が劣化しているものは共有部分の問題であると思いますが、今日この場で結論を出すのは無理なので、私としては来期の理事会で問題提起をして、こういう問題が起こりつつあるということをお伝えして、苦情が来た場合にはどういう対応をしていこうという相談もしていきたい。50年過ぎた鉄筋コンクリートの問題であると思います。今まで通りの解釈では対応はできないと思います。今日この場で結論を出すのではなく、扱いの問題として理事会と相談をして

いくということでご理解を頂きたいです。

A氏：報告の中で付帯事項としてきちっと報告をしてほしい。何月何日の理事会でどういう理由で決定したということを報告してほしい。

B氏：天井の爆裂不具合はアスファルト防水が劣化して爆裂が起きると思います。来年度は顧問も交えて皆さんで検査していきたいと思いますが、アスファルトが弱くなっているから工事してもしなくともそろそろ年数が年数なので理事会のほうで相談しながらやっていきたいと思っています。

C氏：これは大事な話だと思います。各部屋の風呂場を確認したことが有りますが、爆裂はどここの部屋にもあると思います。今回は多分相当な爆裂があつて顧問が先ほどおっしゃった離階に影響を及ぼすような爆裂なのかなと。そのくらいであれば管理組合が当然鉄筋等の問題ということと思いますが、これは各部屋の中で塗装を適切にしているのかしていないのか各部屋によって違うと思います。何が大事かということ個人の視覚で言うと大規模改修があつたとき、業者さんに爆裂を埋めてもらうのと、剥がして埋めてもらうのと塗装も過去3回くらいやりましたが、そういう適切なことを行ってきたかどうか。コンクリートが膨れている状態か、鉄筋が見えている状態か50年たてばそういう状態だと思います。そういうメンテナンスを管理組合も指導していないと思いますし、あくまでも専用部分は個人の判断ですが、金を払うということになれば、今後風呂場がこういう状態になっているので管理組合がやってくれるのか、これは小規模なので個人で修繕してください、例えばコンクリートが剥がれて鉄筋が見えて離階に影響を及ぼしますから修理しますとなる。防水の部屋の防水をいじっていけば離階の問題ということではないのでしょうか。今回はそういうことも含めて離階の問題ではないからという判断をしたのではないのでしょうか。今回の件は理事会だけで結論出したのではないのでしょうか。

報告事項は承認された。

C. 議案の説明

第1号議案 令和7年度 理事・監事選任案

議長：令和7年度の理事・監事が選任されましたので提案いたします。

議長：第1号議案は意義がないものと認め原案通り可決されたものといたします。

第2号議案 令和7年度 事業計画及び実施事項

議長：昨年度の事業概要とほぼ同じものとなります。来年は屋上排水作業が11月初旬に追加されることとなっています。

議長：第2号議案は意義がないものと認め原案通り可決されたものといたします。

第3号議案 管理組合顧問契約更新の件

議長：例年通り契約をいたします。

議長：第3号議案は意義がないものと認め原案通り可決されたものといたします。

第4号議案 マンション保険等の契約の承認（追認）の件

議長：例年通り契約をいたします。

議長：第4号議案は意義がないものと認め原案通り可決されたものといたします。

第5号議案 防災力向上のための施策2件の承認

議長：説明はD氏お願いいたします

D氏：認定制度を承認して頂くためには地域との共有関係がないといけません。隣の自治会では簡単なポンプ等がありマンションの物置に置くなど、お互いに助け合うことが必要です。また、備蓄庫にバール等がありますが、横浜市によると各棟の第1階段下の箱の中にバールやハンマーを置いて何時でも対応できるようにしなければなりません。これから予算化して購入していきます。

E氏：地域共用の防災倉庫運用に関する協定の4項目の後に「及び燃料の備蓄はしないものとする」を加えてほしい。と言うのは、内部にポリ塩化ウレタンが使用してあり、ポリ塩化ウレタンは夏場にコンクリートが温まりその熱が加わり自然発火する恐れがあります。

D氏：共用する倉庫にはり塩化ウレタンは使用していません。

F氏：D氏の役職は何ですか。

D氏：防災の委員長をやっています。

F氏：理事会の理事の欄には載っていません。理事会でD氏に委任して防災委員長を行っているのかよく判らない。防災委員長を行うのであれば、理事の欄に記載して身分を保証しないと自治会と管理組合は別なので役割を分けてやらないと管理組合がおかしくなります。議題にも載っていないしどういう立場でお願いしているのかよく判りません。理事として資格がないのにそういうことをやるのはおかしいのではないのでしょうか。頼むのであれば委嘱するなりして管理組合の立場で活動してほしい。

D氏：自治会の議案書には防災の対策本部の一覧表が以前から掲載されている。議案書も含め自治会との関係性で災害維持の対策本部は自治会の会長が本部長としています。副本部長は管理組合の理事長、自治会の副会長が就くこととなっています。防災マニュアルと作るに当たってもそう行くことを記載することによって横浜市の方から承認される事となっています。

F氏：協力するなら協力しますが管理組合は管理組合、自治会は自治会として協力することは協力するとしてきちっと分けてD氏が防災委員長をやるのであれば名簿の中に防災担当の理事として掲載すべきではないのでしょうか。

D氏：毎年、管理組合と自治会の協定書は作っています。

G氏：管理組合としてD氏を委嘱すればよいのでしょうか

F氏：D氏は管理組合の理事としての資格は有していません。管理組合として仕事をしてもらうならば、きちっと管理組合の役職をつけてやってほしい。管理組合は独立した組織でないと困ります。

G氏：知識に詳しい人に防災委員長をやってもらう方がよいと考えます。管理組合とし

てお願いすればよいと思います。

D氏：管理組合の名簿に掲載されると採決件が出てしまいます。防火管理者と理事長とで毎回届け出を出しています。

議長：第5号議案は意義がないものと認め原案通り可決されたものといたします。

第6号議案 令和7年度 玄関ドアの交換工事实施についての承認

顧問：最終的に残ったのは4社のメーカーで、理事会で面談して理事会で決めて頂いたところですが、特にリクシルの製品に決まった大きな点は大災害の時に玄関ドアから出られるという点で、大災害が発生したときに一番逃げられるという視点で選んで頂いたと思っています。リクシルの製品は耐震枠使用があり、その中でも局部変形対応となっています。ドア開放機能が一番高かった事と、通気ユニットが有り、通気ユニットは下から空気を吸うシステムとなり非常に使いやすいのと玄関ドアのところで結露が発生しづらいということが判断基準となったと思います。デメリットとしては約3cmドア幅が狭くなります。ドアストッパを取り入れてほしいという意見もありましたが、玄関ドアは消防法と建築基準法で特定防火設備になり、常時閉まっていなければなりません。色も理事会で皆さんの意見も参考にさせて頂き外側はブラウン系、内側はホワイト系としました。1戸1戸設計をしますが、年内の工事終了に向けていきたいと思います。

H氏：玄関ドアの内側がホワイト系となっていますが、外の色と同一にすることはできるのでしょうか。今使用している玄関の内側は個人でやってくださいと言われました。

顧問：管理組合としては決まった色で施工します。内側は専用区分となります。工場で一括生産なので個人の意見は反映できません。

議長：第6号議案は意義がないものと認め原案通り可決されたものといたします。

第7号議案 令和7年度 一般会計予算案

内田氏：諸物価が上がっていますが、だいたい前年度と同じような予算案を組んでいます。今年度と違うのは、長期修繕金がドアの更新で支出されることです。

I氏：様式が判りずらいので提案したいと思います。来年度より様式を変更して頂きたいので検討をして頂きたいと思います。

議長：第7号議案は意義がないものと認め原案通り可決されたものといたします。

議長：以上をもって議案は終了します。

カ. 意見・要望

J氏：要望として3点ほどあります。

1. 1号棟と2号棟の間の芝生の部分に水道がありますが、水道を止められ、1階の居住者は花壇料を毎月払っています。水道が使えないのは困りますので、ぜひ水道を使えるようにしていただきたいです。
2. 南側のサッシュ交換、今回は玄関ドアの交換をしていただけるので大変うれしく思っています。

す。管理組合集会所入り口のフェンスが穴あき状態なのでフェンスを綺麗にしてほしいです。

3. 各棟の大きな掲示板がボロボロとなっていますので、掲示板を新しくしてほしいです。

議長：総会からの付託事項として次年度の理事会で検討して頂きたいと思います。

7. 閉会宣言

以上の議案をもって通常総会の議事が終了したので、議長は10時25分閉会を宣言しました。

以上の通常総会の議事ならびに結果が正解であることを証するため、議事録を作成し、議長及び出席した区分所有者2名（111号室の山田 晃氏、及び114号室の佐藤 京子氏）はこれに署名押印します。

令和7年5月11日

住所 横浜市泉区和泉中央南3丁目20番、4丁目26番

名称 和泉中央南ハイツ管理組合

議事録署名人

議長

島田 詠子 印

(出席した区分所有者)

議事録署名人

111号室区分所有者 山田 晃



議事録署名人

114号室区分所有者 佐藤 京子 印