

若葉台第7管理組合 第18回通常総会議事録

■開催日時:平成13年5月13日(日) 午前10時開会、11時57分閉会

■場 所:若葉台地域ケアプラザ(2階多目的ホール)

■出席者:組合員(確定数) 出席57名、委任状342名(合計399名)

■来 賓:とちのき自治会 ○○会長、若葉台管理センター ○○課長

■内 容:(本文中敬称略)

1. 開会の辞<(○○理事)>-----10:00

2. ○○理事長挨拶

3. 来賓挨拶

・とちのき自治会 ○○会長挨拶

・若葉台管理センター ○○課長紹介

4. 出席、委任状状況報告(○○理事)

・出席 53名、委任状 342名、合計 395名、94%(総戸数 420戸)

・規約第49条第1項により本総会は成立-----10:07

5. 議長団選出

・立候補なし

・以下の推薦候補について拍手多数により承認

・議長:○○○○、副議長:○○○○、書記:○○○○、○○○○

6. 議事:第1号議案 平成12年度事業ならびに活動報告

1)総括(○○理事長)>-----10:11

・議案書3頁記載の「事業ならびに活動内容報告目次」に従って平成12年度活動報告の総括があった。

2)高齢化に向けた施設整備の実施と検討(○○理事)>-----10:17

(a)手すり設置について

・階段、エレベーター内に手すりの設置を行った。

(b)階段へのスロープ設置について

・階段へのスロープ設置は、エレベーター停止階以外の階段が急なため板状のスロープ設置が困難だが高齢化が進む中、スロープを使用することが必要であると十分考えられるので、施設専門員会で引き続き検討をしていく。

(c)各所の段差解消について

・各棟の出入り口および集会所の入り口の段差が危険であることから、解消の実施の検討を行ったがあまりにも予算がかかるということで実施は見送ったが、できる部分できない部分の費用等、13年度に検討してもらい、できる部分から実施する方向。

3)管理組合敷地内の迷惑駐車対応策の検討(○○理事)>-----10:21

(a)迷惑駐車対策

- ・金属ポール移設を行った。(19.24 棟)、ゴムポール設置を行った。(21～24 棟)
- ・14.15 棟の対策は 13 年度に持ち越しとなる。
- ・21～24 棟前道路には短時間停車用(短時間の人の乗り降り、荷物の積み下ろし)の一時停車スペースを設けた。短時間停車が守られない場合、再度ゴムポールを設置する。

(b) 来客者用駐車区画の設置

・若葉台テニスコート下の空き駐車区画を来客者用に半額程度で借り入れ運用した。運用ルールは必要に応じ改善する。

4) 積立金の運用(ペイオフ対応)についての検討(〇〇理事)-----10:24

(a) 今後積み立てる積立金について

・ペイオフ対策を目的とした、住宅金融公庫の「マンション修繕債権積立金制度」に40口(1口100万)4,000万円応募した。応募資格に築17年以上のマンションは毎月の修繕積立金が1戸当たり1万円以上でなければならない(本日の総会で満たす予定であれば可)とされており現行では700円不足するため金額の変更を第3号議案として提案する。

(b) すでに積み立てて持っている貯金について

・金融機関の格付けを調査し、格付け上位の金融機関に分散した。

5) 広報活動の充実(〇〇理事)-----10:27

・広報誌「とちのき」を毎月発行し、組合員との双方向の情報交換を行った。写真、図を用い視覚にアピールした。重点活動課題等の組合活動の状況を解説し結果を報告した。

6) 14、15 棟南側公園整備の検討と実施(〇〇理事長)-----10:31

・整備案を業者より7件位提案していただき、複数案の中から1つ選び8月の「とちのに」掲載しその後検討を重ね10月の「とちのき」に理事会案を掲載し14.15棟の住民の方々に説明会を開催し実施案(議案書8頁)を決定し施工した。

7) 開放廊下側壁へのエアコン室外機設置についての検討(〇〇理事長)-----10:33

・開放廊下側に設置した場合とベランダ側に設置した場合の費用について検討した結果、ほとんど同じなので、管理面では完全に個人の管理となるベランダ側から冷媒管を引いてもらうことにした。

8) 通常総会、理事会の開催(〇〇理事長)-----10:34

・月1回理事会を開催した、本日通常総会の開催を行った。

9) 若葉台住宅管理組合協議会、各専門委員会等への参加(〇〇理事長)-----10:35

(a) 協議会

・若葉台15管理組合のうち14管理組合で結成している、定例協議会役員会、協議会主催の理事研修会に出席した。

(b) 設備インフラ専門委員会

・TES だけでなく電気・水道・ガス・通信回線・エレベーターの管路にまつわる設備を検討した。

(c)CATV 専門委員会

・施設のリニューアルの段階的实施について検討しました。地上波デジタル化に向け、13 年度に単位管理組合と公社と意思の確認を行い、14 年度に公社で実施計画を作り 14 年度中に工事を実施し 15 年度の地上波デジタル本放送に間に合わせる予定です。

(d)施設専門委員会

・マンションの長命化を視野に入れた活動をこれから行う。

10)とちのき自治会との連携協力活動(〇〇理事)-----10:38

・議案書 11 頁のとおり活動した。自治会がソフト面、管理組合がハード面の役割を担当し、車の両輪のようにうまく活動できた。

11)契約等の締結(〇〇理事)

・議案書 11 頁のとおり契約した。

12)質疑

・(質問)(14棟〇〇様)東急系 CATV のサービス内容と比べて、若葉台の CATV とは落差が大きすぎて各戸の負担が大きくなっていると思う、たとえば東急系 CATV だと放送番組提供以外にインターネットの利用ができ、NTT に払っている通信料金が低く抑えられ、それでいて高速のインターネットが利用できる。地上波のデジタル放送に対応するだけでなくスカイパーフェクト TV 等も、各戸がアンテナやチューナーを購入することなくアダプターを設置すれば利用できる。各家庭がどの時点で自分独自で、入れるべきかどうか判断が変わってくるので、そういった工事内容とソフト面のどのようなサービス内容をいつの時点で提示してくれるのか住民に明示してほしい。

・(回答)(〇〇理事長)CATV 委員会で 2 年前東急ケーブル、横浜ケーブルと話したことがあります。東急ケーブルでは、若葉台はテリトリー外であり横浜ケーブルのテリトリーであるので若葉台までは引くことができないと回答がありました。当面デジタル放送に必要な 750MHz には線はそのまま使用でき、途中の増幅器とかスイッチ類は公社内については公社でやります。管理組合の中については個々に管理組合を調べてみないとわかりませんと言う事です。それが今年始まりと言う認識です、ただそれにインターネットが乗るかどうかが、協議会のいままでのやり取りを見ていると否定的な感触です、こちらのほうも 13 年度に本格的に判明すると思います。聞いている範囲ですが、秋ぐらいまでには個別に管理組合とこういう風と言う事で折衝が始まると認識しています。

・(質問)(14棟〇〇様)テリトリーの問題は規制緩和が進んでいる中で、住民の利益を考えなくてはいけない時代に テリトリーだからとっているのはどうかと思う。

・(回答)(〇〇理事長)東急ケーブルの答えなので。

・(質問)(14棟〇〇様)住民が希望していると言う事でその壁を打ち破れないか、またインターネットが除外されていると不利益が大きすぎると思う。グレードアップに同じお金を使うのであればやっていただきたいと思います。そうい

った同じ意見の人も多いと思いますが。

・(回答)(〇〇理事長)CATVの専門委員会のひとたちは皆さんそういう意見で公社側と折衝しています。

・(意見)(〇〇理事)東急ケーブルが若葉台団地に入れることに採算が取れるかどうかという問題もあると思いますが。

・(意見)(14棟〇〇様)人口密度の高い若葉台では問題がないとおもいます。

・(意見)(〇〇理事)われわれのほうで入れたいんだと東急ケーブルに若葉台全体として持っていくような話を作らないと東急ケーブルも向いてくれない、それを管理組合であげて行って全体でやるようにしたらどうか。

・(回答)(〇〇理事長)協議会は若葉台全体です。

・(意見)(〇〇理事)住民にアンケートをとり東急ケーブルが入ったらこれだけの人が加入しますともっていけばちがうのでは。

・(質問)(14棟〇〇様)パソコンの普及率は2世帯に1台ぐらいの割合になっているこれは広い範囲なので若葉台地区で言うともっとあるのではないか。

・(回答)(〇〇理事長)CATVとは別に設備インフラのほうで通信回線と言うのが文面の中に入っていたと思いますが、こちらのほうで逆に別アプローチとしてブロードバンドからテレビを引っ張るみたいなどころまで考えているグループもありますので期待したいと思います。

・(質問)(14棟〇〇様)二重投資になるのでは。

・(回答)(〇〇理事長)連携してやっていますので大丈夫です。

・(質問)(14棟〇〇様)再度お願いですが皆さんにサービスをいつからどうするのか費用的にも明示していただきたい。

・(回答)(〇〇理事長)わかりました。

・(質問)(14棟〇〇様)情報をオープンにするようなことをやっていただきたい。

・(回答)(〇〇理事長)費用についてはCATVは出ていません、設備インフラの方で通信回線のいろんな業社にこういう動きがありますよとかは御提供できると思いますが、詳しい人間がいないのでなかなか難しい。7月の理事研修会でCATVがありますので、そのへんを突っ込んで話をしていきたいと思います。

・(回答)(〇〇議長)公社とのやり取りが、非常に曖昧であることを広報でお知らせした方が良いと実感しましたので、何がとどこうっているのであればその原因がどこあるのか広報で皆さんに周知をしていくと、13年度に徹底化図っていければと考えます。

・(回答)(〇〇理事長)7月の理事研修会が終わった後で説明会を行う方向で検討します。

・(質問)(14棟〇〇様)アンケートをとったらどうでしょうか。

・(回答)(〇〇議長)今どういう風に進行しているのかといった情報すら入っていないとするとアンケートまでいくかどうか、そのアンケートまで含めた考え方でとにかく今どういう風なことがどこまで行っているのか皆さんにお伝えできるよ

うに 考えたいと思います。

・(質問)(14棟〇〇様)アンケートをとるのであれば近隣に入っている CATV と若葉台の CATV の比較表をつけ、住民の方が選択できるようにして頂きたい。

・(回答)(〇〇議長)わかりました。

13) 承認

・拍手多数で承認された。-----11:00

7. 第2号議案 平成12年度収支決算報告(〇〇理事)

1) 一般会計

・議案書14頁、15頁にしたがって説明した。

2) 積立金会計

・議案書16頁、17頁にしたがって説明した。

・受取利息が予算より少ないのは昨今の低金利の影響です。

3) 監査報告(〇〇監事)

・会計帳簿、関係書類等監査を行い適正であった。

・理事会の運営は活発、適正であった。

4) 質疑

・(質問)(14棟〇〇様)議案書15頁の管理費決算内訳の7. 補修費の内訳が議案書12頁に記載されていると思いますが、説明がなかったもので説明してほしい。また予算250万円のところ762,644円で終わらせていただいた努力の内容を説明してほしい。

・(回答)(〇〇理事)予算はこれぐらい出るだろうと計画したが、特に大きな支出の補修がなかった為。

・(回答)(〇〇理事長)10年度の支出は136万円、11年度の支出は130万円使っていると言うことで、これぐらい計上したが実際はこれだけは発生しなかった為。また13年度は外壁の点検があるため予算が必要になる予定です。

・(質問)(14棟〇〇様)12頁について特に報告することがなければ結構です。

5) 承認

・拍手多数で承認された。-----11:10

8. 第3号議案 特別修繕費および管理費の金額改定(案)(〇〇副理事長)

1) 説明

・資産価値を高めるためおよびペイオフ対策のため住宅金融公庫が実施する「優良中古マンション制度」および「マンション修繕債券積立金制度」の適合条件に竣工後17年を経過したマンションは1戸あたりの修繕積立費金が月額1万円以上でなければいけないとある為、管理費を9,600円から9,400円に、特別修繕費を9,300円から10,000円に改定する。

2) 質疑

・(質問)(〇〇棟〇〇様)実際に平成13年度の予算は値上を前提で組んでいるか。またいつから値上げするのか。

・(回答)(〇〇副理事長)ここで承認されたと前提してお答えします、予算に組み込んでありますまた6月から値上げします。

3)承認

・挙手により全員賛成(全戸数の3/4以上)で承認された。-----11:16

9. 第4号議案 平成13年度役員承認(〇〇選挙管理委員長)

1)役員内定経緯について報告があった。

- ・立候補なし
- ・推薦要請を受けて役員を推薦し立候補者を公示
- ・信任投票(平成13年3月11日)
有効投票数/投票総数/全戸数=274/275/420
信任票が全員(全戸数420の)過半数を超えたので全員信任された。
- ・互選により役職内定
理事長 〇〇英俊
副理事長 〇〇〇〇
総務担当理事 〇〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇〇
会計担当理事 〇〇〇〇、〇〇〇〇
施設担当理事 〇〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇〇、〇〇〇〇
広報担当理事 〇〇〇〇、〇〇〇〇
監事 〇〇〇〇、〇〇〇〇

2)質疑

・質問なし

3)承認

・拍手多数で承認された。-----11:19

10. 平成13年度理事、監事の紹介(〇〇理事)

1)新理事、新監事の紹介があった。

2)新理事長挨拶

- ・長期修繕計画等の新しい課題がひとつでも解決できるように、全員で一致団結して努力していきます。皆様のご指導、ご支援の程よろしく願いいたします。
- ・多数の拍手があった。

11. 第5号議案 平成13年度活動計画(案)(〇〇新理事長)

1)重点活動課題

(a)長期修繕計画の見直し、立案

- ・問題箇所の総点検と長期修繕計画の策定
- ・修繕積立金の見直し
- ・高齢化対策

(b)管理組合敷地内迷惑駐車対応策の維持推進

- ・来客者用駐車スペースを使いやすい工夫と自治会と協力しソフト面の充実

(c)積立金の運用(ペイオフ対応)の検討

・資産の安全運用のため重点課題として取り組み

(d) 広報活動の充実

・双方向の情報交換をうまく行う。

・相互理解による組合活動の充実

2) とちのき自治会との連携強化: 快適な共同生活維持のためのルール徹底

・議案書にしたがって説明

3) 管理組合協議会、専門委員会との連携

・議案書にしたがって説明

4) 質疑

・(質問)(23棟〇〇様)長期修繕計画の策定にあたり自治会にも声をかけていただければありがたいのですが。

・(回答)(〇〇新理事長)わかりました。

5) 承認

・拍手多数で承認された。-----11:34

12. 第6号議案 平成13年度収支予算(案)(〇〇理事)

1) 一般会計

・議案書 23 頁、24 頁にしたがって説明。

2) 積立金会計

・議案書 25 頁にしたがって説明。

3) 質疑

・(質問)(14棟〇〇様)議案書 25 頁の収入の部受取利息が前年度に比べ下がっているのはなぜかご説明をお願いします。

・(回答)(〇〇理事)低金利を反映して下がっております。

・(質問)(14棟〇〇様)CATV 管理費ですがリニールは来年度に計画されているということで、今年度は計画にはいれていないのですか。

・(回答)(〇〇理事長)今年度に費用が出て来年度に予算を立てて実施の予定です。

4) 承認

・拍手多数で承認された。-----11:43

13. 第7号議案 共同生活の秩序維持に関する細則の一部改正(案)(〇〇理事)

1) 説明

・議案書26頁にしたがって説明があった。

2) 質疑

・(質問)(14棟〇〇様)趣旨はごもっともですが、細かいところまであった方がいいのかどうか 運営上慎重な対応が必要があるのかなと思います。管理する側と出す側の意見を調整して作っていただく必要があるのでは。

・(回答)(〇〇理事)入居者の構成、連絡先および緊急時の連絡先と言う3点を第2項の中で明文化して謳っております。入居者の構成に関しましては、たとえばご本人が事故にあったときご家族に連絡を取りたい といったような時に、できればご家族の連絡先と言うのを入れたかったのですが住民の

皆様の裁量に任せられる範囲だと思います。きちんと明文化する項目としては、第2項に定める3点とさせていただきます。

3)承認

・挙手により全員賛成(全戸数の3/4以上)で承認された。-----11:50

14. 第8号議案 住宅管理組合役員選挙細則の一部改正(案)(〇〇理事)

1) 説明

・議案書27頁にしたがって説明があった。

2) 質疑

・質問なし

3)承認

・挙手により全員賛成(全戸数の3/4)で承認された。-----11:53

15. 第9号議案 平成13年度選挙管理委員会の承認(〇〇新理事長)

1)説明

・議案書27頁にしたがって説明があった。

2)質疑

・質問なし

3)承認

・拍手多数で承認された。-----11:54

16. 議長団解任

17. 閉会-----11:57

---以上---

若葉台第7住宅管理組合 理事長 ○○○○ 殿

若葉台第7住宅管理組合同規約第52条の規定に基づき、「第18回通常総会」の議事録を提出いたします。

平成13年 月 日

議事録署名人(規約第52条2項による)

議長:○○○○(14棟1003号) 印

書記:○○○○(22棟902号) 印

書記:○○○○(23棟602号) 印

(議事録作成 ○○○○)
