

# 若葉台第7住宅管理組合 第19回通常総会議事録

■開催日時:平成14年5月12日(日)

午前10時開会・12時20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73名 委任状328名(合計401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:

1. 開会の辞(総務担当理事)
2. ○○理事長 挨拶
3. 来賓挨拶(とちのき自治会会長 挨拶)
4. 出席、委任状状況報告(総務担当理事)

- ・ 出席72名、委任状316名、合計388名
- ・ 規約第49条第1項により本総会は成立。

## 5. 議長団選出

- ・ 立候補無し
- ・ 以下の推薦候補について拍手多数により承認。
- ・ 議長(1名)、副議長(1名)、書記(2名)

## 6. 議事:第1号議案「平成13年度事業ならびに活動報告」

### 1)総括(理事長)

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13年度活動報告の総括があった。

### 2)長期修繕計画の見直し、立案(副理事長)

#### (a)長期修繕計画の策定について

- (1)平成8年に外壁塗装工事を行った時に作られた修繕計画の策定期間は、建築後25年迄のものであったものを、今回はそれを40年迄に延ばす。
- (2)性能、耐用年数、価格などの基礎データは、現時点での数値(建設物価、積算資料等)をベースにする。
- (3)バリアフリーについては、自立歩行できる人迄を対象とする。
- (4)全棟一括修繕計画とする。

以上4項目を前提条件として、月1回の頻度で検討小委員会を開催してきた。建築後25年を過ぎる平成21年度あたりから基本部分の寿命を迎えるようになり、大型かつ高額な修繕が大幅に増加する。

### 1. 建築・土木関係

防水工事、外壁塗装、外溝、ごみコンテナ等22項目あり、外壁塗装関連工

事は平成21年(2回目)と平成34年(3回目)とでそれぞれ3億6700万円。  
屋上防水工事が平成15年に5900万円が予定。

2. 電気設備では、電灯電力幹線、屋外埋設管、照明器具、エレベーター火災報知器、外灯等の器具交換、設備補修等がある。
3. 機械・ガス設備では、屋内、外給水管、配水管、ガス管、消火管等各々の管の取替、補修等あり、それぞれ高額の出費が予定される。

(b)修繕積立金の見直し

これらの修繕計画を実施すると平成25年には積立金不足(赤字)になり、このために積立金の見直しを行った。検討小委員会で種々と議論を重ね、検討結果を定例理事会に報告し、審議の結果 月3000円の値上げ案を採択した。これを今回の総会にて提案したい。

(c)各所の段差解消について

各棟の出入口、及び集会所の入口の段差解消について検討した。段差部分に近いタイル5枚分の所から勾配を変えて段差を無くす事を基本に検討を行い、工事費用として330万円の概算書を作成した。

**3)管理組合敷地内の迷惑駐車対応策の維持推進(施設担当理事)**

(a)迷惑駐車対策(平成13年8月実施)

金属ポール移設を行った。(14、15棟)

ゴムポールの設置を行った(14、15棟)

(b)来客者用駐車区画の運用

平成12年11月より試験的に貸出運用を開始しており、平成13年度も引き続き、継続中。公社からの借用契約は 通常4区画なれど年末年始、ゴールデンウィーク等 特別期間は追加の借入れ契約をして有効利用してもらっている。

**4)修繕費積立金の運用(ペイオフ対応)について(会計担当理事)**

1. 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」(40口 4000万円)を平成13年度も購入することにした。
2. すでに積立している貯金について  
みずほ銀行(旧 第一勧銀)を選定し預金を分散した。

**5)広報活動の充実(広報担当理事)**

広報誌「とちのき」を毎月発行し、組合活動の速やかな報告と「長期修繕計画」や「CATV」などの重要課題についての 進捗状況も報告させて頂いている。

**6)設備、備品関連の更新、購入(総務担当理事)**

コピー機の更新及び印刷機の導入

広報誌「とちのき」発行はじめ各種コピー作業の効率化及び費用削減のため高速印刷機を導入しコピー機を更新した。

掲示板の更新

各棟ロビー及び階段踊り場にある掲示板をマグネット、押しピン両用タイプの掲示板に更新した。

1. 22棟北公園の木製遊具修理  
木製遊具の下部が腐蝕し危険なため補強修理した。
2. パソコンの導入  
管理組合業務の効率化、情報管理の為パソコンを導入した。

#### 7) 通常総会・理事会の開催(総務担当理事)

1. 第18回通常総会を平成13年5月13日に開催し年間活動計画、規約改正、施設改善の実施などを提案 承認を得た。
2. 毎月1回定例理事会を、臨時の理事会を2回開催した。

#### 8) 若葉台住宅管理組合協議会、各専門委員会等への参加(総務担当理事)

1. 協議会定例会  
毎月開催の定例会に出席し、各専門委員会の報告を受け、それに対する討議をした。
2. 協議会主催の理事研修会(7月15日)  
副理事長と理事2名が出席した。
3. 設備インフラ専門委員会(施設担当理事)  
インターネット利用回線のブロードバンド化を睨んだ「ブロードバンド研究会」を設置した。  
ガスセントラルヒーティング(TES)熱源機が設置後18年を経過。補修時には部品の供給が一部不可能になる状況にある。
4. CATV 専門委員会(施設担当理事)  
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公社との間で改修工事内容や工事費用 について調整を行い合意に達した。この工事改修案によると
  - a. 幹線を 770MHz へ改修してバンド幅を広げるにより多チャンネル化する。
  - b. パススルー方式で送信する。
  - c. 改修した CATV 施設は、若葉台全体で利用できる。

今までの CATV 施設維持管理費積立金の一部を改修工事費用に充当し、新たな出費は不要。

5. 施設専門委員会(施設担当理事)  
「高齢者居住のための施設改善指針」に基づき、改善対象の部分の検討及び意見交換を行なった。
6. 樹木管理専門委員会(施設担当理事)  
樹木管理費節減のため「樹木自主管理・自主作業ボランティア」活動を推進中。

7. 若葉台3, 4丁目駐車場問題研究会(施設担当理事)

不法、迷惑駐車の状態調査と常習車両への警告対応、車上荒し 盗難の調査報告と対策等の協議を行った。

9)とちのき自治会との連携協力活動(総務担当理事)

議案書10頁のとおり活動した。

10)契約等の締結(総務担当理事)

議案書11頁のとおり契約した。

11)質疑

(質問) CATVに関し、デジタル放送になった場合、従来の家庭に入っている受像機を使用すると、変換機が必要になるのでしょうか？

(回答) 現状では、デジタル放送を見るためには、BSのデジタルテレビが必要です。ただ、BSのデジタルチューナーを買えば、従来のテレビでも使えると聞いています。しかし、画質に付いて問題があるかと思う。

(質問) そうではなくてデジタル地上波になった時はどうですか。パススルー方式にした場合、一般家庭で用意しなければならない物は何ですか。

(回答) デジタル放送は、現在、静止衛星を経由してデジタルハイビジョンで放送されています。デジタルをそのまま見るには、デジタルハイビジョンの設備が、必要になります。一部にチューナーも市販されています。各家庭に手持ちのテレビにデジタル対応の端子が、設けられておれば、そのチューナーで見られるようになります。画像だけであれば、普通のテレビでも見られますが、走査線の関係で画質は、鮮明でなく、また、上、下画に寸づまりの画像になります。デジタル地上波放送の事が、只今、うんぬんされていますが、行政的な問題があり、直ちに実現されるとは思えません。デジタル地上波を受けるには、専用のデジタル地上波対応受像器が、必要になります。

12)承認

第1号議案拍手多数で承認された。

7. 第2号議案 平成13年度収支決算報告(会計担当理事)

1. 一般会計

議案書17頁、18頁に従って説明した。

使用料収入で印刷機の使用料収入、駐車場利用料収入が多かった。

雑収入でPHS手数料と外灯移管に伴う環付金で大幅な収入になった。

2. 積立金会計

議案書19頁、20頁に従って説明した。

3. 監査報告(監事担当理事2名)

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 なし

5. 承認

拍手多数で承認された。

## 8. 第3号議案 特別修繕費の金額改定(案)(副理事長)

### 1. 説明

長期修繕計画の見直し、立案による検討結果より、平成25年に積立金が破綻することが見込まれるため、平成14年度から 特別修繕費を月額3000円値上げする改定です。

### 2. 質疑

(質問)修繕費は、いくらぐらい備蓄(預金)があれば管理組合として安心できるのか？

(回答)築18年を経過し、建物のスラム化を避けるために、長期計画を立て住民全員の一時的な負担を避けるためにも 月々の修繕費積立てをお願いしている。

(質問)値上げ3000円は、向こう10年間ぐらいは有効か？

(回答)はいそうです。平成25年辺りまでは大丈夫です。

### 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。

## 9. 第4号議案 管理費の徴収方法変更に伴う住宅管理組合同規約の一部改定(変更)につて(案)(総務担当理事)

### 1. 主旨説明

現規約において滞納となった管理費等の納入方法は、基本的には、「振込み」に限定されている。複数月分の管理費等を 一括して引落す事を可能とする事によって区分所有者の手間を省き未納付管理費等の回収率を高める事を目的とする。

### 2. 質疑

(質問)本人の同意なしに管理組合が一方的に管理費を召し上げる形にならないか？

(回答)滞納者に対する処置でむしろ温情的に考えている。滞納したら平日に銀行に出向き現金振込手続きしなければ ならない。延滞金みたいな罰則金も要求していない。手間が省けるだけ見てもメリットは大きいはずと考える。

### 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。

## 10. 第5号議案 平成14年度役員承認(選挙管理委員長)

### 1. 役員内定経緯に付いて報告があつた。

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14年3月17日)

有効投票/投票総数/全戸数=291/281/420

信任票が全員(全戸数420)過半数を超えたので全員信任された。

互選により役員内定(平成14年度理事)

- 理事長 (1名)
- 副理事長 (1名)
- 総務担当理事 (5名)
- 会計担当理事 (2名)
- 監事 (2名)

2. 質疑

質問 なし

3. 承認

拍手多数で承認された。

11. 平成14年度理事・監事の紹介(新理事長)

1. 新理事、新監事の紹介があった。

2. 新理事長挨拶

新理事も加わって課題が一つでも解決できるように員で一致団結して努力していきます。皆様のご指導、ご支援を 宜しくお願いいたします。多数の拍手があった。

12. 第6議案 平成14年度 活動計画(案)(新理事長)

1. 重点活動課題

a. 長期修繕計画に基づく改修

高齢者対策の一環として危険箇所の手すりの設置と段差改修を進める。

地上波デジタル放送へ向けたCATV施設の改修。

b. 樹木の自主管理の検討

樹木の管理を業者に任せるばかりでなく自分達で管理して行こうと、とちのき自治会と連携してワーキンググループ(WG)の検討を進める。

c. 積立金の運用(ペイオフ対策)の検討

普通預金のペイオフ解禁が平成15年4月1日に予定されており安全運用の為に検討を進める。

d. 広報活動の充実

パソコン導入したのでホームページ開設を目指して活動を進める。

e. とちのき自治会との連帯強化:快適な共同生活維持のためのルールの徹底

議案書に従って説明。

f. 管理組合協議会:専門委員会との連携

起案書に従って説明。

g. 質疑

(質問)広報の充実をうたっているか?総務担当でカバーしているのか。

(回答)新役員紹介の後で発表しませんでした。が総務担当理事1名が広報担当ということで理事会で決めております。

h. **承認**

拍手多数で承認された。

13. 第7号議案 平成14年度収支予算(案)(会計担当理事)

1. **一般会計**

議案書27頁、28頁に従って説明。

2. **積立金会計**

議案書29頁に従い説明。

3. **質疑**

質問 なし

4. **拍手多数で承認された。**

14. 第8号議案 来客者用駐車場利用料金(案)(施設担当理事)

1) **説明**

議案書30頁に従って説明があった。

2) **質疑**

質問 なし。

3) **承認**

選挙により全員賛成(全戸数の3/4以上)で承認された。

15. 第9号議案 印刷機等利用料金(案)(総務担当理事)

1) **説明**

議案書31頁に従って説明があった。

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以上)で承認された。

16. 第10号議案 平成14年度選挙管理委員の承認(総務担当理事)

1) **説明**

議案書32頁に従って説明があった。

2) **質疑**

質問 なし。

3) **承認**

拍手多数で承認された。

17. 議長団解任

18. 閉会

以上

---

若葉台第7住宅管理組合 新理事長殿

若葉台第7住宅管理組合同規約第52号の規定に基づき「第19回通常総会」の議事録を提出いたします。

平成14年5月31日

議事録署名人(規約第52条2項による)

議 長(1名)

副議長(1名)

書 記(1名)

---