

若葉台第7住宅管理組合第20回通常総会議事録

日時：平成15年5月11日（日）午前10:00～12:30

場所：若葉台地域ケアプラザ（2F 多目的ホール）

出席者：組合員（確定数）、出席者59名、委任状327通（合計386名）全体420戸

来賓：とちのき自治会〇〇会長、若葉台管理センター〇〇課長

内容：

1. 開会の辞 〇〇理事
理事長挨拶 〇〇理事長
3. 来賓挨拶 〇〇とちのき自治会長
管理センター〇〇課長の紹介
4. 議長団選出
立候補者なし。以下のメンバーで承認された。
議長：〇〇〇〇（24-1303）
副議長：〇〇〇〇（14-403）
書記：〇〇〇〇（14-1001）
〇〇〇〇（24-705）

5. 議事

（1）第1号議案 平成14年度事業ならびに活動報告

- ・総括および全体概要説明 〇〇理事長
- ・長期修繕改修 〇〇理事
- ・植木自主管理 〇〇副理事
- ・積立金運用 〇〇理事
- ・広報活動、総会理事会 〇〇理事
- ・協議会専門委員会、自治会 〇〇理事長
- ・契約 〇〇理事

質問、意見はなし。全会一致で承認される。

（2）第2号議案 平成14年度収支決算報告

1) 斉藤理事より決算報告概要の説明

（収入の部）について

使用料収入の中で集会室使用料、コピー機使用料が予算額を上回ったため、収入増となった。

雑収入が増となっているが、当初予算設定時に第9管理組合からの給水負担金収

入を見込んでいなかったことによるものである。

(支出の部)について

(9)植木管理費が管理センターから緑花クラブへの一部移管により支出減となった。

7.補修費が支出減となった。

組合費が広報費、雑費等を含め支出減となった。

(積立金会計)について

受取利息増は住宅金融公庫有価証券の利息 240,000 円によるものである。

補修費が大幅支出減となっているが、内訳 の予定工事を次年度に繰り越ししたことによるものである。

までは長期修繕計画に基づく工事で、 は、緊急補修工事として実施したものである。

(財産目録)について

未収金が 534,000 円計上されているが、管理費未納が 24 件あり、その中でも 12 ヶ月以上の滞納者がいた。滞納者には、文書等に対応しているが、未だ納入されていない。

2)〇〇、〇〇監事より監査報告

会計、業務監査とも適正であったとの報告。

3)質疑

Q：滞納者に対する今後の対応は、どのように考えているのか？ また、今後の対応を進める上で、その期限をどのように考えているか？

A：最終的には、財産処分を行うことになるので、組合の損失になることはない。

現状、滞納者より、明確な回答が得られていないため、新理事に引き継ぐことになる。

A：第 1 管理組合が督促マニュアルを作成保有している。それを参考に当組合でもマニュアル等の具体策を策定し、管理センターだけに対応をお願いするだけでなく、組合も積極的に行動して行くことを考えている。また、管理費は、優先順位が高いので、取りはぐれることはない。

Q：第 9 管理組合からの給水負担金を予算に見込んでいなかったのはなぜか？

A：詳細は解らないが、以前から予算策定時に見込んでいなかったため、見落としていたことによる。今後は、確実に収入として見込んで良い項目なので、予算計上する。以上の後、全会一致で承認される。

(3) 第 3 号議案 樹木管理 (採決事項)

1)〇〇副理事長より説明

①樹木管理に関する運営体制 (案) に基づき説明する。

②とちの木緑花クラブ会則 (案)、平成 15 年度作業計画 (案) を資料に添付してある。

とちの木緑花クラブ 現在の会員数は、27名で活動を行っている。多くの組合員が参加して欲しい。

2) 質疑

Q：緑花クラブに関する予算措置と最終的な責任はどこにあるのか？

A：15年度予算には、1,000千円を計上している。あくまでもボランティアと考えているので、お茶代、工具、肥料、保険等を負担する考えである。14年度の活動実績は、262人・日である。緑花クラブは、管理組合の公認組織となるため、責任も管理組合にある。

Q：要望事項であるが、樹木管理は、個人によって考え方に差があるので、組合員のコンセンサスをとって欲しい。

以上の後、挙手多数により全会一致で可決される。

引き続き、〇〇副理事長より、クラブ代表〇〇氏、事務局長 〇〇氏を紹介する。

(4) 第4号議案 役員承認

・〇〇選挙管理委員長より説明

①選挙経過、結果の説明

②選挙は信任投票であったが、全ての理事、監事が信任された。

③平成15年度内定している役職、氏名を報告。

以上の後、全会一致で承認される。

〇〇新理事長が理事を代表して挨拶。

(5) 第5号議案 平成15年度活動計画

1) 〇〇新理事長より説明

①平成15年度活動計画 案 に基づき説明。

2) 質疑

Q：長期修繕計画の中で、エアコン工事と併せてとちのき集会所のリホームを検討して欲しい。

A：その時期にきていることは認識しているが、計画立案、予算措置が必要なもので、すぐには対応できない。

Q：垣根の再生に期待しているが、再生5ヵ年計画の概要を説明して欲しい。

A：垣根としているカナメモチ等の調査を実施しているが、かなりひどい状況にあることを説明。現状を考慮すると、5年では困難な状況にあることも想定される。また、費用の面もあるので、地道な活動をして行きたい。

Q：地道な活動の具体策は？

A：地盤の問題等土台作りから必要な状況であり、挿木で苗木の作成から始める予定

である。

(6) 第6号議案 平成15年度収支予算

1) ○○理事より説明

- ① 平成15年度収支予算案に基づき説明。
- ② 修繕費改訂に伴い、修繕費収入が増となっている。
- ③ 雑収入には、第9管理組合からの給水負担金を計上した。
- ④ 管理費予算は、14年度予算とほぼ同様となっているが、共益費がおよそ1,000千円減、緑花クラブ活動費1,000千円が追加されている。
- ⑤ 管理人業務費の中に管理人残業代を月8時間から16時間へ増額し、計上してある(業務の実情を考慮)。
- ⑥ 補修費には、前年からの繰越工事分を計上している。その内、集会室冷暖房改修は、エアコンへの変更に伴い、前年予算からは増額になっている。
- ⑦ 質疑

Q：(9)管理費、13.環境整備費と緑花クラブ該当予算との関係からクラブ設立のメリットを明確にして欲しい。

A：15年度予算は、あくまでも14年度予算と同一ということである。

Q：緑花クラブの関係と、もともと樹木管理にかかっていた実績から数字的なメリットを明示して欲しい。

A：業者委託管理から緑花クラブのボランティアに変更することにより、長期的に見ていくとコスト的な利点が得られると考えている。例えば、14・15棟前の自然林整備に要する費用を業者見積すると約2,600千円になるが、そのまま管理費から拠出するのではなく、自主管理による削減を図っていきたい。現状予算では、植木・芝生管理費の一部を肩代わりする形になっているが、クラブの活動内容、参加人数によって費用効果に大きく影響する。短期的には費用支出が増える事もあり得るが、徐々に植木芝生管理費が減少することを期待している。

Q：印刷費が前年より減となっているが、総会議案書の印刷を自治会が請け負った効果がでているのではないか。

A：昨年に比べ、5万円削減できた。お礼を申し上げる。

Q：自治会で実施している防犯パトロール時に改善を要望した事項のフォローは、どのように対応されたか？(扉の鍵の補修)

A：管理組合には伝わっていない。(○○前自治会長より、経過説明の補足有り)

Q：共益費の予算が減となるのは好ましいことであるが、質の防止対策が必要ではないか？特に水質等重要な項目には、チェック体制が必要である。

管理人の時間外予算が増となっているが、その必要性は何か？

A：共益作業の質低下に関するチェックは、今後も管理組合が継続的に実施していく。管理人の時間外(定時は10時～16時)間際の16時過ぎに集中することが多いた

め、計上したものである。あくまでも予算計上だけの話で、時間外実績でその費用を支払うことになる。

Q：労力と費用の問題があるので、現状でやむを得ないのではないかとの意見が出される。

Q：予算減額の根拠を明確にしてほしいという質問と思うが、予算減額の根拠を説明して欲しい。

A：契約業者との折衝過程で減額したもので、管理の質を低下させたものではない。以上の後、全会一致で承認される。

(7) 第7号議案 平成 15 年度選挙管理委員の承認

〇〇理事より説明

平成 15 年度選挙管理委員名簿に基づき説明。

以上の後、全会一致で承認される。

6. 議長団解任 〇〇事

7. 閉会の辞 〇〇理事

以上

若葉台第7住宅管理組合理事長 〇〇〇〇 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20回通常総会」の議事録を提出いたします。

平成15年 5月 日

議事録署名人（規約第52条2項による）

議 長 （24棟1303号）

書 記 （14棟1001号）

書 記 （24棟705号）
