

若葉台第7住宅管理組合第21回通常総会議事録

1. 日時 平成15年5月9日(日)

午前10:00~12:10

2. 場所 若葉台地域ケアプラザ(2F 多目的ホール)

3. 出席者

組合員:出席者62名。委任状提出者331名。

(委任状を含む出席総数393名で、世帯総数420名の93.6%を占めるため規約に示す定足数を充足)

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

4. 総会次第および議事

4-1 開会の辞 〇〇理事

4-2 理事長挨拶 〇〇理事長

4-3 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

4-4 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(24-703)

副議長:〇〇〇〇(19-506)

書記:〇〇〇〇(21-404)

〇〇〇〇(15-803)

4-5 総会成立報告 〇〇理事

10時8分現在、出席者58名、委任状提出者331名。委任状を含む出席総数389名で、世帯総数420名の約93%となり規約第49条、第1項に示す定足数の50%及び同3項の定足数75%を満たしており、本総会は成立。

4-6 議事

第1号議案 平成15年度事業ならびに活動報告

第1号議案の資料に従い、各理事より以下の項目について説明。

- ・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 〇〇理事
- ・とちのき緑化クラブ活動報告 〇〇事務局長
- ・駐輪場の検討 〇〇副理事長
- ・広報活動報告 〇〇理事/〇〇理事

- ・通常総会、理事会 ○○理事
- ・若葉台住宅管理組合協議会、各専門委員会
概要説明及び協議会役員会 ○○理事長
- ・理事研修会、とちのき自治会との連携協力
活動 ○○理事
- ・長命化・再生委員会 ○○氏
- ・CATV等設備インフラ専門委員会 ○○理事
- ・施設専門委員会、若葉台3・4丁目
駐車場問題研究会 ○○理事
- ・ワーキンググループ専門委員会 ○○副理事長
- ・20周年記念行事 ○○理事
- ・契約 ○○理事
- ・会計・業務監査
共用部分補修、改修 ○○理事
- 共益作業実施状況 ○○理事

1号議案に関する質疑

Q：15年度補修、改修工事に関し不良箇所なしということで繰越、中止の項目が目立つが、どのように計画を立て、どのような判断をしたのか？

A：計画については、H14年度計画を基に劣化、補修を必要とする項目を審議、検討し立てたものである。

又、計画修繕に計上した項目は予測も含めた計画項目であり、調査、点検の結果、必要なしと判断されたものは、中止又は繰越とした。（自火報、一部補修工事等）

Q：火災報知機、検知器等はメーカーとして想定した耐用年数があり、それを基に使用年数、状況を見て計画的に予防保守を行う必要があるのでは？（特に安全、防犯関連）

A：もっともなご意見だとも思うが、金額的な面もあり、何が何でも交換するのではなく技術的な検討も踏まえた上で判断をしている。

Q：第1号議案の承認については、第2号議案のH15年度決算報告とも関連があるので両議案を説明後、一括して承認採決を行ったほうが良いのでは？

A：本動議に関し、賛成多数ということで、第1、2号議案を説明後、一括して承認採決を行う。

第2号議案 平成15年度収支決算報告

- ・○○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、駐車場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、保険金及びN T T光ケーブル交換機電気料の収入によるもの。

(支出の部)について

管理費、組合費が支出減となった。(詳細は、管理費決算内訳に示す)

予備費が支出減となった。予備費よりとちのき自治会20周年記念に拠出した。

・〇〇理事より積立金会計、財産目録の概要説明

(積立金会計)について

収入の部では、受取利息が増となっているが、普通/定期預金及び有価証券の利息によるものである。

支出の部では、補修費が予算額12項目のうち実行は6項目であったため減となった。

(財産目録)について

未収金については管理費未納が29件(6戸)が含まれている。

・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。

2号議案に関する質疑

Q：積立金会計の支出の部における補修費の予算と決算額との差異分は黒字で残ったということか？

A：その通りである。

Q：未収金について、収支報告では未収金なしとなっているが、財産目録ではありとなっている。その辺の考え方はどうなっているのか？

A：現時点では未収であるが、色々な行動を実行しながら回収に努めており、将来的に確実に回収できるものとして収支報告では未収金扱いとはしていない。

Q：未収金を財産として財産目録に計上しているが、財産として捉えるのは如何なものか？あくまで未収金として捉え、収支決算に入れるべきではないのか？

A：未収金は、債権として基本的には管理組合の財産であるという考え方をとっている。この債権が回収出来ない状況となった場合には、財産目録から削除されることになる。

Q：H15年度収支決算報告の支出の部における予備費が、予算額と決算額で差異が大きい。20周年記念拠出金以外にどういう予定があり、それがどうなったのか？

A：20回総会で予備費予算額は承認されている。予算額はある程度の見込みの額を計上し、使わない場合は次年度に繰越というのが従来やり方である。

大型の長期修繕計画や緊急の補修工事に対応して、本予備費を充当することもある。

余った場合は次年度に繰越ということで、従来路線に従ったやり方を行っている。

A：管理センターより補足説明

老朽化に伴う改修作業等、何かあった場合にもある程度対応できるよう600万程度

の額を予備費として計上している。

Q：管理費の未収金（滞納）については、最高裁の判例もあるが、当管理組合ではこの判例に該当するような長期滞納があるのか？又その場合の対処はどうしているのか？

A：滞納者は、最高で292、500円で、理事長及び他の人が面談して対応している。他に135,000の滞納者がいるが、催告書を2回送付している。最高裁の判例に該当するものはない。

Q：環境整備費が予算額と決算額で差異が大きいとその理由は？又、飲食費が目立つが説明願いたい。

A：とちの木緑花クラブの20周年記念関係作業は、20周年実行委員会から予算をもらっている関係上、その分減となっている。飲食費については、年間一人当たりになると数百円程度であり非常に少ないと思っているが、今年度も作業者のための保険約10万円を含め、15年度と同額の100万円を計上させて頂いている。今年よりカナメモチの再生作業が順次実行されていくため額の変動が予想される。

以上の後、1、2号議案は全会一致で承認された。

第3号議案 平成16年度役員の承認

・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16年度内定している役職、氏名を報告。

3号議案に関する質疑

特になし。

以上の後、平成16年度役員一覧表に示す役員が全会一致で承認された。

〇〇選挙管理委員長より新役員を紹介。

〇〇新理事長より理事を代表して挨拶。

第4号議案 平成16年度活動計画(案)

- ・活動計画

- 〇〇副理事長より資料に基づき説明。

- 重点活動課題として5項目をあげ、住環境改善のために取り組んでいくことを説明。

- ・とちのき緑化クラブの活動

- 〇〇代表より資料に基づき説明。

- メンバーは現在30名弱であるが、更なる加入者を期待したい。

- 今年度の新しい受託作業の中で、重点項目としてカナメモチの補修がある。

第4号議案の説明は、終了したが1号議案の動議と同様に16年度予算との関連があるため承認採決は、5号議案説明後とすることで5号議案に移る。

第5号議案 平成16年度収支予算(案)

- ・平成16年度収支予算(案)

- 〇〇理事より平成16年度収支予算案に基づき説明。

- ・積立金会計

- 〇〇理事より資料に基づき説明。

4、5号議案に関する質疑

Q：各棟別の会計システムへの移行を検討して欲しい。外壁塗装工事で棟毎で掛かった費用に差異があると聞いており、このようなことを考慮した場合、公平な費用負担の観点から検討を御願いしたいというのが理由である。

A：今のところ若葉台では、このようなシステムを取り入れていない。良好なコミュニティ形成を目指す観点から考え、色々と問題があり慎重に検討していく必要がある。

以上の後、4、5号議案は全会一致で承認された

第6号議案 平成16年度選挙管理委員の承認

- ・〇〇理事より説明

- 平成16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た。

5 . 議長団解任 ○○理事

6 . 最終資格審査 ○○理事より報告

出席者 : 6 2 名

委任状 : 3 3 1 通

出席率 : 3 9 3 / 4 2 0 (9 3 , 6 %)

総会として成立したことを最終確認した。

7 . 閉会の辞 ○○理事

以上

若葉台第7住宅管理組合理事長 ○○○○殿

若葉台第7住宅管理組合理事長規約第52条の規定に基づき、「第21回通常総会」の議事録を提出いたします。

平成16年6月5日

議事録署名人(規約第52条2項による)

議長 (24棟703号)

○○○○

書記 (21棟404号)

○○○○

書記 (15棟803号)

○○○○