

若葉台第7住宅管理組合 第23回通常総会議事録

・ 日時 平成18年5月21日(日)

午前10:00～12:55

・ 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：出席者58名。委任状提出者319名。

(委任状含む出席総数377名で、世帯総数420名の89.8%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 ○○会長

若葉台管理センター ○○課長

・ 総会次第および議事

- 1 開会の辞 ○○理事
- 2 理事長挨拶 ○○理事長
- 3 来賓挨拶 ○○とちのき自治会長
- 4 資格審査報告 ○○理事

10時00分現在、出席者58名。委任状提出者319名、委任状含む出席総数377名で、世帯総数420名の90%を占めるため規約第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。

- 5 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：○○○○ (14-1001)

副議長：○○○○ (22-405)

書記：○○○○ (24-1401)

○○○○ (24-1402)

- 6 議事

第1号議案;平成17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 ○○理事長
- 1. 長期修繕計画に基づく改修 ○○理事長
- 2. 樹木の自主管理の実施 ○○理事
- とちのき緑化クラブ活動報告 ○○事務局長
- 3. 駐輪場の検討 ○○副理事長
- 4. 広報活動の充実 ○○理事
- 5. 若葉台第7住宅管理組合規約の改正検討 ○○理事
- 6. 通常総会、理事会の開催 ○○理事

- | | |
|------------------------------|--------|
| 7 . 若葉台住宅管理組合協議会、各専門委員会等への参加 | |
| 1) 協議会役員会 | 〇〇理事長 |
| 2) 協議会主催の理事研修会 | 〇〇副理事長 |
| 3) C A T V等設備インフラ専門委員会 | 〇〇理事 |
| 4) 施設専門委員会 | 〇〇理事 |
| 5) ワーキング・グループ専門委員会 | 〇〇副理事長 |
| 8 . とちのき自治会との連携協力活動 | 〇〇理事 |
| 9 . 契約等の締結 | 〇〇理事 |
| 10 . 会計・業務監査 | 〇〇監事 |

第1号議案に対する質疑

Q. (2 3 棟 〇〇様)

- 1) 樹木の自主管理の一環として個人所有の植木等を共有部分に置くにはとちのき緑化クラブの承認が必要か。
- 2) 第7管理組合のHPからは管理センターがリンクされているが、管理センターのHPに第7管理組合がリンクされていない。なるべく早く接続を働きかけてほしい。
- 3) デジタルTVが2011年に移行されるがアップコンバータが必要となる。一括購入で安価に入手する方法を検討してほしい。

A. 1) (〇〇理事長)

共有部分については管理組合の管理となるため事前に管理組合へ申請して頂きたい。

2) (〇〇理事)

先月理事会で管理センターへ要望を提出し、実施するとの回答を得ている。

3) (〇〇理事長)

管理組合協議会に提案し住民の方々の便宜を図るよう検討していきたい。自治会とも協力して進めていきたい。

Q. (1 5 棟 〇〇様)

- 1) ワーキング・グループ専門委員会報告第一項目の高齢者・福祉について具体的に説明してほしい。

A. 1) (〇〇副理事)

地震、火事等の災害発生時、避難状況の確認を容易にするため、電気、ガス、水道灰皿をチェックし避難完了表示としてマグネット式のプレートを玄関に貼り付けることなどが検討された。

Q. (19棟 ○○様)

1) 管理組合協議会へ当管理組合から副会長として出ている方がいるが第7住宅管理組合との関係が不明である。協議会規約では出身の住宅管理組合から推挙して出ることになっているが理事会で一度も審議されていない。同じ人が規約に則らず20年も出ていることは大変疑問である。

Q. (23棟 ○○様)

2) 本件に関し、管理組合の議案書に審議が今まで出てきたことがない。連合自治会、社会協議福祉会に出る場合は今まですべて掲載されている。この件に関してはまったく不透明でありきちんと回答して頂きたい。

Q. (23棟 ○○様)

3) 管理組合に携わっていたころCATV専門委員会には専門的な人を集めるため管理組合の役員が推薦した人を管理組合の会議のなかで決めてお願いする形をとってきた。今後は同じように管理組合で審議して推薦するようにしたらどうか。今までやっていなかったのは規約のちょっとした掛け違いであったのではないか。

A. 1) (○○理事長)

審議して頂いた内容を踏まえ、ルールを明確にする。規約に従って理事会で推挙することとしたいが、推挙することについては一任して頂きたい。

Q. (質問者氏名不確認)

1) 一任することに特に問題ない。ルールどおりやって頂きたい。

Q. (19棟 ○○様)

1) 理事会にはすべて一任している。広報も苦勞して作成しているのは理解できる。しかし協議、議決して頂いた内容は住民に適切な時期に適切な内容で返してほしい。アメニティ新聞、HPには議題、決定・未決事項はあるがもう少し中身を充実し住民が考え、判断できる情報、多数意見、少数意見、ポイント、いつまでに決定するという時間軸等がほしい。

A. 1) (○○理事)

アメニティ新聞は紙面の都合もあるため要約している。また駐輪場等の大きな問題については号外等も発行している。今後はHP掲載の理事会議事録の中で経緯が分かるような内容を残すこととしたい。

以上 第1号議案は拍手で承認された。

第2号議案 平成17年度収支決算報告

- ・〇〇理事より決算報告概要の説明。

(収入の部について)

使用料収入のなかで集会室、駐車場使用料が予算を下回ったため収入減。

雑収入増はPHS手数料、給水負担金によるもの。

(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、組合費決算内訳に示す)

予備費は支出なし。

- ・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)

収入の部では受け取り利息が減となった。

支出の部では補修費が予算額5項目のうち実行は4項目のため減となった。(未実施は給水装置整備工事)。また高圧受電盤補修工事は劣化が少なかったため部分補修で済んだ。

(財産目録について)

未収金については管理費未納74件が主な項目である。

- ・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報告。

- ・〇〇事務局長よりとちのき緑化クラブ決算報告

支出でいちばん多い科目は飲物代であった。

- ・〇〇理事より監査報告

会計、業務監査、財産状況とも適正であったと報告。

Q.(15棟 〇〇様)

- 1) 滞納金額166万円の回収方策についてどの程度どのように具体的に詰めているのか。A.1 (〇〇理事長)

滞納者は4月末で10名。内4名が大口滞納者で153万円を占める。残りは一時的なもので口座残高不足などである。4名の大口滞納者については昨年来、内容証明による督促状送付し3名から返済計画書を提出して頂いた。さらに4月に長期滞納者2名と面談を実施し返済計画書を提出のうえ小額ではあるが月々返済をして頂いている。この2名については返済額が小額であるので9月までに再度面談する予定。

残り2名のうち1名は返済計画書が履行されていない。他1名は計画書も提出されていなく要求しているが現時点で回答がない状況であり今後は法的手段も視野に入れて対応しなければならないと思っている。

Q.(質問者氏名不確認)

1) 管理組合同規約に滞納に関する罰則あるいは規制はあるのか。A. 1) (〇〇理事長)

管理費の徴収については規約第61条第3項に遅延損害金を取ることができるとしている。規約では年利14.6%の遅延損害金を加算して請求することができるとしているが、現状は元金の返済もままならない状況であり回収が完了した時点での損害金請求も勘案したい。

Q. (15棟 〇〇様)

1) 昨年は53件、5年前は3件であった。そのころと同じ滞納者でのりくりといった場面もあるのではないのか。他の管理組合では弁護士を雇って訴訟の予算化を図ることも検討していると聞いている。他の管理組合、管理組合協議会等と共同歩調をとって対応すべきではないか。悪質な滞納者は本人のプライバシー、人権の問題もあるが名前を公表するぐらいの強い姿勢も必要ではないか。またこの件は管理センターにお願いしたらどうかと思うが。

A. 1) (〇〇理事長)

頂いた意見を参考にし法的手段も視野に入れて管理費の回収を行っていく。どのような方法がベストであるのか理事会で検討し他の管理組合とも協議して進めていきたい。

Q. (15棟 〇〇様)

1) 収支決算報告一般会計の管理費収入のうち未収入金については財産目録に載せているとの説明であったが実際には入っていないものである。未収入金については財産目録参照とのコメントを付加してはいかがか。

A. 1) (〇〇理事長)

次回から管理費収入のうち未収入金がどれだけあるかコメントを明記する。

Q. (19棟 〇〇様)

1) 未収入金の問題については5年前から続いている。理事は2年の任期で交代しているためどの時点の責任が不明確になっているのではないか。どのような理由で未収入となっているのか説明が不十分であると思う。住民はきちんと情報を開示して頂ければ自分が理事になったときどのように対処すべきか考えるられると思うが如何か。

A. 1) (〇〇理事長)

滞納されている方の内容を開示する方法はなかなか難しい。ただ、どのような状況であるか差し支えない範囲での開示は今後必要と思うので内容については理事会で審議していきたい。

Q. (19棟 ○○様)

1) 昨年のアメニティ新聞をみると同様の質問と同様の「協議します」、「検討していきます」という回答が掲載されている。理事が交代する以上、今約束されたことが次の新理事の課題として責任を持って引き継いでいただけたと考えてよいか。

A. 1) (○○理事長)

今年度の新理事もこの場に参加しているのでしっかりと内容は把握しており新理事会で十分審議できると認識している。

Q. (23棟 ○○様)

1) 管理組合役員は2年で交代するので第三者の管理センター、管理人が常に督促しそれを管理組合で管理すれば引き継いでいけるのではないかと。

A. 1) (○○理事長)

今年度も管理センターの協力を頂き内容証明の督促も管理センター、管理組合一体となって行っている。第三者機関に依頼する債権取り立ての代執行制度も参考にしていきたい。

以上 第2号議案は承認された。

第3号議案 平成18年度役員承認

・ ○○選管委員長

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、幹事が新任された。

③ 平成18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、下記一覧表に示す役員が全会一致で承認された。

○○新理事長より理事を代表して挨拶。

平成18年度役員一覧表

役職名	氏名	棟 - 室番号	電話番号
理事長	*○○○○	21 - 605	921 - 3124
副理事長	○○○○	22 - 405	921 - 3676
総務担当理事	*○○○○	14 - 1204	921 - 9792
同上	○○○○	24 - 1401	921 - 5866
会計担当理事	*○○○○	15 - 804	922 - 1015
同上	○○○○	24 - 1402	922 - 5595
広報担当理事	○○○○	19 - 707	921 - 9723
同上	○○○○	22 - 905	921 - 3895
施設担当理事	*○○○○	14 - 503	922 - 9522
同上	*○○○○	15 - 802	922 - 5661
同上	*○○○○	19 - 602	921 - 5710
同上	○○○○	21 - 403	921 - 2626
同上	*○○○○	23 - 803	921 - 5553
同上	○○○○	23 - 1002	921 - 5636
監事	○○○○	23 - 706	922 - 1744
監事	*○○○○	24 - 706	921 - 7063

*は再任

第4号議案：駐輪場細則（案）

〇〇新理事長より資料に基づき説明。

Q. (19棟 〇〇様)

1) 細則案第11条の使用の負担について、使用者が世帯主でなければ世帯主がその責務を負うとしては如何か。

Q. (23棟 〇〇様)

2) 細則案第2条に使用者の定義がありこれにより使用者は世帯主であると解釈できる。申込書が様式1として別紙添付されており、これには申込者氏名となっているが下段に括弧書きで世帯主としたら如何か。

Q. (19棟 〇〇様)

3) この問題は一棟だけのことで他の棟では問題は起きていない。問題となっている棟で話し合っ解決すべき問題ではないのか。

A. 1) (〇〇理事長)

駐輪場問題については住民説明会などで何回か議論を重ねてきている。24棟は過去からかなり駐輪場が過密であり今回不要バイク、自転車の整理を行い全棟で90台ほど処分をした。各棟も現在は余裕のあるスペースであるが今後放置をしておくともた不要自転車等が増える恐れがある。このような経緯で管理細則を作成、提案している。

Q. (19棟 〇〇様)

1) バイクの数が一向に減っていないことに危惧する。細則案第11条の必要な措置に（警告、移動、廃棄）に公表をいれて欲しい。

A. 1) (〇〇新理事長)

バイクのNOは掲示等で公表している。氏名公表についてはこの場では即決できないので検討することとしたい。

議長

1) 修正提案として使用者の記述および必要な処置に公表を入れるかどうかについて採決をとりたい。

Q. (質問者氏名不確認)

1) 採決をとっても、委任状が理事長にある以上理事長提案が通る。内容をもう一度見直しをしたらどうか。

Q. (質問者氏名不確認)

2) この細則案はこれで通し今後の運用については新理事で議論を踏まえて行っていた

できればよいと思う。警告は理事会が公表する等の手段を用いることができると解釈してもよいのでは。

Q. (質問者氏名不確認)

3) 氏名の公表は個人情報保護法、プライバシーの問題にかかわってくる。これをクリアできるか十分検討されていないのではないか。

Q. (19棟 ○○様)

4) 私の提案に対して理事長は「やりましょう」という回答であった。議決権があるのはここに出席している方である。提案にそぐわなかったら委任されている理事長の考えが発動されるというプロセスでいくべきであると思う。この文面についての私の提案を入れるかどうかの採決をして頂きたい。

賛成 15名 反対 12名 保留 10名 総数 61名
(理事は提案側)

A. 1) (○○理事長)

理事会としては提出した原案は承認頂きたい。公表についても運用上で公表範疇、時期等を決めていけばよいと考える。決定した事項は皆様に周知していくという方法で取らせて頂きたい。

Q. (23棟 ○○様)

1) 第2条の所有者、占有者の定義があり第11条の使用者の負担という定義があるがこれは見直すことになったのではないか。居住者は区分所有者とそれと一緒に住んでいる方をいい区分所有者が貸したところに住むのが占有者であり11条でその費用は使用者の負担を区分所有者にするという意見が出ていたと思う。このあたりも持ち帰って検討するというものではなかったか。

A. 1) (○○理事)

理事会から提案された文言を、第11条の「使用者の負担とする」を「区分使用者または占有者の負担とする」に、また(警告、移動、廃棄)を(警告、移動、廃棄等)に修正する。また申込者氏名を「区分使用者または占有者」に修正する。

以上で 第4号議案は修正可決された。

第5号議案：平成18年度活動計画(案)

・活動計画

〇〇新理事長より資料に基づき説明。

1. 重点活動課題

- 1) 新規・改修工事等
- 2) 樹木自主管理
- 3) 駐輪場
- 4) 広報活動
- 5) 規約改正

2. とちのき自治会との連携

3. 管理組合協議会、専門委員会との連携

〇〇代表に代わり柴崎事務局長より説明

4. とちのき緑化クラブ活動計画

Q. (23棟 〇〇様)

- 1) 毎年、次年度修繕計画は若干ズレもあるがほぼ計画どおりとなっている。第7管理組合の財産が6億ほどあるが、収入と修繕計画を対比したもの、直近ではなく3年後、5年後、10年後の計画があれば開示して欲しい。

A. 1) (〇〇新理事長)

参考にさせて頂きたい。

Q. (19棟 〇〇様)

- 1) 管理組合協議会への推挙の基準の件、任期、どのような人を選任するか、何十年も同じ人でよいのかを含めて基準を明確にしてほしい。
- 2) エレベーターの監視カメラ早期設置は感謝している。

Q. (19棟 〇〇様)

- 1) 若葉台も高齢化を迎えつつある。第7管理組合もエレベーターが各階に停止しないが10年、20年後足腰が立たなくなることを見据えてバリアフリー、階段をどうするか長い目で見ていく必要がある。研究会あるいは話し合う場を考えていかなければならないと思うが如何か。

A. 1) (〇〇新理事長)

参考にしたい。研究会を始める場合には積極的に参加をお願いする。

Q. (19棟 〇〇様)

- 1) 19棟前のカナメモチは一昨年緑化クラブの方にやって頂いたが昨年は半分しかやっ

ていなかったので会長さんにお聞きしたところ予算がないとのことであった。今年は何もやられていなかった。18年度の実施計画をお聞きしたい。

A. 1) (〇〇事務局長)

今年度は24棟西側に木が一本も立っていない状況でありここを予定している。秋にはどこをやるか検討しているが18、19棟も候補に上がるのではないかと思う。

以上で 第5号議案は可決された。

第6議案：平成18年度収支予算(案)

- ・ 一般会計：〇〇理事より平成18年度収支予算(案)について説明
- ・ 積立金会計：〇〇理事より資料に基づき説明

6号議案に対する質

疑Q(23棟 〇〇様)

1) 一般会計予備費に若葉台再生計画推進のための分担金42万円との説明があったが若葉台全体としての再生計画であると思うが15管理組合全ての賛同を得たものか。A. 1) (〇〇理事長)

管理組合協議会に加入している13管理組合の承認を得ている。内訳は総戸数3670戸で1戸あたり1000円の負担で予算化している。従って当管理組合は420戸で42万円の分担である。

Q.(23棟 〇〇様)

1) 2管理組合が抜けているが、聞くところによると東の管理組合642戸くぬぎ883戸とのこと。合わせると1522戸で全体5195戸の29%強が抜けているがこの状態で推進してよいのか疑問がある。

A. 1) (〇〇理事長)

このプロジェクトは第一フェーズが7月に終了予定であり以降の第二フェーズに進む時点で計画を練り直す段取りである。その計画が承認されればこの予備費が再度承認されることになっている。今はボランティアでやっけて頂いている事務局をある程度専任化するために充当する予定である。抜けている2管理組合に対してどうするのかはまだ実質話は進んでいないが予算化する時には若葉台全体の方向性を考えて議論をすることになると考えている。その時点で皆さんにお話できると思う。

Q.(質問者氏名不確認)

1) 155号のアメニティ新聞に掲載されているが種々のプロジェクト構想がある。若葉台全体で進めることが重要であり3割抜けている状況で進められていることに問題

がある。42万円の拠出してよいか疑問が残る。

A. 1) (〇〇理事長)

経緯としては平成9年よりのワーキンググループでのやさしい街づくり推進委員会というものが母体となっている。理事会としては全体の中の一管理組合として若葉台再生プロジェクトに賛同して進めていきたいという趣旨で予算化している。

Q. (19棟 〇〇様)

1) やさしい街づくり推進委員会は私が会長をしている。街のビジョンを描こう・夢物語も私の指示でプロジェクトができた。ただ不幸にして管理組合協議会と連合自治会は新しいことを提案してもなかなか取り合ってくれない、CATVの相見積もりもしていないことなどで完全に意見が合っていない。若葉台全体で29%が抜けた状態では連合としては代表として認められないし一緒にはやっていけない。15管理組合が揃って初めて連合と管理組合協議会が車の両輪となる。推進委員会も止まっている。学校の跡地利用を含めて皆さんの意見をいろいろ聞きながら進めるべきである。

Q. (19棟 〇〇様)

1) アメニティ新聞でこのことを知り1000円なら払えるのかなと感じた。しかしそうではなくて払うべきものなのか払ってよいものなのか判断できる情報が公開されているのかと思っている。賛成・反対の理由をきちっと説明できる人はいないのではないか。420戸の意見の集約ができる場があってしかるべきではないか。

Q(23棟 〇〇様)

1) 全体で進めるべきプロジェクトを7割で進めるのはおかしい。もし何かが出来上がったとき2管理組合の住民はどう利用するのか。利用できないのではないか。全体として十分検討し理解する必要がある。

Q. (19棟 〇〇様)

1) 大変な労力で行っている資源回収で1年間に自治会に入ってくるか金額は30万から40万である。とちのきから連合への負担金は年間13万2千円。分からない分担金についてはよく考えて欲しい。協議会へはまだほかの分担金もあると思うがいくらあるのか教えて欲しい。

Q. (質問者氏名不確認)

2) 管理組合、協議会は若葉台全体の施設を改善し老朽化に対応し共同で使用して済みよい住環境を作ると認識している。ここで議論しても参加をやめる、参加しても払わないという意見なので、理事長から第7管理組合の総会の意見を協議会にぶつけて協議会として軌道修正とか再検討していただくのがよいと思う
いずれいろんな設備ができると小額の負担では済まなくなる。理事長から今日の意見を協議会へ是非伝えて頂きたい。

A. 1) (〇〇理事長)

協議会への拠出金は年間で31,800円である。

反対の意見がかなりあるので予算案の予備費の中の若葉台再生計画のための分担金42万を削除し、今後理事会、協議会、自治会で協議していく中で必要となれば皆さんに諮って理解を得ることとしたい。

以上 第6号議案は修正可決された。

第7号議案：防犯カメラ運用細則（案）

・〇〇理事長より資料に基づき説明。

7号議案に関する質疑

特になし。

第8号議案：平成18年度選挙管理委員の承認

・〇〇理事より説明。

平成18年度選挙管理委員会名簿に基づき説明。

平成18年度選挙管理委員会一覧表

役職名	氏名	棟 - 室番号	電話番号
委員長	〇〇〇〇	22 - 404	922 - 5802
副委員長	〇〇〇〇	21 - 404	921 - 2630
委員	〇〇〇〇	14 - 1001	921 - 7076
委員	〇〇〇〇	15 - 803	921 - 2469
委員	〇〇〇〇	19 - 506	922 - 3132
委員	〇〇〇〇	23 - 405	921 - 5448
委員	〇〇〇〇	24 - 705	921 - 9728

以上の後 第8号議案は全会一致で承認された。

. 議長団解任 ○○理事

, 最終資格審査(11時00分現在) ○○理事

出席者: 61名

委任状: 319名

出席率: 380名/420戸(90.4%)

総会として成立したことを最終確認した。

. 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住宅管理組合同約第52条の規定に基づき、「第23回通常総会」の議事録を提出いたします。

平成18年 6月 3日

議事録署名人(規約第52条2項による)

議 長 (14棟1001号)

○○○○

書 記 (24棟1401号)

○○○○

書 記 (24棟1402号)

○○○○