

若葉台第7住宅管理組合 第25回通常総会議事録

日時：2008年05月11日(日) 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(10時):

出席者：52名

委任状提出者：318名

総出席者：370名/420戸(出席率88%)

来賓：とちのき自治会 ○○会長

総会次第および議事

・開会の辞 ○○副理事長

・理事長挨拶 ○○理事長

・来賓挨拶 とちのき自治会 ○○会長

・資格審査報告 ○○副理事長

10時00分現在、出席者52名。委任状提出者318名、委任状含む出席総数370名で、世帯総数の88%を占めるため若葉台第7管理組規約第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。

・議長団選出

立候補者なかったため理事会より推薦された以下のメンバーにて議長団選出。
若葉台第7管理組規約第44条第5項に則り承認された。

議長： ○○○○

副議長： ○○○○

書記： ○○○○

○○○○

・議事

第1号議案 <平成19年度事業及び活動報告>

・総括及び概要説明 (○○理事長)

以下、1～11の項目について各担当理事が報告。

1. 計画修繕工事、長期修繕工事の見直し及び第2期工事 (〇〇理事長)

- ・計画修繕工事として以下の工事を実施。

防火シャッター危害防止装置取り付け工事：平成19年10月完了

消火配管補修工事：点検の結果、異常がなかったため次年度繰越し。

給水装置整備工事：点検の結果、異常がなかったため次年度繰越し

連結送水管改修工事：漏水の確認された19棟のみ完了、その他見送り。

長期修繕見直し及び第2期大規模修繕工事：長期修繕計画として平成21年より大規模修繕工事実施予定。今年度より委員会発足し活動を開始。

2. 防犯カメラシステムの設置および小規模補修工事 (〇〇理事)

- ・ エントランス、駐輪場、外階段に防犯カメラ設定、運用開始。屋外階段についてもノンスリップ塗装を実施した。
- ・ その他、小規模補修工事は総会議案書p.12参照。

3. 樹木の自主管理の実施 (〇〇理事)

- ・ 中・低木・垣根は緑花クラブに委嘱し、その他の高木・施設周辺は管理センターで管理。ほぼ当初の計画通りの活動が出来た。
- ・ 癒しの樹木の管理を実施していく為、以下3点を要望。 とちの木緑花クラブへの参加、花壇作り応援、園芸残土処理の利用
- ・ 訂正
総会議案書 p.34 用途別決算報告 5. 飲食代 飲物代
総会議案書 p.36 用途別内訳 5. 飲物代 活動費

3-1. とちの木緑花クラブ報告 (15棟 〇〇様)

- ・ 平成19年度活動報告：管理組合からの受託作業は、予定通り完了。
- ・ 自主作業：雑木林の整備、花壇の整備等実施。花壇14、19棟以外にも15棟にも設定。
- ・ 臨時作業：日照妨害樹木剪定等組合員の要望に対し実施。本年度は5箇所剪定作業実施。さくら会20周年記念樹として枝垂山桜を植樹。
- ・ 作業日程111日、延べ作業人員772人

3-2. 平成19年度会計報告 (15棟 〇〇様)

総収入100万円に対し、総支出961,351円(予算消化率96.1%)

3-3. 監査報告 (〇〇理事)

- ・ 2008年4月6日 西本理事、永松理事で実施。 会計監査、業務監査を実施した。

又、財務状況を確認した。

- ・ 会計監査、業務監査共に適正に処理されており、財務状況も資産台帳との照合結果相違ないことを確認した。

4. 駐輪場の維持管理活動 (〇〇副理事長)

- ・ 駐輪場検討委員会を毎月開催し、駐輪場の維持管理活動実施
- ・ 放置自転車に対する新規登録をポスター、広告による啓蒙。マナーの徹底。パトロールの実施。
- ・ 放置自転車の廃棄処分
- ・ 防犯カメラの導入。
- ・ 細則の一部改訂。

5. 管理費等長期滞納者への対応について (〇〇理事)

- ・ 昨年通常総会にて承認された「管理費等滞納処理細則」に基づき具体的運用実施。
- ・ 3月末現在の滞納者は12名、残高252万円。
- ・ 19年度は3ヶ月を経過した延べ14名の長期滞納者と平成19年6月から平成20年2月まで面談を試みたが一部を除き実施に至らず。4月26日にも面談要請した4名の内(全てキャンセル)1名に関しては一部返済及び返済計画書受領している。
- ・ 12ヶ月を経過した2名に対し滞納者に対して保土谷簡易裁判所に支払督促申立書の提出を行い、両名とも支払督促書受領。その後、3月11日に仮執行宣言の申立て実施、法的に強制執行の判決確定。しかしながら、両名からの回収は出来ていない。今後、弁護士を交え協議し対応していく。
- ・ 内1名100万円強の残高の方に対しては横浜地方裁判所より法的対応が進みつつあり7月頃までには何らかの結論が出るものと考えられる。

6. 広報活動の充実 (〇〇理事)

- ・ HP、広報誌で「とちのき」により広報活動実施

7. 通常総会及び理事会の開催等理事会活動 (〇〇副理事長)

- ・ 昨年5月14日通常総会。毎月1回の定例理事会開催。活動については広報誌及びHPで報告。
- ・ 新入居者住民説明会の開催
- ・ 生活アンケートの実施

8. 若葉台住宅管理協議会及び各種専門委員会等との連携活動

8-1. 若葉台住宅協議会役員会 (〇〇理事長)

- ・ 毎月開催される定例役員会に出席。広報誌でも活動報告。

8-2. CATV等設備インフラ専門委員会 (〇〇理事)

- ・ CATV施設の移管に関する事前検討継続実施
- ・ 緊急地震速報システム導入検討
- ・ BSアナログハイビジョン放送終了に伴う新規BSデジタル放送への対応
- ・ 設備導入は平成20年度に予定。従来販売されていたBSデジタルアップコンバーターが新規放送に対応していない。平成20年3月より機種変更したものの販売開始。
- ・ CATV施設の補修工事、保守点検について一部実施。平成20年2月に停波発生に伴い緊急補修工事实施。

8-3. 施設専門委員会 (〇〇理事)

- ・ 高齢者等共用部分改善及び防犯対策アンケート実施。
- ・ 樹木管理アンケート等実施。

8-4. 共同生活ワーキンググループ (〇〇副理事長)

- ・ 防災問題等検討。

9. とちのき自治会との連携協力活動 (〇〇理事長)

- ・ 6/16, 10/20, 1/19計3回の定期連絡会実施

10. 契約等の締結 (〇〇理事)

- ・ 以下の契約締結。
- ・ 管理組合業務委託契約(若葉台管理センター)
- ・ PHSサービス終了の合意書(NTTドコモ)
- ・ 印刷機 分類機リース契約、確認書(日本ビジネスリース)
- ・ 水道技術変更届(市保険所長)
- ・ 防犯カメラ注文書・リース契約(セコムクレジット)

第1号議案に対する質疑応答

- ・ 19棟 〇〇様: CATVの件について。コンバーター必要だが高価である。新規放送に対応したアップコンバーター仕様への配慮をお願いしたい。CS110°に対応した設備をこれからどうするか検討願いたい。
- ・ 若葉台管理センター: 専門委員会で要望に答え、引き続き検討する。
- ・ 19棟 〇〇様: 1号議案の承認に関してだが、これは次の決算報告と係わる

ことも多いので合わせて審議してはどうか。

- ・ 議長(〇〇様): 事前打ち合わせ通り、各議案毎に審議したい。第2号議案に問題あれば別だが特段の問題もないと考えられるので第1号議案をまず承認という形にしたい。

以上、拍手をもって第1号議案は承認された。

第2号議案<平成19年収支決算報告>

1. 平成19年度 収支決算報告 一般会計 (〇〇理事)
 - ・ 収入 115,114,604 円 繰越 6,124,801 円 総計 121,239,405 円
 - ・ 支出 当期支出 119,138,282 円
管理費: 総会議案書 P. 11 内訳記載
p. 11 表中7. 補修費 p. 12 修繕項目明細記載
2. 積立金会計 (〇〇理事)
 - ・ 支出の修繕費内訳記載。消火配管補修工事、給水装置整備工事は次年度以降に延期。
3. 財産目録
 - 財産目録 一般会計報告 (〇〇理事)
 - 財産目録 積立金報告 (〇〇理事)
4. 監査報告 (〇〇監事)
 - ・ 会計監査、業務監査共に適正であったことを認める。

質疑応答

- ・ 19棟 〇〇様 緑花クラブの決算報告についてだが活動費は飲物代と考えて良いか。
- ・ 緑花クラブ〇〇代表: 飲み物と弁当代になっている。

以上、拍手をもって第2号議案は承認された。

第3号議案<平成20年度役員の承認>

1. 役員承認 (〇〇選管委員)
 - ・ 信任投票で287名が信任。66.2%であり、住宅管理組合役員選挙管理細則第7条3項に則り過半数以上のため承認。
2. 新理事長挨拶 (〇〇新理事長)

平成20年度 新役員

役 職 名	氏 名	棟 - 室番号
理事長	〇〇〇〇	19 - 808
副理事長	〇〇〇〇	14 - 1102
同上	〇〇〇〇	24 - 1403
総務担当理事	〇〇〇〇	24 - 505
同上	〇〇〇〇	15 - 1003
会計担当理事	〇〇〇〇	14 - 501
同上	〇〇〇〇	23 - 903
広報担当理事	〇〇〇〇	21 - 603
同上	〇〇〇〇	22 - 406
設備担当理事	〇〇〇〇	15 - 901
同上	〇〇〇〇	19 - 103
同上	〇〇〇〇	21 - 402
同上	〇〇〇〇	22 - 805
同上	〇〇〇〇	23 - 202
監事	〇〇〇〇	14 - 1101
同上	〇〇〇〇	15 - 902

以上、拍手をもって第3号議案は承認された。

第4号議案<規約・細則改定案>

1. 輪場仕様細則改定案

(〇〇副理事長)

- ・ 第3条改正 区分Cに対する但し書き追加。
- ・ 第6条 第1項に下線部分追加
- ・ 第8条 使用料を登録時に応じた額に変更
- ・ 第14条 1項に但し書き追加。経過措置に対する。

2. 理費等滞納処理細則改定案

(〇〇理事)

- ・ 改訂趣旨：昨年度の設定からその後1年運用。2名長期滞納者(12ヶ月)に対する対応、3ヶ月滞納者に対しての面談者の回避が多い状況。毎月20日納付しなかった者も40名いた。滞納者12名252万円に上る。
- ・ 早期に滞納者に働きかけ滞納金が多額になる前に納める方向で進めたい。弁護士の見解も同様。6ヶ月経過後で法的手段をとる管理組合も多い。
- ・ 第4条1項(2)改定前6ヶ月の手続きを3ヶ月に改訂。
- ・ 第4条1項(3)改定前12ヶ月で行っていた法的手段に6ヶ月改訂。

3. 防犯カメラ運用細則改定案 (〇〇理事)
- ・ 防犯カメラについて新規設置分とエレベーター内防犯カメラどちらにも対応できる形で以下、改訂。
 - ・ 規約の何条の細則か明確化(第1条)
 - ・ 委託に係わる措置で防犯カメラ運用者を明確化(第5条)
 - ・ 保守・点検に係わる措置を追加(第6条)

質疑応答

- ・ 特になし

以上、3 / 4以上の挙手をもって第3号議案は承認された。

第5号議案<平成20年活動計画案>

1. 活動計画案 (〇〇副理事長)
- 1) 重点事項
- ・ 第2期大規模修繕工事予定
 - ・ 樹木自主管理の実施
 - ・ 駐輪場の維持管理活動
 - ・ 広報活動の充実
- 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

2. 緑花クラブ (〇〇代表)
- ・ 平成20年度からは21～24棟のサンルーム前の枯れたカナメモチ生垣をドウダンツツジの植え替えを始める。22棟周辺の樹木管理も行う。花壇整備、憩いの森整備、草刈など従来作業は継続実施。
 - ・ 予算100万円での実施。活動をスムーズに行う費用という位置づけから飲物代は活動費とする。

質疑応答

- ・ 23棟 〇〇様： 今後増加する高齢者の対策について管理組合はどう考えているのか。
- ・ 〇〇副理事長： 今後の大規模修繕工事の中で考慮したい。つまり高齢者に優しい構造例えば手すり、滑り止め等ハード面でどこまでできるのか大規模修繕委員会の検討課題としていきたい。

- ・ 19棟 ○○様： 大規模修繕工事について。先日のアンケート集計を見たが本当に必要なところのみ計画して頂きたい。アンケートをみると個人的な対応ではないかと思われる所も検討課題にあげている気がする。例えばインターホン、網戸等は共用部分としての扱いとしているのか。個人と共用をはっきりさせてほしい。 動物、ペットをどの程度把握しているのか。 掲示板以外に管理組合の掲示物が貼ってある。掲示板の位置が悪いということだと思うがその辺りも今後の検討課題にしてほしい。
- ・ ○○副理事長： アンケートでは必ずしも個人の問題と考えていない人も多い。又、インターホンに関しては他の管理組合は3つの内2つは無償で実施している。網戸も1つ有償、他無償としている。アンケートの結果とそれらも踏まえ今後検討していきたい。
- ・ ○○副理事長： ペットに関してはアンケートの結果から把握する努力しているが、ペットを飼っている人がアンケートに答えているか不明であるため期待通りの結果が得られているかは分からない。今後の検討課題でもある。
- ・ ○○副理事長： 掲示物の位置については見栄えが悪い等聞いているがアンケートについて賛同している方が多いようであるので効果はあるようである。掲示板についてもこれらの意見を踏まえ、大規模修繕委員会の中でも検討を重ね来年の総会には提示したい。
- ・ 19棟 ○○様： ペットに関しては、飼っている方もいるので管理組合としてどのように対応するか。
- ・ ○○副理事長： 管理組合してペナルティーを課せるとは考えておらず、本人の自覚を促す方向で行っている。例えば掲示物で啓蒙したりしている。ただ、このようなペットでの問題は全国的な問題でもあり、クリアーの回答事例も仲々ない。これからも本人の自覚を促す方針で行ってきたが、今後もこの方向で実施したい。

以上、拍手をもって第5号議案は承認された。

第6号議案<平成20年収支予算>

- ・ 平成20年 収支予算 一般会計 (○○理事)
 - ・ 収入 116,851,123 円
 - ・ 支出: 修繕費繰入金 7千万円満たないのは滞納者のために減額せざるを得ない。
- ・ 積立会計 (○○理事)
 - ・ 修繕費の内訳について
建物調査診断業務 525 万円計上。承認後早期実施予定。

設計業務、若葉台管理センターへ委託。525万円計上。

質疑応答

- ・ 19棟 ○○様：22棟北側の公園は管理組合の管理下か？
- ・ ○○理事：管理下である。

以上、拍手をもって第6号議案は承認された。

第7号議案<平成20年選挙管理委員会の承認>

(○○理事長)

以上、第7号議案は拍手をもって承認された。

・ 議長団解任

○○副理事長

・ 最終資格審査

○○副理事長

12時30分現在、出席者55名、委任状317名、総数(出席率)372名/420戸(89%)により総会成立を最終確認した。

・ 閉会の辞

○○副理事長

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条に基づき、第25回通常総会の議事録を提出致します。

平成20年 5月 日

議事録署名

議長： ○○○○

印

書記： ○○○○

印

書記： ○○○○

印
