

千福ニュータウン団地施設管理組合 第4回理事会(定例)議事録(概要版)

開催日:2023年8月19日(土) 15:00~17:00

場所:千福ヶ丘自治会館

出席者(敬称略):理事:青木 酒井 小泉 山内 中嶋 村瀬

監事:今村

副理事:内山 加藤 井上

議事録作成:森田

1:代議員に替わる制度について

(1)問題提起

現在、代議員制度がなく、業務に支障が出ている。制度をどうするか検討したい。

代議員に替わる制度の必要性

- ①組合員同士で情報の共有化をしたい。管理組合を知らない人が多い。
- ②自分たちが組合員であること、当事者であることの意識付けをしていかないとならない。
- ③使用料だけ支払えば誰でも使える公共下水道ではない。
- ④管理組合の役員のみが負担を強いられている。
- ⑤同じ組合員であるのに、不公平感がある。
- ⑥代議員制がなくなり、次期役員候補者を選抜する手段がなくなった。
同じ人が何年も役員を継続しなくてはならない。

(2)議事

ア. そもそも代議員とは？

元々代議員の制度は、役員候補を選出するために作られた制度。

代議員の廃止理由は自治会として一本化するから、というのが前提だった。

イ. もともといた代議員は何をしていたのか？

管理組合の配布物の配布したり、役員の候補者だった。

ウ. 役員だけでは配布物の配布や次期役員の候補を選出するのは難しいため、代議員制度は必要。

エ. 代議員制度については、次期総会で新制度の議案を提出、採択をしたい。

2:施設維持管理費用の見直しについて

(1)問題提起

施設維持管理費用には、①施設維持管理費(日常的な運転・保守点検費用、修繕保全費用)と、

②大修理積立金(将来の大規模修繕工事費用)がある。

ア. 施設維持管理費の値上げの検討

現在、4,000円/月の施設維持管理費を、具体的な必要金額を現時点で明言できないが、
例えば、4,500円/月にしたい。

イ. 施設維持管理費値上げの根拠について

物価等の高騰、光熱費等の高騰により、現在の施設維持管理費のままでは日々の運転資金を
なんとか保つのがやっと。

ウ. 大修理積立金の確保

将来の根本的なりニューアルには数億円単位での費用が必要と考えられる。

この費用の確保をどうするか？

(2)議事

ア. 施設維持管理費の変遷

現在は大修理充当金(特別会計)と施設維持管理費(一般会計)の2本立て

昔は共視聴アンテナも入っていた

2003年 収入6,800万円

2004年 収入7,100万円

2022年 収入5,500万円

イ. 今、なぜ値上げなのかの資料を作らないとならない。

- ①施設維持管理費に関しては、最近の支出の傾向から予測して改訂内容をまとめる。
- ②大修理積立金に関しては、市への移管を絡めずに大規模修繕の予想金額を立て、「いついつまでにいくら貯めましょう」というスタンスでやる。

ウ. 施設維持管理費の値上げ時期について

5月の総会で承認されたら、次の引き落としとしてである7月末からか？

事務手続きがあるから、いきなり次の引き落としから、というのは無理があるのでは？

エ. 施設維持管理費の値上げ実施に向けての活動

- ①組合員に値上げを納得してもらうために、なぜ値上げが必要なのかを資料を用いてしっかり説明できるようにする。
- ②施設維持管理費については会計担当理事を中心に作業部会を作り作業を実施する。
- ③大修理積立金については現行の将来検討作業部会で作業を実施する。

(3) 質疑応答

Q1: 日常の維持管理のために大修理充当金の取り崩しをやめる、という前提で値上げをするのであれば、まずは日常の維持管理にいくらかかるのかの試算をしてはいかがか？

4, 5年前は4,000円/月で余っていた。大修理充当金に積み立てることが出来ていた。

ただし、必要金額の試算があつて大修理充当金にプールしていたわけではない。

Q2: 維持管理費を改定する根本的な理由は何か？

前回までの理事会の理事長の話では、今年度、及び、昨年度、大修理充当金を使ったから(設備等の大修理を行ったから) 今後は大修理充当金を使わなくても良くなった。

今後は大修理に該当しないような維持管理費が増えていく見通しであるから値上げをしたいです。ということで良いか？

- ①大修理に該当するような修繕でなくても、通常のランニングコストが上がっていくから施設維持管理費を値上げしたい。

通常は手をつけない大修理充当金を積み立て、備えていかななくてはいけない。

具体的にいくら値上げするかについてはいろいろ試算してみないといけない。

- ②電気代の値上げが施設維持管理費の値上げの理由として最も大きい要因ではあるが、三友水処理の工夫により電気使用量は減っており、昨年同月の電気料金と比較すると電気代も減ってきているため、単純に「電気料金の値上げにより施設維持管理費も値上げします」というのは難しいと思う。

3: 組合つうしんに関して 酒井理事

組合つうしんの中で水質検査のデータが重要という話だったが、1つずつの項目が何を意味しているのかが分からない。

水質検査の表の下部に各項目の説明を入れるようにする。

4: 会計報告 中嶋理事

電気代が前年同月よりも11万円ほど安くなった。

三友水処理の工夫が効いているものと推認できる。

詳細は会計資料を参照

5: 施設業務報告 山内理事

施設担当役員ミーティング等の実施

汚水処理施設の各種修繕等の実施

詳細は資料を参照

6: その他報告事項等 加藤副理事

裾野市の下水道事情について、私的な勉強会を実施した。

下水道に関する市の考え方、現状を関係者から伺った。

汚水処理施設に関して知識不足であるため施設の見学をしたい。

以上