

千福ニュータウン団地施設管理組合12月度理事会(定例)議事録(概要版)

開催日:2025年12月14日(日)13:00~14:45

場所:汚水処理場管理棟

出席者(敬称略)理事:青木/酒井/中嶋/山内/山本

監事:今村/森田

議事録作成:森田

1:令和7年度定期総会について

説明(青木理事長)

令和7年度の定期総会において提出する議案について、次の2点の説明があった。

①令和8年4月1日に施行される改正区分所有法において、これまで「区分所有者、及び、議決権総数の各4分の3以上の賛成をもって可決される」特別多数決議事項が「区分所有者、及び、議決権総数の過半数が出席した総会において、出席した区分所有者、及び、議決権総数の各4分の3以上の賛成をもって可決される」と変更され、可決の条件が緩和される。

そこで、再度、代議員制の復活に関する規約改正の議案を提出する事を確認した。

②現行の規約(令和5年6月21日改定)に改正する際削除された、規約の第37条「理事会は、報告および議論を行うことによって運営される」について、これを再度規定させることを確認した。

この条文は一見当たり前のように思われるが、過去に自身の立場を悪用し、報告すべき事を報告せずに、好き勝手に物事を進め、管理組合の資金を理事会や総会の決議を経ることなく使用した事例があつたため。

2:広報報告

報告・議案(酒井副理事長)

(1)「くみあい通信Vol. 118(仮)」の内容について、確認、及び、修正をした。

(2)屋外に設置してある消火器のケース(ボックス)が腐食しているため交換を検討。

ステンレスのものを購入するのが良いのではないかとの意見が出た。

また、処理場横にあるプレハブ(休憩所)にも消火器を設置するのが良いのではないかとの意見が出たため検討。

家庭用の小型のものを購入し、プレハブ(休憩所)の中に設置することで合意。

3:会計報告

報告(中嶋理事)

11月期月次会計チェックを12月8日に実施

(1)収入、支出実績について

収入について、累計実績が昨年同月と比較し、約18万円多く、ほぼ同額で問題なし。

(2)支出実績の詳細について

支出累計の予定が67%に対して実績が60%なので順調に見えるが、設備修繕費等の大きな出費がまだ支出されていないため。

汚水電気使用料について、電気使用量が昨年同月と比較し約6%増加したため、料金も2万円程度増加した。

「処理施設運用費」の実績累計全般について、昨年同月と比較して、汚水電気使用料は14万円増加しているものの、汚泥処理費は6万円減少、各種薬品類についても40万円減少したため、現時点で30万円減少している。

(3)滞納者状況

先月に比べ約30万円、延滞金額が少なくなった(解消した)。

延滞をしている組合員の中には、管理組合に届け出ることなく転出したり、海外に行ってしまっている場合もあり、連絡がつかなかったり、土地の所有者が誰なのか不明な区画もあるため、登記簿謄本を取り、誰が所有者になっているか調べる等、できることを実施することで合意した。

11月の理事会で弁護士に相談し、滞納状況を少しでも改善するためのアドバイスをいただきに行くことを合意したが、いつも滞納に関し相談している弁護士が忙しく、なかなかアポイントが取れないと、別の弁護士に打診することも検討することとした。

4:業務報告

報告(山内理事)

(1)予算の消化状況、及び、予算外の突発的な支出について説明があった。

設備管理台帳により、来年度実施予定の保全工事について確認し、大まかな予算の確認をしたが、管理委託会社との打合せが未実施であるため、予算化する保全工事は後日決定する。

(2)汚水流入部のチニッカプレートが錆びて腐食していたため、新しく作り設置した。

安全対策として、今後は手すりの設置なども検討する。

5:その他

現在進行形で千種が丘の汚水処理施設は老朽化が進み、インフラとして将来どうなるのか、雑談形式で話し合った。

これまでの情報として、公共下水道への接続については裾野市が否定しており、確定している。

高齢化が進み役員のなり手がない中、管理組合そのものの維持、継続も難しくなってきてている。

その證拠が、冒頭にも示した改正区分所有法で、特別多数決議事項の可決条件の緩和である。

裾野市への汚水処理場の移管も実施は考えにくく、補助金の獲得も難しい。

また、個別浄化槽の設置も現時点では許可していない。

裾野市の方針も全く見えず、また、組合員の問題であるにもかかわらず無関心な組合員も多く、役員達でできることには限界があり、将来のインフラがどうなってしまうのか、不安が残る。

・次回、定例理事会は2026年1月17日(土)15:00~

以上