

## 千福ニュータウン団地施設管理組合2月度理事会(定例)議事録(概要版)

開催日:2026年2月21日(土)15:00~17:30

場所:汚水処理場管理棟

出席者(敬称略)理事:青木/酒井/中嶋/山本

監事:今村/森田

議事録作成:森田

### 1:広報報告

報告(酒井副理事長)

「くみあい通信Vol.121(仮)」の内容について掲載する内容や写真について確認した

### 2:定期総会開催について

報告(酒井副理事長)

2025年度の定期総会について、千福が丘小学校の体育館を借りて開催を予定している  
定期総会は5月31日(日)を予定

### 3:設備関係予算案について

報告(山内理事)

山内理事より前回の理事会において説明のあった、現時点で予定されている工事等について想定される金額を予算案として提出していただいた

予算案以外に、緊急対応としての予備費を200万円ほど確保したいとのことだった

### 4:今後の管理組合の方向性について

議論(青木理事長)

汚水処理場設備の状態について、老朽化等により危機的な状況になっている

理事と監事で汚水処理場の建屋を確認した

具体的には、千福が丘に張り巡らされた地中にある汚水管路はひび割れ等が散見され、木の根や不明水が侵入し、マンホールを支える枠はレンガ積みのため、レンガが割れてマンホールが沈み込み不明水が侵入、割れたレンガは汚水管路に落ち汚水の流れを妨害し、汚水処理場の建屋は大量の結露により鉄骨が錆びて地震で崩れる恐れがある

また、汚水を浄化する機械類は年々メンテナンスコストが上がり、いつ財政が破綻してもおかしくない状態にまできている

このような状況を何度も市に相談に行っているにもかかわらず、市の対応がハッキリしない

したがって、管理組合はこの老朽化した設備を今後どのように維持管理していくかの方向性が見いだせていない

2024年2月23日に回覧された役員会議事録において、当時の区長の報告として「汚水処理の件、村田市長と面談。これから2年のうちに予算をしっかりとつけて移管を進めると明言された。移管にしっかりと道筋をつける」との発言からそろそろ2年経つが、移管どころか、予算も付いていない状況(この状況について、前区長からは何らコメントなし)

市の財政、市政を鑑みると、千福が丘の汚水処理のために予算をつけるとは考えにくい

市が「千福が丘の汚水処理には一切関わらない」と言うのであれば、各戸に個別浄化槽を設置するべく市と交渉に入る、或いは、今後も半永久的に設備の維持管理をしていく方向に舵を切るのであれば、設備維持管理費を値上げする等の行動にも移せるが、現時点では、最低限のメンテナンスを行い、ギリギリの状態を維持していくという選択しかない状況

管理組合の方向性についてかなりの時間議論したが、結局道筋を見出すこともできなかった

### 5:会計報告

報告(中嶋理事)

(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、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83%に対して実績が85%。

「設備修繕費」として計上される内訳のうち、「設備改修・オーバーホール」と「設備更新・取替」の区別は判断が難しく、設備担当理事、会計担当理事、監事で情報共有が必要

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4%程増加したが、電気料金単価が減少したため2万円程安くなった

「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11万円増加しているものの、汚泥処理費は7万円減少、各種薬品類についても33万円減少したため、現時点で20万円減少している。

「設備改修・オーバーホール」が111%と高いのは緊急対応が2件65万円(最終的に8件238万円計上予定)が計上されたため。

1月末のキャッシュフローについて不足が懸念されたため、大修理充当金から400万円借用したが、3月末までに返金する予定

### (3) 2026年度の予算について

先に議論した「今後の管理組合の方向性」について、汚水処理場での作業者の安全を考慮すると、錆びて危険になっている汚水処理場の建屋を修繕したいが、建屋全体を修繕するとなると約1000万円の出費となる

山側、中側、谷川、と年度をずらし分割して実施するにしても330万円ずつかかる

最低限の設備のメンテナンスだけでも、2027年度への繰越金は30万円程度しか残らない状況となっており、管理組合として作業者の安全は絶対に担保しなくてはならないが、かなり厳しい状態にある

自治会から未だ返金されない1000万円、或いは、滞納者全員の滞納金額455万円があれば、安全対策を実施できるが、現時点で予算計上できない状態にある

多くの議論を交わしたが、本日の理事会では結論が出ず、次回の理事会に持ち越しとなった

### (4) 滞納者状況

高額滞納者について、下水道を封鎖する旨の通知を実施するにあたり、2月9日に弁護士と打合せをした(青木理事長、中嶋理事、今村監事)

現時点での滞納金額は総額約455万円

滞納者に対し、弁護士からのアドバイスのもと対応策を検討し、今までのような、ただ請求書、督促状を郵送するのみでなく、法的手段も視野に入れた対応を早々に実施するこの対応により、滞納金の回収が進むことが期待できる

## 6: 4月1日から施行される「区分所有法」の法改正について

議論(青木理事長)

4月1日より「区分所有法」の法改正が施行され、これまで総会で議案を可決するために「全区分所有者の4分の3以上」かつ「総議決権数の4分の3以上」の賛成が必要であった「特別決議」の部分の法律が変更となる

改正内容は「出席区分所有者の4分の3以上」かつ「出席議決権数の4分の3以上」の賛成があれば、その議案は可決するというもの

この法改正により、規約改正の議案の可決要件が緩和されるように解釈できるが、非常に重要な内容であるため、また、インターネットで調べてもいろいろな解釈が存在するため、慎重に対応していく

また、正しい解釈について、国土交通省に確認することで合意した

## 7: 管理組合の財政難について

議論(今村監事)

自治会から1000万円の返金がされなかったり、施設維持管理費の滞納金が455万円もあつたりと、管理組合が財政難である理由はいろいろあるが、先に議論した汚水処理場の建屋の修繕など、現時点で差し迫っている問題や課題を解決していかななくてはならない

そこで、生活サポートの現預金を合法的に流用することはできないか?

との提案があったが、「自治会館をリフォームする」といった管理組合とは全く関係ないことにお金を使うのではないとはいえ、役員でそのような知識を持った者がいないため、契約している税理士に問い合わせることで合意した

・次回、定例理事会は2026年3月21日(土)15:00~

以上