

千福ニュータウン団地施設管理組合 第8回理事会（定例）議事録（概要版）

開催日：2023年12月10日（日） 14：00～16：40

場所：千福が丘自治会館

出席者（敬称略）理事：青木／酒井／中嶋／村瀬／小泉

監事：今村／森田 副理事：内山／井上

議事録作成：森田

1：施設維持管理費の値上げについて

(1) 現状と提案（青木理事）

- ①電気料金は、今後12月～3月まで60万円／月程度で推移すれば、年間800万円程度の見込。昨年度よりも200万円程度減少するが、現預金は1億円を割り込み、今後設備がさらに老朽化し、大規模な修繕が発生する可能性を考えると、預金残高を増やしておきたい。
- ②現時点での懸念事項としては、汚水処理場の鉄筋コンクリート内部の鉄筋が錆びて膨張し、コンクリートに何カ所もクラックが入っている。コンクリートが崩落した場合にいくらかかるのか現時点では不明であり、1億円程度の預金残高では心許ない。
- ③今後、今以上に設備管理を徹底すれば、施設維持管理費の値上げをせずに、汚水処理を実施していくことは可能かもしれないが、上記の懸念事項が現実となった場合、例えば、「利用口数1口あたり10万円集金します」となっても、対応できない組合員もいるはずである。
- ④したがって、大修理充当金の積立のために早い内から施設維持管理費の値上げを提案したい。500円／月値上げで700万円／年の増収となり、35期に1000万円／年の積立が可能。

(2) 議事

- ・現在は電気料金に補助金があり若干安いですが、それがいつ打ち切られ、いつから値上がりするのか？
 - ・汚水処理施設のコンクリートが崩落したら、汚水管路が壊れたら、いくらかかるのか？目標とする積立金額をいくりにするのか組合員に示せなければ、値上げの根拠とするのは弱い。
 - ・8月の定例理事会でも話し合われたように、様々な視点から値上げを必要とする根拠を具体的な金額や数字で示し、納得してもらうことが必要。
- ※ 第4回定例理事会の内容については議事録を参照のこと。

2：管理組合の将来について

報告（青木理事）

公文名の管理組合の副理事長から情報を入手。

公文名は団地として個別浄化槽の方式を採用。

千福が丘は、浄化槽の将来について、行政とタッグを組んで東急との交渉に当たるべきとアドバイスを得た。

また、後日、再度話を聞ける機会を得たので、フォローして欲しい。

将来検討会の方で調整し、さらに詳しく話を聞くため訪問対応する。

また、将来検討会としては公文名だけでなく、青葉台、呼子の管理組合にも話を聞けるように調整中。

3：「くみあい通信」の発行について

報告（酒井理事）

くみあい通信 Vol. 96、Vol. 97の構成について

季節等の写真をトップ記事とするか、管理組合が実施している業務や工事の様子についての内容をトップ記事とするか、要検討。

規約の全戸配布について、日程が未定だがどうするか？

役員全員で分担して全戸配布する。

4：会計報告

報告（中嶋理事）

- (1) 収入状況について、前年同月と比較して約25万円少ないが、ほぼ予算通りで推移している。支出についても特に大きな変化はなく、予算に対し順調に推移している。電気料金については、昨年同月と比較して約30万円安いですが、1月使用分（2月支払分）までは補助金が投入されるため安定する予定だが、3月の支払いからは増加する可能性がある。
- (2) 施設維持管理費の滞納者について
滞納が解消した組合員もいるが、状況はあまり変わらず、総額で約300万円の未納。
- (3) 生活サポートへの管理業務委託費について
年間1000万円以内の売り上げにすることで消費税分を節約することについて、現状のまま予算を実行すると売り上げが1000万円を超えてしまい、消費税が発生してしまう。

5：施設業務報告

報告（山内理事（青木理事代読））

- (1) 裾野市消防による汚水処理場設備点検の実施（11月27日（月））
 - ・管理棟非常用発電機室の整理整頓をするよう指摘された。
- (2) 汚水処理施設の将来検討会 東急との打合せ（11月27日（月））
 - ・東急社員の管理組合理事会への参加は会社として認められていないため不可能。
 - ・フォレスト地区に関して、旧第3ポンプ場の老朽化のため、個別浄化槽を設置する方向で検討中。
- (3) 汚水処理施設の将来検討会（12月4日（月））
 - ①他地区コミュニティープラント（青葉台、呼子、公文名）の関係者に話を聞く準備について
 - ②裾野市水道部との情報交換（1月以降）の項目について
 - ③フォレスト地区が利用予定であったであろう旧第3ポンプ場や別荘2カ所の汚水中継柵や、付近のマンホールを調査する。
- (4) 第2中継ポンプ場の不具合について
排水圧力の低下に伴う長時間運転が起こり、故障の原因、及び、電力使用量の増加になる。
来年度の修繕予定とし、予算を120万円程度見込む。

6：生活サポート業務報告

報告（小泉理事）

2024年1月～3月の業務委託契約を見直し、今年度の管理組合に対する売り上げを1000万円以内にするこで、管理組合の運営に協力する。

7：その他

- (1) 令和5年度定期総会の予定日は2024年5月19日（日）
- (2) 次回、定例理事会は2024年1月20日（土）15：00～

以上