

ウエストコート6番街団地管理組合  
第14期通常団地総会議事録

1. 日 時 平成19年3月18日(日) 午前10時00分 ~ 午前11時35分
2. 場 所 ウエストコート6番街 コミュニティホール
3. 出席者 出席者 43名(議 決 権 43)  
委任者 183名(議 決 権 188)  
合 計 226名(議 決 権 231)  
(議決権総数285、組合員総数 280)
4. 議 長 八橋理事長が西理事を本総会の議長に指名することを議場に諮ったところ、異議無しと認められたので、八橋理事長は規約第48条5項の定めに従い、西理事を本総会の議長に指名した。
5. 議 案 第1号議案 第14期事業報告の件  
第2号議案 第14期会計報告・第14期会計監査報告・  
管理費収支差額処理案の件  
第3号議案 第15期事業計画の件  
第4号議案 第15期会計予算の件  
第5号議案 第15期役員選出の件
6. 開 会 議長は午前10時00分に本総会開催の成立要件に関する資格審査を行い、委任状による議決権委任を含め、本総会の出席者が有する議決権数がウエストコート6番街団地管理組合の議決権総数285の半数以上となり、本総会が有効に成立したことを宣言し、本総会を開会した。
7. 審 議  
議長は、関連する第1号議案と第2号議案、第3号議案と第4号議案を一括して審議する旨を議場に諮り、異議無しと認められたので、第1号議案と第2号議案を、第3号議案と第4号議案を一括して審議することとした。

第1号議案 第14期事業報告の件

第2号議案 第14期会計報告・第14期会計監査報告・管理費収支差額処理案の件

第14期事業報告書にもとづき八橋理事長が第14期事業報告を、第14期会計報告書に

もとづき中村会計担当理事が第14期会計報告並びに管理費収支差額処理案を、野嶋監事が第14期会計監査結果をそれぞれ報告した。

第1号議案及び第2号議案の議案説明の後、質疑応答に入った。質疑応答の後、議長が拍手の方法により第1号議案及び第2号議案の承認を諮ったところ全会一致で賛成と認められた為、議長は第1号議案及び第2号議案が原案のとおり可決されたことを宣言した。

第3号議案 第15期事業計画の件

第4号議案 第15期会計予算の件

八橋理事長が議案書記載の第15期事業計画にもとづき第15期事業計画（案）を、中島会計担当理事が議案書記載の第15期会計予算にもとづき第15期会計予算（案）の説明を行った。

第3号議案及び第4号議案の議案説明の後、質疑応答に入った。質疑応答の後、議長が第3号議案及び第4号議案の承認を拍手の方法により諮ったところ全会一致で賛成と認められた為、議長は第3号議案及び第4号議案が原案のとおり可決されたことを宣言した。

第5号議案 第15期役員選出の件

議長が議案書添付の第15期団地管理組合役員候補者名簿にもとづき第15期団地管理組合役員候補者を紹介した。人事案件の為、質疑応答を省略し、議長が本議案の承認を拍手の方法で諮ったところ、全会一致で賛成と認められた為、議長は本議案が原案のとおり可決されたことを宣言した。引き続き、新任団地管理組合役員を代表して1番館402号室酒井正裕氏より、受任の挨拶があった。

8 .閉 会 議長は本総会で予定された議案審議がすべて終了したことを報告し、午前11時35分に本総会の閉会を宣言した。

以上

ウエストコート6番街団地管理組合  
第14期通常総会質疑応答要旨

第1号議案 第14期事業報告の件

第2号議案 第14期会計報告・第14期会計監査報告・管理費収支差額処理案の件

質疑 エレベーターが昇降するときに錆が出ているのが見えるが安全性に問題は無いのか。

応答 フジテックから錆の発生について報告は受けているが、補修が必要とまでは到っていないと判定している。エレベーターの安全性については、シンドラー社の事件後に理事会でメーカーであるフジテックに確認を行い、安全上の問題は発生していないとの回答を得ている。

質疑 賃貸駐車場の空き台数を教えて欲しい。木の花粉がひどい為、場所変更を検討している。

応答 賃貸駐車場の契約率は90%程度である。詳細台数は毎月空き台数情報を掲示板で掲示している。場所変更の希望はフロントで受け付けているので、フロントで空き区画の位置を確認後、契約変更の手続きをお願いしたい。

質疑 賃貸駐車場の契約率が下がっているが、管理組合の収入として大きな割合になるので、契約率向上の対策をお願いしたい。

応答 2台目、3台目も認めており、空き区画の有効利用策として1日単位の利用も認めている。全体の問題でも有るので、組合員の意見を求めながら、検討を行いたい。

質疑 来客駐車場を同じ車が占有することがあるので、占有防止の対策をお願いしたい。以前の理事会では、同じ車が止まっていれば通りかかった役員が注意ステッカーを貼り付けたり、ひどい場合はナンバープレートから所有者の調査をしたりなどの対策をしていた。

応答 来客駐車場の占有防止については、発生のあることは承知しており理事会でも対策を検討したが、3台の来客駐車場のことであり、対策コスト、入居者の利用上の便益等を考えると具体的な対策よりモラル向上の呼びかけを選択することとなった。但し、程度問題もあるので、目に余る場合は、所有者調査や本人への直接勧告の実施など必要な対策をとりたい。

質疑 夜間にトラックがとまっており、W6の駐車許可証に似た許可証を置いている。フロントで許可証を発行しているのか。確認して欲しい。

応答 フロント営業時間外に許可証は発行できないので、フロントで発行したものではありません。

い。トラックが止まっていることには、夜間になるが、SGMの夜間パトロールの人に確認を依頼する。

第3号議案 第15期事業計画の件

第4号議案 第15期会計予算の件

質疑 蚊の駆除について反対ではないが、回数の必要性、1回あたりの金額、薬剤の安全性について説明して欲しい。

応答 蚊の卵から成虫になるまでの生態サイクルからは1ヶ月毎に駆除作業が適切と考えられるが、理事会で6回は多いとの意見があり、第15期は3回に設定した。1回あたりの金額は約8万2千円だが、作業員の人工数及び薬剤費用からは妥当な金額と考えている。薬剤については、成虫対策はトレボン液剤、幼虫対策はチャブBT錠を使用する。いずれも安全性について承認を受けた薬剤である。植栽への薬剤散布は展着剤を混入して残効性を確保するなどの工夫をしているが、蚊駆除の薬剤は、子どもが立ち入ったりしても大丈夫なように逆に残効性の低い翌日には効果がなくなる薬剤を選定するなど、安全性の確保には配慮している。

質疑 エレベーターのイタズラ等で修繕費の本年度予算が100万円近く増えるとのことだが、修繕費の内訳がわからないので、明細を添付して欲しい。また、エレベーター内部のイタズラについては、カメラで記録されていると思うが、確認されているのか。

応答 (修繕費内訳明細投射) 修繕費の内訳はこのとおりである。ガラス破損などで損害保険の対象となるものは保険会社に請求を行っている。カメラによる確認は行っている。子どもが映っていてもどこの子どもかまでは特定できない。ただし、特に悪質な場合は、学校や警察に連絡する場合もある。もうひとつ言えば、カメラの記録画像の取扱は慎重にしているので、入居の方から何らかの理由で確認したいのと要望があっても、すぐに対応できるものではないので、ご理解をお願いしたい。明細を添付することを次期の理事会に引き継ぐ。

質疑 SGMの浄水器のチラシが入るとすぐにSGMの協力会社を装った業者から電話が入る。SGMからも掲示板に注意文書が掲示されているが、このような悪質な便乗商法の情報がフロントに入った場合は、一斉放送で広報して欲しい。一斉放送が難しい場合は、SGMの広告に便乗商法への注意文を追記して欲しい。

応答 一斉放送の適否については、管理担当者の判断で適宜対応したい。SGM広告への注意文の追記の件は、担当部署に連絡する。

質疑 植栽費の改良費用はどこを箇所を対象としているのか。街角広場であれば公共施設に準じるものとして神戸市に負担を求めてはどうか。

応答 原則として各街区の所有地であり、各街区の負担で実施するものである。神戸市に問合せを行い、結果は、理事会に報告する。

質疑 街角広場は生育条件が悪いので、植栽改良は無駄に終わるのではないだろうか。実施するのであれば、何らかの保証が必要ではないか。

応答 植栽改良については専門家の助言を受けながら、生育条件にあわせた改良案を検討したい。また、保証条件については、植栽業者との交渉になる。一般的には1年間であるが、改良案とあわせて折衝検討したい。

質疑 使用細則の禁止事項にアンテナの設置禁止がある。現実には特定のチャンネルの受信に必要なので設置している住戸もある。アンテナの設置禁止を含めて使用細則の禁止事項について現状にそぐわない項目もあると思われるので、見直しを検討してはどうか。

応答 使用細則の見直しは、本総会での討議にはなじまないもので、第15期理事会へ検討事項として引継を行いたい。

以上