

グリーンタウン greentown 総会特集号

編集・発行人 グリーンタウン清戸団地管理組合法人

TEL: 042-492-2421 FAX: 042-492-2668 E-mail: office@greentown-kiyoto.com

第42回 通常総会の報告

第42回通常総会の結果についてはすでに先月号でお伝えしていますが、この号では総会特集として総会の議案と審議の様子をお伝えします。お手元の議案書と併せてご覧ください。

総会内容

開催日時: 2024年5月26日(日)
午前10時～11時30分

開催場所: 東京都清瀬市下清戸1-212-4
清瀬市コミュニティプラザ ひまわり
講座室(1階)



定刻、青山 眞知子副理事長が司会進行役となり、本総会の開会を宣言し、次いで理事会を代表して甲田 眞市理事長より「本年もこうして無事に総会の日を迎えることができました。これもひとえに日頃からの皆様のご理解とご協力あってのことと感謝申し上げます。また、更なる



▲竹田 英世議長 (右)

快適で住みよいグリーンタウン清戸を目指して邁進していく所存です。本日は忌憚のない前向きな意見交換ができればと思っております」との挨拶がありました。

次に司会進行役から議長、書記、立会人の選出について理事会より事前に了解していただいていた下記の方の推薦があり、これについて議場に承認を求め、議場は異議なくこれを承認しました。

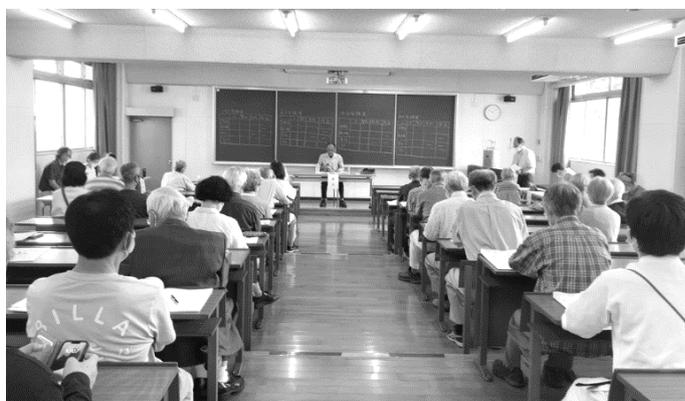
議長	書記 (議事録署名人)		立会人	
竹田 英世 氏	山崎 創介 氏	八代田 憲司 氏	若生 智春 氏	五井 恵美子 氏
10-1	24-101	52-1	25-102	44-4

司会進行役から今後の議事進行を議長に託する旨の発言があり、議長等は所定の席につき、議長から現時点における本総会の出席組合員数について下記の通り報告がありました。議長は組合員総数507名に対して採決の有効定足数を満たしており、本総会が有効に成立している旨を確認しました。

実際出席者	議決権行使者	委任状	合計	組合員数
52名	319名	14名	385名	507名

※議事進行中、議場への出入りがあり、議案の採決時はこれと異なっていますが、総会の成立には影響はありません

次いで議長は議場に対し、これより議案の審議に入るが、円滑な議事の進行のために議長の指示に従っていただくよう協力を求めました。また、議事の円滑運営を図る目的から、2020年以来採用している手順を今年度も踏襲し、議案書の配布を4月26日、組合員からの意見・質問受付を5月10日まで、理事会からの回答は5月21日に実施していることを伝え、この内容も踏まえつつ、紙面による事前質疑応答（以下「書面回答」とする）の説明は、簡略化して進めたいと述べ、議場はこれを了承しました。



議長はこれより議案の審議に入ると告げ、第1号議案「2023年度業務報告」についての提案趣旨説明を理事会に行うよう要請し、各担当理事から以下のように説明が行われました。

第1号議案 2023年度業務報告

1-1 2023年度事業経過報告

1. 資産の管理と保全

(1) 組合資金の運用：後藤 京子理事より説明

資産管理保全状況の説明。預金（りそな銀行、ゆうちょ銀行）、口座の使い分け。『マンションすまい・る債』の償還状況と新規買付けの説明。

(2) 団地資産への損害保険の付保：後藤 京子理事より説明

東京海上日動保険株式会社の契約は、同社の社内ルール・方針の適用という点から総会で承認された見積の修正申し入れがあった。保険料は若干異なる部分はあるが総額的にはほとんど変わらない（若干減額）ことから、総会で一任されていた理事会審議の範囲と考え、臨時総会は開かずに理事会でこの提案を受け入れ、契約を締結している。

(3) 営繕関係：府川 佑二理事より説明

①中層棟の雑排水管の更新・更生工事計画については、工事実施年度を変更。予定していた2024年度を2025年度に見直し。

- ②給水バルブ仕切弁の交換工事は、2023年度、南ブロックの2基を実施。複数年で継続して実施の予定。
- ③昨年6月と今年2月に、ドレインの落ち葉、土などの清掃実施。また、階段の苔の清掃、高圧水洗浄を実施。

(4) 施設：佐藤 英治理事より説明

- ①テレビ共同受信施設の改修：昨年7～10月に、同軸ケーブル方式から光ケーブル方式に交換。その後、悪天候、強風時などに、映りの悪い世帯があり、継続的に対応の方針。
- ②調整池の維持・保全：シルバー人材センター職員の定常作業化として、6月と10月に実施。
- ③団地内道路インターロッキングブロックの修繕：今年度の実施なし。
- ④外灯設備のLED化の推進：水銀灯からの交換、すべて完了。
- ⑤雑排水管および汚水本管清掃：2年ごとに実施。本年度は7月と8月に実施。
- ⑥テニスコート管理委員会の活動：テニスコートの利用促進活動。「テニスでもやろう会」を発足、来年度も活動する方針。利用者を増やす方法も模索していく。

(5) 総務：関口 武美副理事長より説明

- ①広報：隔月の広報誌と臨時号の発行。新たな情報伝達手段としてホームページを開設。

2. 住みよい環境の保全

(1) 植栽：増田 成一理事より説明

書面回答の中の誤字脱字の箇所に触れ、お詫びとともに訂正。

- ・サクラ、ケヤキ等、一部業務を(有)和貴苑以外の業者が担当していることについては、2021年に理事会で決議し、それに従って対応している。3社から見積を取り、本年度は野崎造園に委託した。
- ・書面回答の質問9について、指摘通り改善に努めたい。実際に団地内を回り、はみだした部分は、東ブロックで対処した。順次、西と南でも実施の予定。
- ・カーブの安全を妨げる部分については、南、西ブロックで対処中。高くなり過ぎた部分は、予算の関係もあるが、優先順位を決めて対応する。木が枯れた部分はかなり伐採した。その後、植樹する予定。
- ・老木、高木が増えている状況にある。
- ・共有地の樹木調査を実施し対応。専用庭の樹木については、居住者に声掛け等により対応を依頼している。
- ・新たに、スズメバチトラップの設置などを行った。
- ・調整池の雑草取り等については、本年度からシルバー人材センター職員の定常作業とし、植栽委員会は刈られた雑草の回収作業を手伝った。
- ・グリーントウン夏まつりや秋の文化交流会等で、植栽委員会として例年通り参加。
- ・植栽委員会は、現在11名で活動している。定例は第2第4土曜日だが、対応が間に合わないのではほぼ毎週土曜日に活動している。
- ・昨日までで、年間91日の活動。人により活動日数は異なるが、多い人では81日、活動に当たりました。新年度も、植栽委員をはじめ、新たな理事、ボランティアで進めていきたいので、ご協力をお願いしたい。

(2) 環境：桜庭 絹子理事より説明

- ①環境委員の解散と環境ボランティアの会（仮称）の立ち上げ。活動内容はこれまでと同様。
- ②監視カメラについては、「清瀬市防犯カメラの設置及び運用に関する条例」に従い、届け出を提出。25号棟横のごみ集積所で12月4日から実運用開始。
- ③秋の団地内一斉清掃は、清瀬市の一斉清掃と合わせて実施し、60名の参加。
- ④清瀬市環境課との話し合いを行い、住民からの要望を伝え、市からはアドバイスをいただくなど連携を図っている。
- ⑤グリーントウン夏まつりには、環境対策、ごみ対策の観点からとして参加。
- ⑥「清瀬市コミュニティプラザ ひまわり」利用者の喫煙マナーの問題について、施設管理者と話し合いを持った。ポスター等での注意喚起を約束してもらった。
- ⑦不法投棄物の問題は議案書通り。

3. 安全で暮らしやすい環境の共有をめざして

青山 眞知子副理事長（仲間会会長）より説明

感染防止対策による活動制約が緩和され、昨年よりは活動の範囲を広げることができた。

(1) 安全実行部会

- ・グリーントウン防災組織：市に届け出、11月に認可を受けた。今後、これを具体的に充実させていくことが目標。
- ・震災への備え、高齢化の問題：自助活動の徹底と教育活動の推進。顔の見える関係を中心にブロックごとで組合員全体で情報活動、防災調査、防災訓練などの活動を進める。
- ・ちらしの配布：カセットコンロの使い方と湯煎による調理の実習の実施。
- ・消火器のあっせん販売、処分の引き受け。
- ・漏電火災防止の講演会の実施。
- ・清瀬消防署による家具転倒防止対策の講演と初期消火訓練の実施。
- ・安否確認訓練を中心とした避難訓練を実施。
- ・地域との連携活動：十小五中合同避難所運営協議会などに参加。
- ・水害対策：清瀬市との協議、対策の確認などを実施。排水管の拡大工事は都の補助を受けて2025年実施の予定。
- ・防犯対策：特殊詐欺防止をテーマに講演会を実施。消費者問題の観点から、全国消費生活相談員協会に講師を依頼。

(2) 文化・娯楽部会

- ・第25回グリーントウン夏まつりは、8月27日に開催して盛況を飾った。
- ・文化交流会は11月11、12日の2日間に開催、両日で150名を超える方の来場を見た。

(3) 共助・環境部会

- ・ふれあいグリーンサロンの催し：6月にアルトサクスの演奏会を開催。
- ・健康体操・筋トレ仲間会などの健康維持活動は継続できた。
- ・地域との交流：地域づくりの会、ひまわり105、いきいき会議、十小五中合同避難所運営協議会に参加。

1-2 2023年度決算報告

後藤 京子理事より説明

- ・団地管理費会計、団地修繕積立金会計、給水施設修繕積立金会計、各棟修繕積立金会計について、それぞれ貸借対照表、収支計算書の概要が報告された。また2023年度期末組合会計財産目録、2023年度期末修繕積立金棟別残高表の概要が報告された。

1-3 2023年度監査報告

田中 克子監事より説明

団地規約に従い、2023年度会計、業務運営につき監査した。

1. 会計報告

- ・2024年4月2日、会計担当理事2名、会計事務職員1名の立ち合いの下、監事2名で実施。現金、預金通帳、その他関係書類を確認した。
- ・なお、当組合の会計は月次決算を行っており、月次の決算書については、理事会三役（正副理事長）、会計担当理事2名、理事以外の財務委員1名（財務委員会委員）、監事2名が決裁している。
- ・2023年度の決算処理は適正に処理されていることを確認した。

2. 業務運営報告

- ・当組合の業務は、事業計画及び予算に沿って、毎月理事会にて決定、執行された内容については月ごとの号棟連絡会において報告されている。また、組合委員への周知徹底のため広報誌等で知らせている。理事会には、監事は常に出席している。
- ・4月9、12日の2日間、会計担当理事2名、植栽担当理事、施設担当理事、事務長、事務局職員2名で什器備品調査を実施した。共有財産である什器備品台帳については、昨年監査でずさんな管理が指摘されたことから、今回は管理事務所内の備品および、屋外に保管されている備品等の台帳の整備、備品の管理実態を調べ、是正を確認した。

以上により、業務執行並びに共有財産の維持管理は適切に行われていることを承認した。

(質問) 組合の会計が団地管理費、団地修繕積立金、給水施設修繕積立金、各棟修繕積立金と4つに分かれているが、収入の預金利息について各棟修繕積立金外は全部ゼロになっている。これはどういうことか？

(回答/事務局) 各棟修繕積立金に利息が計上されているのは、債券の『すまい・る債』の利息で（『すまい・る債』の購入に各棟修繕積立金の余剰資金を充てていることから）各棟修繕積立金に計上している。他の会計では（金融解禁後、金融機関1行の保証額が10百万円となったため）利息が付かない決済性普通預金を使っているため、利息はゼロである。

(質問) 植栽の説明で、「樹木の調査をしている」ということだが、この調査については何かベースになるものがあって、行われているのか？

(回答/増田理事) ベースとしているのは、2016年に作成した樹木の管理台帳である。（それ以降

は調査をしておらず)現状と合わなくなっているので、調査を継続して、あたらしく改定する。

(質問) 団地管理費について、業務費が大幅減少している件について質問したところ(書面回答 質問2)、書面回答で「勤務時間が減ったため」との回答があったが、不都合はなかったのか?

(回答/事務長) 臨時職員の勤務時間が当初の予定よりも短くなったことで、他の職員の業務量が増え大変な面もあったが、業務が滞る等の不都合はなかった。

(質問) ごみの不法投棄物についての説明で居住する東ブロックが一番多く、ドキッとした。予算を増やすとの事だが、監視カメラの運用は誰がいつ、どの様にチェックしているのか? 大変でないか?

(回答/事務長) 監視カメラは不法投棄があった場合のみ、録画されたデータを再生確認している。常時誰かが張り付いて見ているわけではない。録画データはカメラ本体のメモリに上書きされ、だいたい4日分が残るようになっている。労力的にそれほど手間のかかるものではなく、カメラのコストもそこまで高くはないので、来年以降も実施していく。

上記のほかには質問・意見がなかったので、議長は審議を打ち切り、第1号議案の採決を行うこと告げ、挙手により賛成、反対、保留の議場における採決の結果を確認し、これに議決権行使書と委任状の結果を加えた第1号後案の採決結果を右表のように発表し、第1号議案は可決承認されたことを告げました。

	賛成	反対	保留	合計
実出席	52	0	1	53
議決権行使書	319	1	0	320
委任状	14	0	0	14
合計	385	1	1	387

次いで議長は、第2号議案「2024年度事業計画」の審議に入ることを告げ、理事会に提案趣旨説明を促しました。



グリーンタウン清戸 ホームページ

greentown-kiyoto.com

Click!

※「組合員のページ」閲覧にはパスワードが必要です。

▶スマートフォン等のカメラで右のQRコードからもホームページにアクセスできます



第2号議案 **2024年度事業計画**

関口副理事長から以下のように説明が行われました。

- ・基本的に2023年度と同じような運営方法を踏襲する。

1. 資産の管理と保全**(1) 組合資金の運用**

- ・決済用普通預金および通常預金、債権ともに継続。

(2) 団地資産への損害保険の付保

- ・団地資産の損害保険は5年契約であり、この2年目として継続維持する。

(3) 営繕

- ・2023年度とほぼ同じ計画を遂行する（中層雑排水管の修繕工事、仕切弁バルブの工事、中層ドレイン清掃）。
- ・新しい計画として、バルコニートップコートの事前調査を夏頃に実施予定。

(4) 施設

- ・旧中層棟給水施設（ポンプ室）の活用については、これまでも検討してきたが、結論は出ていない。昨年、グリーントウン防災組織が市の認可を受けたが、「防災機材の倉庫としての利用できるのではないか」との意見もあり、関係者の意見を聞きながら、具体的に進める。
- ・調整池の維持保全については、2023年と同じ方針で実施。
- ・テニスコートについては、トップコートに亀裂が生じており、応急処置として部分補修を行うが、今後、中長期的な計画を立案していく。
- ・駐車場の契約更新は、隔年の契約更新なので、今年度9月に実施する。

(5) 総務

- ・広報誌、ちらし等、印刷物の発行はこれまで通りだが、それに加えてホームページを開設したので、即時性のある情報伝達手段として積極的に活用していきたい。
- ・居住者実態調査を実施する。これまで団地内の住民実態調査を3年ごとに行ってきた。今年度はその調査年度に当たる。
- ・書面回答の質問10にある文書に関する署名捺印については、2021（令和3）年に区分所有法の改正があり、組合文書も大半が署名だけでよいことになっている。こうした事情に合わせながら諸手続きの簡素化に努めたい。

2. 住みよい環境の保全**(1) 植栽**

「グリーントウン清戸」の名にふさわしい活動を目標に、議案書①～⑧の項目について例年通り実施する。また今年度の特記事項として、理事および住民に植栽環境の現状認識を伝えていく。

(2) 環境

- ・環境ボランティアの会にひとりでも多くの方のご協力を頂きたい。
- ・監視カメラ：前年度事業報告でも説明の通りだが、不法投棄の防止に努めたい。抑止

効果に期待。

- ・団地内清掃：清瀬市と連携し、団地内巡回の徹底。
- ・団地全体の景観保全について、例年通り、継続して取り組む。

3. 安全で暮らしやすい環境の共有をめざして

仲間会は「安全、快適、心豊かに」を標榜して従来の活動を展開する。コロナ禍による行動制限の緩和に合わせて、活動範囲を広げていく。

(1) 安全部会（防災・防犯）

- ・自主防災組織が、市に承認された。活動は今までと変わらない。高齢化は課題であり、共助活動は不可欠と認識して、色々と活動を進める。
- ・新しい取り組みとして、電気による防火対策について注意喚起を行う。
- ・災害対策本部のマニュアルを作成する。
- ・水害対策：今まで通りで進めるが、4月に住民会議を開催しており、団地全体で考えていく。
- ・防犯対策：特殊詐欺等への対策として講演会などを計画。

(2) 文化娯楽部会

- ・グリーントウン夏まつりは、今年も開催する方針。
- ・文化交流会、草花自由市なども開催したい。

(3) 共助・環境

- ・ふれあいグリーンサロン、ちびっ子サークルの再開を図る。「絵本&本カフェ」のスタート。
- ・筋トレ仲間会、健康体操は継続していく。
- ・地域との交流は今までと変わらず、地域づくりの会、十小五中合同避難所運営協議会、ひまわり105、いきいき会議などに参画し、そこで得た情報などをフィードバックしていく。

以上で議案の趣旨説明が終わったので、議長は議案の審議に入ることを告げ、議場からの質疑・意見を求めました。次のような質疑応答がありました。

(質問) 書面回答の質問7に「ドレイン清掃の“完成図書”」とあるが、これは何か。説明してほしい。また、質問9の文中にある「指導」は変換ミスではないか。

(回答/事務長) 業者に作業を委託した際、その作業終了後に業者から現場写真が添付された報告書が提出されるが、その報告書のことである。書面回答の文中にある「指導」は、「市道」の変換ミスで、お詫びして訂正する。

上記以外に議場からの質疑等はなく、議長より第2号議案の審議を終了し、採決を行うとの発言があり、採決に入りました。議場の採決は第1号議案と同様に挙手の確認で行われましたが、確認の順序は、反対、保留を確認し、挙手をされなかった人は賛成とみて確認しています。

採決結果は右の通りで、議長は第2号議案は組合員の半数を超える賛成があり、可決承認されたことを告げました。

	賛成	反対	保留	合計
実出席	53	0	0	53
議決権行使書	319	1	0	320
委任状	14	0	0	14
合計	386	1	0	387

次いで議長は、第3号議案「2024年度予算」の審議に入ることを告げ、理事会に提案趣旨説明を促しました。

第3号議案 2024年度予算

関口副理事長から以下のように説明が行われました。

- ・2024年度予算は、過去の実績をベースに、それぞれ設定している。
- ・管理費会計の当期収支差額についてだが、2024年度も、昨年同様に赤字になる予想である（2024年度の収入予算だけでは、2024年度の支出を賄えない）。赤字は、前期からの繰越金でカバーする。ここ当面の間の暫定的な措置ではあるが、管理費会計の繰越金の適正化という点からもこの残高が1千万円程度になるまで管理費会計の赤字部分を繰越金で補填していく措置を続け、それと並行して毎年の支出金額を精査してできるだけ支出金額を減らすようにコストダウンの検討を行っていく。繰越金の残高が適正な金額に近づいたら、管理費の変更等を含めた財源の確保を検討する。

以上で議案の趣旨説明が終わったので、議長は議案の審議に入ることを告げ、議場からの質疑・意見を求めました。議場から質疑応答がなかったため、議長は採決に入ることを述べ、第2号議案の採決と同様の挙手による採決が行われました。

採決結果は次の通りで、議長は第3号議案は、組合員の半数を超える賛成があり、可決承認されたことを告げました。

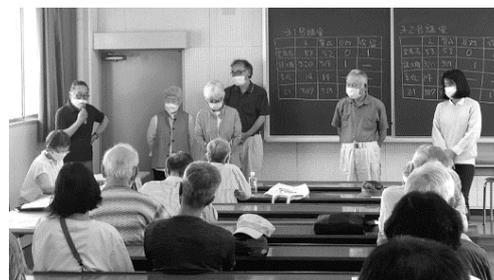
	賛成	反対	保留	合計
実出席	53	0	0	53
議決権行使書	318	2	0	320
委任状	14	0	0	14
合計	385	2	0	387

次いで議長は、最後の議案である第4号議案「2024年度役員選任」の審議に入ることを告げ、理事会に提案趣旨説明を促しました。

第4号議案 2024年度役員選任

関口副理事長から以下のように説明が行われました。

・2024年度は、理事5名、監事1名の改選になる。
 うち再任候補として、甲田理事長、関口副理事長、田中監事が名乗りを上げ、新任候補は3名となる。
 一方、昨年度着任された8名の現役員は継続だが、小野寺理事は当初より1年の任期という取り決めのもとで活動されており、島田理事がその後任となる(*)。以下、候補者の承認をお願いしたい(敬称略)。



▲新任理事・役員の方々の挨拶

- (新任理事候補) 吉田 千代子、小寺 尚子、新井 紀弘
- (再任理事候補) 甲田 眞市、関口 武美
- (再任監事候補) 田中 克子
- (現 理 事) 島田 修(*), 佐藤 英治、桜庭 絹子、青山 眞知子、薬師寺 絵実理、黒崎 清子、府川 祐二
- (現 監 事) 吉岡 あや子

以上で議案の趣旨説明が終わり、議長は議案の審議に入ることを告げ、議場からの質疑・意見を求めました。議場からは次の要望意見がありました。

(要望) 役員の選任地域割りをブロックをベースに行ってきた。再任のブロックから新しい方が出て、理事を出していないブロックが3ブロックある。公平に理事を出せるよう、地域の平準化ということを重視して役員候補者の選任方法を配慮していただくことを要望する。

(回答/関口副理事長) ブロック単位の役員配分は今年度もこれまで通りに満たしている。今後における役員の選任については、いただいたご意見も考慮しながら検討に努めていく。

上記以外には議場からの質疑等はなかったため、議長は採決に入ることを述べ、第2号議案の採決と同様

	賛成	反対	保留	合計
実出席	52	0	1	53
議決権行使書	320	0	0	320
委任状	14	0	0	14
合計	386	0	1	387

の挙手による採決が行われました。採決結果は次の通りで、議長は第4号議案は、組合員の半数を超える賛成があり、可決承認されたことを告げました。

その後議場より、議事運営について次の意見が出されました。

(意見) 今回は、議案の採決にあたって、挙手方式をとり、最初に反対・保留を確認し、最後の賛成には挙手を省き、反対・保留以外はすべて賛成だとされたが、結果は同じでも、賛成の挙手をさせて確認すべきではないか。意思表示なのだから。

これを受け議長は、ご意見の主旨は今後の課題として受け取らせていただくと述べました。上記以外の発言はなく、議長は以上により本日の議案の審議はすべて終了したことを告げ、議場の審議の協力に対する謝意を述べて、審議の終了を宣言しました。

青山副理事長が議長、書記、立会人を解任し、その後、新任役員、再任役員、退任役員が就退任の挨拶を述べ、青山副理事長が総会の終了を告げて、本総会は閉会しました。