

中央の森式番街
管理組合ニュース
31期第1号(通算第14号)
発行日:2012/6/1



1) 30期 定期総会(5/27) 報告

(出席状況)

議決権 総数 476名
出席者数 426名
(当日出席 41名
議決権行使書 152
委任状 233)

(採決状況)

第1号から5号の議案全てが、みなさまの圧倒的賛成をいただき承認可決いたしましたことを報告します。別途、総会議事録が正式発行されますので、詳細は省き各議案の賛否数を下記します。

第1号議案 平成23年度業務／事業報告
と収支決算に関する件

賛成 425 反対 0 棄権 1

第2号議案 ガーデンプラザ管理組合と駐車区画(機械式)の借り上げ契約を結ぶ件

賛成 424 反対 1 棄権 1

第3号議案 一般会計剰余金の一部を修繕積立金会計へ繰入れる件

賛成 425 反対 0 棄権 1

第4号議案 平成24年度の業務/事業計画および収支予算に関する件

賛成 423 反対 1 棄権 1

第5号議案 第31期(平成24年度)役員選出に関する件

賛成 424 反対 0 棄権 1

ただし、第4号議案の平成24年度(第31期)収支予算が、計画収支マイナスであることは、問題ありとの出席者からのご指摘があり、運用に工夫をすることを条件として、賛成をいただいております。築30年の建物・設備に対する修繕費用の見込みを例年より大幅に増やしていること、管理費の余剰を修繕積立金へ繰入れる金額を例年並みとしていることから、計画上表われているものです。収支のバランスをよく観察しながら運用していきたいと考えています。

第30期管理組合理事会は、全理事が、自分の家を自分の資金で維持管理するには、どうすべきかの原点に立ち返り、「管理会社任せの管理」から「管理組合の管理組合による管理」へ大きく舵をきった中式管理組合の歴史の転換、エポック・メイキングと言ってもよいのではと思われる変革を起こされました。その果実をみなさんにお返しするのが、第31期以降の理事会役員の役目と心得ています。

第30期役員のみな様お疲れ様でした。いつでも理事会に顔を出してください。

(文責 木村 征司・近藤 正二)

2) 第31期管理組合理事会役員と担当

去る5月27日の第30期管理組合定期総会にて承認された、今期第31期管理組合理事の全員は、総会後直ちに始動すべく臨時の理事会を開催し、役員の選任と各理事の担当分野を明確にしました。

理事会引継ぎ直後の活動の停滞を最小限に食い止めるべく、全員スクラムを組んで臨む覚悟です。区分所有者・組合員の各位におかれましては、温かく見守っていただくと同時に、叱咤激励のほどお願いいたします。理事会メンバーと担当は、次の通りです。

役職	氏名	棟-号室	担当
理事長	木村 征司	5-801	業務総括
副理事長	小野 耕道	6-1301	会計総括/理事長代行
副理事長	小原 典子	7-106	環境整備/契約/広報/理事長代行
会計理事	木村 豊茂*	4-808	銀行印保管/予算・決算/保険/出入金確認
理事	津田 真吾	1-104	環境整備（植栽）
理事	草間 日出夫*	2-402	渉外/防犯/経常修繕/長期修繕計画[修]
理事	磯野 玖満子*	3-502	環境整備（清掃・ゴミ集積所管理）/広報
理事	近藤 正二*	4-802	書記/広報/経常修繕/長期修繕計画[修]
理事	中村 慎司*	5-306	書記/駐車・駐輪
理事	鶴見 保之*	6-505	駐車・駐輪
理事	横田 正子*	6-610	環境整備（植栽）
理事	岩崎 悦夫*	7-207	経常修繕/長期修繕計画[修]
理事	三角 義明*	7-702	防災担当[防]/経常修繕/長期修繕計画[修]
理事	今村 卓*	7-706	防災担当[防]/経常修繕/長期修繕計画[修]
監事	佐々木 坦	2-303	業務・会計監査/環境整備[環]/[修]/[防]
監事	中川 和也	6-908	業務・会計監査/[防]

*新任

注：[修]=修繕専門委員会委員兼任

[防]=防災専門委員会委員兼任

[環]=環境整備専門委員会委員兼任

新理事会の構成で特筆すべきは、初の女性副理事長として小原さんが推挙・就任いたしました。小原さんの第30期理事としての活躍からすると、女性三役誕生が遅すぎたほどです。管理組合活動に女性の視点からの新たな提案を期待します。また、今後の高齢化社会（街区）を考えた際にも女性力が、管理組合にも絶対必要です。今後につけと理事・副理事長に立候補する女性が増えることを期待しています。

（文責 木村 征司）

3) 第31期管理組合理事長として思うこと

今期初の臨時理事会（5月27日）にて理事の皆さまから推挙いただきました5号棟の木村でございます。前期第30期に同じ号棟の前任理事に半ば強引に理事をやれと言われ、仕方なしに引き受けましたが、この一年の理事会活動で目が覚めました。

今までの自分は、マンション管理は他人事で、何も知らなくても金さえ払っていれば誰かがやってくれるものと思い込んでいました。しかし、その無関心が、管理状態を悪化させる最大の原因であることに気が付かされました。マンション管理は、我々が払っている管理費と修繕積立金に見合った管理がなされているかに尽きるかと思っています。建物の見てくれが良いだけではなく、払った金が効率的、かつ経済合理性をもって使われているかに関心を持つと、過去30年ほどで使われた修繕工事等の代金の莫大な金額の数字を目の前にすると、本当に支払うべき金額だったのかの疑問が生じます。

当街区は、築30年、丁度寿命と言われる耐用年数の半分に差し掛かり、これから30年は、老朽化による大型の修繕や改修工事が、目白押しになることでしょう。毎月支払う管理費と修繕積立金の「バランス」や積立金で、どこまでどのような大きな規模の修繕が行えるのか、長期的に修繕計画と支出の関係をシミュレートできる「長期修繕計画」（前期から引き続き策定中）を必要とされています。志木市の中で最も高齢化率が高い地区と言われるニュータウン。中武の今後のバリアフリー化をどこまで進めるのか、進められないのか……若い世代に魅力ある街にすることで新陳代謝を良くすることは、資産価値の維持にもつながるのでは……等々クリアしなくてはならない懸案事項は、限りなくあります。

目の前の壁は高く聳え立っていますが、めげずに事の優先を明確にして、スピーディーな問題解決をめざし、一つ一つの課題を乗り越えて行こうと理事の皆さんと誓い合っています。また、諸先輩のご支援を受けながら第31期理事会を運営して行く所存です。毎月1回の定例理事会を始め、諸専門委員会の集まりは、公開されています。関心のある組合員の方々のご参加を歓迎します。

（文責 木村 征司）