

第 37 期臨時総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 平成 27 年 2 月 8 日 (日) 10:00~12:15
開催場所 鬼高公民館 2 階 大会議室
組合員総数 256 名 (議決権総数 279.6)
有効出席数 178 名
(会場出席者 39 名・委任状 69 名・議決権行使書 70 通)
有効議決権数 192.5
(会場出席者 42.3・委任状 74.9・議決権行使書 75.3)
※会場出席者は途中で 2 名追加。委任状はすべて議長への委任。
※委任状の取扱いは、会場出席者の賛否により按分する。

以上の通り、有効議決権数が 192.5 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているので、第 37 期臨時総会は管理規約第 49 条第 1 項に基づき成立した。また、管理規約第 44 条第 5 項に基づき、理事長が本総会の議長を務める。

議長：齋藤理事長

議長より書記の指名があり、麻生理事が選出された。

※臨時総会を開催するに至った経緯を説明致します。

今回審議いただく 1・2・3 号議案は、36 期総会で時間切れのため審議未了になった議案です。組合格約に継続審議の手続きがないことから、36 期よりの引継ぎとして臨時総会を開催して審議いただく事としました。

議 事

1 号議案 受変電設備改修の件

管理会社(株)美建より、受変電設備の内部には交換時期を迎えている機器やケーブルがあるため、これらの交換が必要との趣旨説明があった。

【質疑応答】

1. 見積書に主任技術者立会費として 30,000 円が計上されているが、当ハイツの担当主任技術者の保安業務の中には工事に関する監督も含まれるはずである。高圧ケーブルの張替も保安業務の一環であるので、立会費についてどのように考えているか。
(回答) ケーイーオフィス (川島電気管理技術者) にいつも委託しているのは、保守点検業務であり、その報酬手数料は契約書に定めている。今回は改修工事という新たな作業をすることであり、その工事について作業人員 7 名、作業時間 8 時間にわたる工事を主任技術者が監督をする。工事の立会いについては検査・監督をするという意味合いなので、新しい改修工事の検査・立会いにかかる費用

として 30,000 円は妥当ではないかと判断した。

電気管理技術者協会で立会の金額の基準というものを作っているが、30,000 円という金額はそこに謳われている金額を参考にして市川ハイツと主任技術者が調整したのではないのか。

(回答) 調整は何もしていない。他のところの工事についても、立会費は当然に必要な項目として見積書に書くと聞いている。中には、立会費を工事金額に含めて項目を出してこない業者もいるそうだ。今回、立会費として 30,000 円を計上してきたのは業者として良心的な見積りではないのか、と判断した。

2. 東電への申請費用に 50,000 円かかると説明があったが、見積書の申請手数料 30,000 円は何の費用か。

(回答) 見積書の申請手数料 30,000 円は、市川ハイツの設備の仕様が変更することを工事の作業員が東京電力へ申請する費用である。また、工事に付随する費用として 50,000 円が計上されているが、これは東京電力の作業員が市川ハイツに来て電気を遮断する費用であり、後日、東京電力から請求される金額である。

採決結果 会場の賛成 40・反対 0、委任状の賛成 74.9・反対 0、
議決権行使書の賛成 75.3・反対 0
賛成の議決権数は 190.2 であり、過半数の賛成で可決された。

2号議案 AED設置の件

管理会社(株)美建より、検討したAEDの設置場所や料金等、議案の趣旨説明があった。また、議長より次のような提案や補足説明があった。

AEDを各棟に設置しようという提案であり、これは人命にかかわることである。使用しないに越したことはないが、たとえ10年に一度だけ使ったとしてもあって良かったと思うものであるし、あの時AEDがあれば良かったという後悔もしたくないためにもAED設置を提案した。公民館のAEDを使用すればいいとの意見もあったが、公民館への来訪者が最優先であり、発症者が重なった場合は市川ハイツ側は使えない。公民館は夜間祭日は施錠してあり、中に入ると警備会社に警報が届く。自動ドアを割って入ると市から賠償を求められることになる。このため、各棟にAEDの設置を提案するが、AEDは近隣の方に使ってもらうのも結構なので、自治会を通じて近隣の方にも知っていただく。

【質疑応答】

1. AEDの設置は慎重に考えてもらいたい。今までもポリッシャー等、様々な器具を購入してきた。公民館に入館するのも、警備カードを1枚もらって仕組みを変えればできる。

管理会社に聞きたいが、管理物件の中にAEDを設置しているマンションはあるか。
(回答) 管理している物件にAEDの提案が出てきている。自分が住んでいるマンショ

ンでは、金額や管理の面で議論が続き、AEDの設置までに長い日数を要したが、設置後に共用部で倒れた住民に使用することができた。最近の傾向としては導入することが増えてきている。

議長より一先ほどの質問の中で過去の購入物についての話があったが、今回のAEDの議題とは切り離して考えてもらいたい。

2. 明らかに無くてもいい物が購入されているので、お金の使い方には慎重になってほしい。AEDの講習の実績も、びっくりするようなものがあった。ドアを壊さずに公民館に入る方法もあるはずで、警備のカードと仕組みを若干変えてもらうように申請すれば公民館のAEDも使える。そのようなアプローチをしても難しいということであれば、再度検討すればいい。

(回答) 市の警備カードを我々に貸してもらうのは無理だと思う。市も公民館長に委託しているので、外部に貸し出しするのは難しいものと思われる。AED講習については防火訓練等で行っているが、後のほうで協議していただく中に防火管理者の活用という項目がある。防火管理者については手当を認めていただく以上、講習においても積極的に指導していただくことをお願いしたい。AEDを買ったがそのまま置きっ放しにしておくということは考えていない

3. このマンションでは独居の高齢者の対策が何も無い。そのような中で心臓が悪くなって倒れても、AEDは何も役に立たない。まず高齢者の対策を先にやるべきでは。そのような対策があつて、初めてAEDが活用できる。管理会社からAEDの事例があつたが、我が家にはすぐ隣の公民館にAEDがある。AEDを使って助かった例は多々あるが、単純に便利だから使うという論だけでは考えず、独居高齢者をどうするかということをもまず考えて、それからAEDという発想があつてしかるべきでは。

(回答) 今後考えていく議題になると思うが、住民の人命に関わることなのでAEDを提案したい。高齢者という話もあつたが、皆さんにも使用する場面が出てくる可能性は十分ある。

4. AEDのボックスには蓋は付いていないのか。蓋を開けるとブザーが鳴るものを見たことがあるが、ここに付けようとしているものは同じようになっているか。

(回答) 設置を予定しているボックスは中が見えるような扉が付いており、開けるとブザーが鳴る。

消火器のボックスのように、開けるとベルが鳴るのか。

(回答) AEDボックスのブザーは、消火器ボックスのベルより大きい音が鳴る。

5. (防火管理者より) 今期の防災訓練でもAEDの訓練を行ったが、天候が悪くてあまり多くはできなかった。AEDについては様々な議論があるが、AEDは身近な

ものであり、学校や公共施設で訓練を行っている。AEDは訓練しないと近寄り
たいと思われるが、コンピューターで操作が必要か判断する。前期の理事会で訓練
を行ったが、防火管理者として引き続き市のほうに訓練や講習を要請していく。
(回答) ハード面についてはAEDの設置、ソフト面については今後も考えていく。

採決結果 会場の賛成 35・反対 5、委任状の賛成 65.5・反対 9.4、
議決権行使書の賛成 71.2・反対 3.1
賛成の議決権数は 171.7 であり、過半数の賛成で可決された。

3号議案 地震保険加入の件

美建より、地震保険の内容や金額といった趣旨説明があった。また、議長より次のよ
うな提案や補足説明があった。

簡易耐震診断の結果、地震に弱いマンションだとわかったが、耐震補強工事を実行す
るとしても数年はかかる。その間、無防備でいるというわけにはいかず、せめて地震保
険をつけておきたい。最悪のシナリオで建物が全損になった場合は、1戸当り 4,230 円
の保険料で1棟につき 2億 7500 万円の支払いがあり、1戸につき 211 万円の保険金と
なる。

【質疑応答】

1. 建物が全損になった場合の話があったが、全損ということはありません。どの程度
のものが出るのか説明してほしい。地震に弱いとのことだが、補強も考えていかな
ければならない。あまり使わないものを買うのではなく、今後に大きな費用負担が
あるので、もう一度考えてほしい。また、軽微なものはどうなるのか、併せて説明
してほしい。

(回答) 地震保険は、一部損ということで5%以上の損害があったときも支払いが受け
られる。それでも 1375 万円の補償金が受けられ、かけていなかった場合はま
ったく出ない。その金額は今すぐ分けなくても、修繕積立金に繰り入れて将来
に使うことも考えられる。耐震補強は必要なものではあるが、耐震補強ができ
るまでの間、無防備で打たれっ放しになることを心配して、地震保険の提案を
した。

2. 東日本大震災では、浦安市は液状化現象で相当の被害を受けた。また、集合住宅で
は 50cm も地盤沈下したり、ライフラインがすべて破壊されて復旧に相当な時間を
要した。戸建住宅においても液状化現象によって傾いて通常の生活ができない、し
かし保険がおりないということがあった。それでは保険の利が無いという話があっ
たので、保険協会でも検討して、傾きが1°以上なら全損と認める、あるいは地盤沈
下が 30cm 以上ならば全損と認める、というような判定が出た。その対象となるの
が木造住宅または鉄骨造であり、集合住宅は残念ながら含まれない。以前、集合住
宅の保険に関わる報道がされていたが、浦安の集合住宅の理事長は保険会社の 1
回目の査定に納得がいかず、2回目をお願いしたそうだ。2回目の時に開放廊下が

傾いていることに気付き、保険の査定者に聞いたところ、そこは対象外とのことだった。そのマンションでは修繕費用が総額 6000 万円ほどかかる見積りが出たが、保険による支払い金額は 1750 万円であり 3 分の 1 に満たないものであった。そうになると、あとの 3 分の 2 以上の金額はどこが負担するかという、皆さんで分けるしかない。全損になった場合は当座の生活資金にしてくださいと地震保険法に書かれており、したがって再建する費用ではない。それでは再建についてはどうするのか。先の話になるが、とんでもない金額がかかり、とうてい皆さんで話し合っ解決できる問題とも思えない。半損の場合は 50% を限度に支給され、一部損の場合は 5% しか出ない。それを改修費用に充てるとなると、それも難しいことのように思える。そこで、地震保険に加入する費用を耐震補強に充てるほうがより有効なのではないか。もしかすると議決権を行使された方の中にも、保険という言葉に惑わされて誤った判断をした方もいるのではないか。保険ですべてが補償される訳ではないので、保険の具体的な内容をもっと周知する必要があるのでは。

また、総会資料 12 ページに今期計上する保険料が 2 月から 5 月になっている。地震保険料は 12 ヶ月分が計上されているが、この 12 ヶ月分というのは何月から何月までなのか教えてほしい。

(回答) 地震保険で建物が再建できるものではない。あくまでも当面の費用に充てるための保険である。建物の損害についての認定は難しいものがある。屋上の高架水槽や非常階段は地震保険では補償されない。建物の主要構造物ということで、柱・梁に損害があった場合について支払いをするという規定になっている。地震保険を付けていけば何でも直す訳ではないとご理解いただきたい。しかし何も付けていなければ何も出ない。保険を付けていけば、一部損でも 1375 万円という補償は受けられる。

保険料の計算であるが、主契約が 2 月 23 日から 1 年間となっているので、それに合わせて地震保険も 2 月 23 日から 1 年間で契約し、今期分は決算の 5 月 31 日までを計上している。

耐震についてはこれから考えていく問題であり、耐震補強の工事についても工法や色々なことを検討する時期に来ている。ただし、そこまで行くには 2~3 年の期間がかかるだろうから、地震保険を付けて何らかのカバーができればいいと提案している。

保険期間が何月から何月までなのか教えてほしい。

(回答) 主契約 (火災保険) の契約期間に合わせて、地震保険は 2 月 23 日から 1 年間の契約をする。

今期の保険料であるが、17 ページ予算書の保険料の項目の通り、火災保険 669,768 円に地震保険 298,296 円が加わった金額が 968,064 円である。要するに、火災保険料に地震保険料を足した分が新しい予算として提案されていると理解していただきたい。

3. 地震保険は掛け捨てであって積み立てではないので、2 年後・3 年後に貯まってい

くものではない。掛け捨てであるので、もう少し慎重にとらえてほしい。
(回答) 火災保険も掛け捨てである。保険というのは安心を買うものである。今期の理事会も地震保険を付けたほうが良いとの判断をしたので、提案をした。

採決結果 会場の賛成 35・反対 6、委任状の賛成 63.9・反対 11.0、
議決権行使書の賛成 72.1・反対 3.2
賛成の議決権数は 171.0 であり、過半数の賛成で可決された。

4号議案 理事会運営細則変更の件

美建より、防火管理者報酬や役員報酬の支給条件といった理事会運営細則の変更点について趣旨説明があった。また、議長より次のような補足説明があった。

防火管理者の手当については、防火管理者の責任が重いこともあり、AEDの講習実施等もお願いしたいので、何らかのボランティアとしてではなく手当が必要だろうということで提案した。理事の報酬支給については運営細則が改正されていたが、支給実績について細かい運用規定が無いということで、半数以上の理事会に出席した役員が受け取ることができるという但し書きを付ける。その趣旨としては、もともと支給することは理事会の出席率が低かったり、役員のなり手が無いので、そういうことが無いように一つの起爆剤として手当を支給しようということだった。出席のまったく無い役員に手当を払うのはおかしいとのことで明文化しようということになり、但し書きを追加することになった。

【質疑応答】

1. 防火管理者が苦勞しているのは理解できるが、防火管理者手当の月額 2000 円、年額で 24,000 円というのは、理事の手当を考えるとあまりにもバランスが欠けているので、早急に見直すという条項を付けて賛成したい。
(回答) 確かに整合性を欠いているということは十分認識している。どこかで見直しすべきだが、当期の理事会として理事手当を増やすことを提案するのは忸怩たるものがあるので、次期の総会等で整合性を正していただきたい。
2. 規約の中に防火管理者に報酬を払えるという規約は入っているのか。細則で決められず、規約条項になるのでは。
(回答) そこに該当するところが無かったので、細則の防火管理者の活用に入れた。
3. (植栽の契約に関する質問が出たが、今回の議案とは無関係のため削除)
4. 防火管理者は消防法で設置が決められており、防災訓練の実施等、責任は重い。また、理事会の役割も重要になり、今期の理事会も出席率が良いため、報酬を見直してほしい。
(回答) 細則なのか規約なのかといった、その点については今後の整備が必要である。防火管理者の設置は法定義務であるから、報酬を出すことは予算で決めたり、

細則で決めていいのではないか。

5. 防火管理者の年間あるいは月間の活動計画は、どのようなものを考えているのか。また、手当の月額 2000 円の算出の根拠を説明してほしい。

(回答) 防火管理者手当の 2000 円は、第 30 期の理事会の決議で支給をしようということが理事会議事録には書かれているが、2000 円で決まった根拠は我々も聞いていない。これが妥当かどうかといったことも検証はしていない。ただ言えることは 30 期に理事会決議で支給が開始されて、ずっと 35 期まで理事会決議で払われていたという実績はある。ずっと払われていたのだから、どこかで明文化したほうが良いということで、今回提案した。2000 円が妥当かどうかということは、今後討論してもいいと思われるし、役員報酬についても妥当な金額を決めることを考えてほしい。

6. 役員に対して実費弁償や報酬を払うことができるとあるのだから、規約そのものに防火管理者にも報酬を払えるとするか、解釈を統一してここで言う役員の中には防火管理者を含むとできれば、今すぐに規約改正にもって行かなくてもいいだろうと思う。役員の報酬とアンバランスだということは、改正に少し時間がかかるのではないか。

役員の基本精神は、全員参加で持ち回りで引き受けるということで、無償でスタートしたものと思われる。ただし事情や出欠状況が変わり、全員参加を具現化するような実情ではなくなってしまった。

(回答) このような事情で防火管理者手当を支払うこととする。

先ほどの指摘は、細則ではなく規約に規定するように、ということよろしいか。

提案するのであれば、規約の改正で提案するべきではないのか。

(回答) 趣旨については、ご賛成いただけるのか。

役員の中には理事と監事までしか書いていない。防火管理者を含めるなら、この役員の中に入れるという規約事項である。そもそも報酬を払えるという規約がなければ払えない。

(回答) 規約の改正を視野に入れて、防火管理者と役員の報酬の規定について審議させてほしい。

(防火管理者より) 年間計画を立てて、今回承認された AED の講習や、今後は消防局と相談して春にも講習を行いたい。秋の防災訓練も年間計画に位置づけて、炊き出しなど子供さんや若い人も参加するようにしたい。

7. 出席者の意見を聞いていても議決を急がなくても良いのでは。この案件は金額や規約の改正を視野に入れてと言うのであれば、ここは一旦保留にしてはどうか。案自体の大枠については賛成多数だと思われるので、金額の整合性や規約の改正といっ

た考えがあるのならば、この不完全な案をそのまま通すのではなく、もう一度総会で提案してはどうか。

(回答) 過去から支払いがずっと進んでいるという現状があり、この期だけ払えないという事態になるのはおかしいという考えがある。確かに規約で直すべきだと思うが、過去の慣習に基づいて払われている状況を踏まえて、将来、規約の改正でしっかりさせるということを考えつつ、今回支給をしたい。

他の理事は同じ意見なのか。先に延ばしたほうが良いと思うし、参加者だけでも意見を聞いてもらえないか。

(回答) もう一回白紙に戻して凍結したほうが良いのか。

8. 理事の報酬が安過ぎる。年間 2000 円で 12 回も会議に出てこれない。2000 円と出した根拠を伺いたい。市川ハイツの理事会は 30 数年やってきたが、本当に理事会で真剣に討議しているのは理事長とその他の 2、3 人ほどである。これでは理事の意見が反映されない。今回の 2000 円ではなく、10 倍の 20,000 円、理事長は 60,000 円を提案したい。こういう方法でやれば、理事会に出席する方も気持ちが変わってくる。この金額で市川ハイツが今の 3 倍も 4 倍も隅々まで良くなるなら、安いと思う。理事長手当も月 5000 円ということを検討してもらいたい。そうしないと市川ハイツの理事会は良くなる。今までの 30 数年と同じになる。理事の皆さんも考えて、市川ハイツを住みよいものにするためにこのくらいの予算を組んでほしい。

(回答) 当期の理事会で金額を増やすという問題については忸怩たるものがあるので、次期の理事会等で整合性について話していただきたい。また、規約・細則であるのかについても、ハイツの規約も綻びてきて足りない部分も出てきているので、その見直しもしていかなければならない。今回の趣旨としては、防火管理者に報酬を支払いたい、役員の報酬については出席に応じて支払うということを提案している。

採決結果 会場の賛成 35・保留 6、委任状の賛成 63.9、
議決権行使書の賛成 73.0・反対 2.3
賛成の議決権数は 171.9 であり、過半数の賛成で可決された。

5号議案 第37期予算修正の件

美建より、1号～3号議案において承認された項目に関する予算修正の説明があった。

【訂正】

19 ページ上段に〔修繕積立金会計 予算案〕の表がありますが、修繕積立金会計の予算は第 36 期通常総会ですべて承認されており、期中の修正もありませんので、「案」の表記が不要となります。

【質疑応答】

1. 受変電設備改修での東京電力への支払いは、どこに計上されているのか。

(回答) 18 ページ修繕費の内訳の中の「雑修繕」に計上する。

採決結果 会場の賛成 38・反対 1、委任状の賛成 73.0・反対 1.9、

議決権行使書の賛成 72.1・反対 2.2

賛成の議決権数は 183.1 であり、過半数の賛成で可決された。

(途中退席あり)

報告事項

①38 期理事の選任について

38 期の役員は「12 号室」の人が担当しますが、12 号室はもとより戸数が 19 戸しかなく、そのうち 5 戸が賃貸です。理事会の役員は最低でも 18 人が必要で、12 号室は最初より人数のハンディを背負っています。人数が少ないうえに高齢により役員になれない方もおり、38 期理事予定者の呼びかけによって 2 回の打合せをしましたが、2 回の出席者は 6 名、9 名でした。このため理事会運営が不可能と判断し、当理事会に何らかの方策をたててほしいとの要望がありました。

この問題の解決のために 10 月 25 日に歴代理事長経験者にお集まりいただき、検討会を行いました。その結果、理事会運営細則第 3 条（役員を選任）の「役員が 18 名に満たないときは次の部屋番号の組合員の中より選任する」の規定を準用し、1 号室の方と連動して理事会を構成するという事に決まりました。

②ペット飼育について

6 年前の 2009 年 3 月の臨時総会で「管理規約 18 条に定める動物飼育の特例承認に関する内規」が承認されました。これに基づいて、当時犬・猫を飼育していた居住者らにより飼育者の会が作られ、そのもとでルール化についての会則を決められ、同年 7 月の通常総会において承認されました。

この内規の 9 条では、5 年間試行の後、見直しの検討を実施して、必要があれば改正すると謳われていました。昨年 7 月の通常総会では、会場の方から内規の有効期限が切れている、見直しの時期が来ているがどうなっているか、との指摘がありました。我々もまず現状を把握しようということで、昨年 9 月の理事会で飼育者の会の会長に出席いただき、現状の報告を受けました。これは既に理事会ニュースでご報告している通りですが、さらにその後、11 月に飼育者の会の臨時総会がありました。そこでは、自主管理を定めた内規、それに基づく会則（会則は 3 年の試行の後に、毎年会員総会での会員の総意により従来の扱いで運用することをその都度確認し、当該理事会に報告されている）の継続運用を望むという意見が集約されました。

我々としても、飼育の現状に問題が無いのであれば内規の原則を尊重したうえで従来の運用を継続する、問題が発生すればその都度対応するという事を 11 月の理事会で確認して現在に至っています。[したがって、内規の 9 条に定めているそれ自体の改廃については、今期の理事会では改正の必要は無いだろうと判断しております。]

—この報告の後、出席者より「試行期間の5年が過ぎたのだから、改正の必要があるかないかについては、総会で判断されるべきことである」とのご指摘もあり、上記報告最後の〔 〕内の記載は取り消し、この件は継続審議とすることとしました。

③市川ハイツ再生委員会の募集について

当ハイツは37年が経ちました。入った当時は私たちも元気な体でしたが、37年が経つと体が痛んできたように、当ハイツも屋上防水や給排水設備が痛んできました。非常階段も錆が出て腐食し、耐震補強もしなくてはなりません。このようにハイツも色々なところに綻びが出ています。

これからマンションの住環境をいかに整備して、安心・安全な暮らしができるのか考える大きな分岐点に来ていると判断しました。ハイツの理事も4巡り目を迎え、建物や施設のハード面の修繕だけでなく、諸規定やルール作りの検討が必要な時期に来ています。当期の理事会としては、1年限りの理事会あるいは有志の方やボランティアの方の力だけでは限りがあると思っています。これからのハイツの将来を考える組織があったらいいと考え、長く住めて子供たちに良い資産として残せるマンション、資産価値の高いマンションとして維持管理をしていくことが必要だと思っています。


そこで、年1回の総会だけでなく、皆さんが発言できる場を提案したいと考えていますので、コミュニケーションが取れる場として懇談会を開くことを提案します。具体的には、理事会の後、皆さんに集まっていただいて意見を出してもらい、色々な組織作りができるような形を考えています。(2月は15日に開催します)

議決内容を証するため議事録を作成し、議長ならびに議事録署名人2名がこれに署名・押印する。

平成27年 2月 27日
市川ハイツ管理組合


議長

B棟 411号

齋藤 昭彦 

議事録署名人

A棟 511号

飯田 穰一郎 

議事録署名人

B棟 211号

西寺 喜三郎 