

理事会ニュース

第38期第16号（通算No.386）

平成27年11月25日

市川ハイツ管理組合理事会発行

- ① 規約・理事会運営細則改定（案）の住民説明会 議事録について
表記の住民説明会には、三連休の中日でお忙しいにもかかわらず24名も出席されて、活発なご意見を頂き理事会として感謝申し上げます。
住民説明会の議事録ができましたので、配布させていただきます。
- ② 給水施設工事及び非常階段塗装工事について
- ・ 給水施設工事
給水施設工事につきましては、概ね順調に工事が進み昨24日のA棟高架水槽の撤去作業も無事完了し、11月30日（月）には、完成検査を終了する予定です。
 - ・ 非常階段塗装工事
非常階段の塗装工事につきましては、工事の実施を四年遅らせたせいもあり、見積もり以上に鉄材、鉄板の傷みが激しく各所に錆による腐食孔も多く、当初の見積もりよりも鉄材・鉄板の付け替え、張り替えまたは交換箇所が多く、錆の発生も多いことから当初に仕様補正金額として見込んでいた1,176千円の枠内には入りませんが、仕様補正額が必要になる見込みです。完成検査は、12月11日（金）を予定いたしておりますが、塗装工事ですので天候に左右されやすく、若干の変更があるかもしれません。
塗装工事に併せて、現在は、何も手入れをしていない一階の階段の出入り口の舗装と長尺物のマットも交換する予定です。
- ③ 再生委員会の活動報告
再生委員会の会議議事録 Vol. 14ができましたので、配布させていただきます。
- ・ 修繕工事進捗状況
 - ・ 長期修繕計画の検討
議事録にあります“工事項目と年間収支表”は、現在審議中のものですので、本議事録には添付致しておりません。
 - ・ 野村マンション問題経過報告
内容をご覧になられて、「ここは、疑問が有る。」と思われたら、遠慮なく質問をしてください。又「これなら、参加しようか。」と思われたら、是非お力を貸して下さい。
何れも、大歓迎です。

規約・理事会運営細則改定（案）の住民説明会 会議議事録

実施日時：平成27年11月22日（日） 9時30分～12時00分

場 所：鬼高公民館 大会議室

参加者：24名

事前配布資料：「規約、理事会運営細則の改定(案)」平成27年11月15日付
「住民説明会の追加事項」平成27年11月19日付

説明会内容：Ⅰ. 管理規約の改定について
Ⅱ. 理事会運営細則の改定について
Ⅲ. 上記2点についての各質疑応答

以下、説明会の内容（骨子）を説明順に記載します。

1. 住民説明会開催のあいさつ（浦理事長）

市川ハイツの管理規約・理事会運営細則について、現状とは見合わない点があり、理事会にて検討した改正案を作成しましたので、ご説明させていただきます。なお、皆様方の意見や質問等によってより良いものを作っていきたいと考えています。

2. 管理規約改正について（椎崎副理事長）

（1）今回の改正の基本的な考え方

前回の管理規約の改正より8年が経過して、その間に法令等の改正や社会情勢の変化、当ハイツの老朽化や高齢化に係わる課題に合わせた対策を含めて規約改正を行いたい。今後の理事会運営は経営感覚が問われ、管理費の縮減や修繕積立金の確保、更に住民間のコミュニケーションを図り、当ハイツの人材を有効に活用していくことで、市川ハイツの寿命を延ばし、より良い住環境を創造していきたい。

（2）改正条項の内容（椎崎副理事長）

（※詳細な変更箇所は事前配布資料の「管理規約(案)改定対照表」を参照のこと。）

第3条等：「区分所有者」から「団地建物所有者」への文言の修正

第18条：使用細則の表記は現状のままにすること（動物飼育に関して）

第19条：専有部分をシェアハウス、民泊、暴力団への貸与の禁止

第25条：理事会に参加できない不在所有者から「組合運営協力金」を徴収する

第27条：防火・防災に関する経費を管理費から支払えるようにする

第31条：駐車場、専用庭の使用料を管理費から修繕積立金に計上する

第34条：管理組合の業務に「長期修繕計画の管理」を追加する

第37条：「会計担当理事」の追加、監事は理事の互選でなく総会での選任とする

第42条：会計担当理事の業務内容を表記する

第48条：議決権に関する規定を分かりやすくする

第50条：総会決議事項についての改正

第54条：理事会の招集規定の改正

第55条：組合員が理事会を傍聴できるようにする

第56条：理事会の決議事項の改正

第57条：専門委員会だけでなく、専門委員一人でも活動できるようにし、必要経費・報酬の受領を可能にする

第60条：会計年度終了と通常総会開催までの間の止むを得ない支出についての規定

(3) 質疑応答

- 第25条の「組合運営協力金」を徴収される対象者は誰か？
⇒ 対象者は専有部分を賃貸している団地建物所有者及び空室にしている団地建物所有者であり、現在18名程いる。当初は不在所有者が役員の順番の時だけ協力金をもらう予定だったが、銀行引落とし等の会計手続きが煩雑になるため平準化して、毎月徴収する。
- 協力金の徴収額について最高裁の判例があり金額の妥当性や必要性、合理性の目安となるものであるが、徴収される側から訴訟になる可能性がある。
- 徴収対象者に対して、現段階ではどういった説明をしているのか？
⇒ 資料は送ったが、説明はしていない。
- 不利益を受ける対象者がどういった反応をするか。またその可能性は？
⇒ 不明である。
- 居住しているが理事にはならない者は協力金を支払わなくて良いのか？
⇒ 仕事や病気、高齢等で出られない人から協力金を受取ることについては理事会では話しあっている。ただし、理事会に出席しないと報酬金がもらえないというハンデもある。更に都合で日曜日の理事会には出席できないが、平日開催の各種イベントには協力される方もおり、全ての行事に不参加という訳でなく徴収は難しいところである。
- 例えば親子で娘に居室を貸している場合はどうするのか？
⇒ 所有者の代理人として細則に基づき授権し、理事会へ出席すべきである。
- 月額1,000円の運営協力金の使用用途は？
⇒ 管理費として計上され、管理費として使用する。
- 理事会に協力するか否かだけでなく、外壁塗装等の修繕により資産価値が上がるといように、不在者自身は何もせずによってもらって恩恵にあずかる部分がある。
- 運営協力金は住んでいないからという理由だけで応分な管理費プラスアルファを徴収することになる。
⇒ マンションは管理費だけで運営されている訳ではなく、理事会の運営があつて保守できている。
- 好き好んで不在者になっている訳でもなく一律に協力金を取られるので、不在区分所有者は理事として参加できないが運営協力金を支払うということを議事録等を通して住民に周知して欲しい。
- 他のマンションの事例だが、不在所有者には自主的に郵送代として500円寄付してもらおうというところがあったが、納入しない人がいるから止めてしまい協力金になった。その他の事例では空室の見廻り費用として規約改定して協力金を負担してもらおうケースがある。
⇒ 資料が多いときは1回で郵送するのに一戸当たり500円以上掛かる。

3. 理事会運営細則について（椎崎副理事長）

(1) 今回の改正の基本的な考え方及び趣旨

現状に適合する改正と修正、規約改正に関連した条項の要領策定と明確化

(2) 改正条項の内容（椎崎副理事長）

（※詳細な変更箇所は事前配布資料の「理事会運営細則改定対照表」を参照）

第 3 条：役員の選任及び任期の改正

第 4 条：各理事の役割と業務内容を定める

第 7 条：理事会の開催日時や審議項目を掲示して周知する

第 8 条：理事会の傍聴ができるように規定して理事会の透明性を確保する

第 9 条：組合員から理事会へ提案及び意見書が提出された際の理事会の対応

第 10 条：役員の業務としての理事会決議事項の修正

第 11 条：居住者と理事会の意見交換の場である住民懇談会の設置

第 13 条：訴訟事案を想定した費用措置の追加

第 16 条：防火管理者の取り扱いを明確化

第 17 条：防火・防災に関する指揮命令系統の明確化

第 18 条：専門知識を有する者の報酬条項の追加

第 19 条：役員報酬条項の追加と訴訟事案時の休業補償

第 20 条：ボランティア活動に対する支援条項の新設

第 21 条：規約改正に伴う組合運営協力金の納入額について

第 23 条：次期役員・監事内定者の引継ぎ等について

(3) 質疑応答

- ・ 会計担当理事は国交省の標準管理契約の団地型にも適用されているのか？
⇒ 不明である。
(閉会後調査した結果、単棟形だけでなく団地型でも会計担当理事は採用されていることが判明した。)
- ・ 会計担当理事の業務が「管理費の収納、保管、運用、支出等の業務」と規定した場合に会計担当理事が文面通りに本気を出して業務にあたった場合どうするのか。
⇒ 常駐しないとできないので、そこまでは考えていない。毎月の管理組合のお金の出入りを把握、チェック、決済の補佐程度までの業務処理を期待したい。運用まではできない。
- ・ 規約・細則をまとめたことに感謝しており、特に理事会の傍聴や住民懇談会の設置は良い試みである。この住民懇談会を更に生産的なものにするため実施の時期や回数を定めないのであるか？また懇談会での意見に対して回答する報告会を開催するべきではないか。
⇒ 実施時期や回数を記載すると義務となって形骸化してしまう恐れがあり入れていない。個人的な見解だが7月に新役員が就任するので、11月と3月の2回程度の開催を考えている。報告会といっぺんかしまらずに懇談会なのであまり構えないで考えたい。
- ・ この改定案の施行時期や起算点はいつか？

⇒ 役員、専門委員に係ることなので、総会承認後すぐに施行する。今期中の1月1日からでも28年度からでも良いが、3月には来期役員予定者の選考に入るので、すぐに実施しないと間に合わない。

管理組合協力金については、28年度から実施することとし、その間で説明したい。

- ・ 専門委員及び防火管理者並びに役員の報酬額が年額と月額表記で異なっていてミスではないか。正しい金額ならばこのアンバランスの是正はしないのか？
⇒ 役員は全組合員がなるもので値上げの必要性がなく、現状のままでいく。
- ・ 理事長の従属者である防火管理者の方が理事長より報酬額が高いのは納得いかない。
- ・ 専門委員より役員の方が責任は重く、今後は役員の輪番制から立候補制や選任制の導入を考えるべきである。
- ・ 立候補制等の導入時に役員報酬を考える必要がある。
- ・ 住民の自治の主体となる理事会についてのことで、今期に限った事でないことから、もう一度理事会で揉んでもらえないか。
⇒ 持ち帰り、検討する。
- ・ 今日の説明会では改正の考え方や趣旨に終始した為、規約や細則の条文の文言を変えるにはいつまでに、どうすればよいのか？
⇒ 変更を希望する箇所についての対案を今月末までに書面（メモ程度で構わない）を提出して頂ければ、臨時総会に諮れるよう何とか対応したい。

その他特段の質問及び意見等もないことから、以上をもって今回の住民説明会を終了する旨を浦理事長が述べ、12時00分に閉会を宣した。

『再生委員会 会議議事録』 VOL.14

2015. 11. 21. (土) 於 鬼高公民館 研修室 9時～12時

出席者 … 敬称略、順不同

再生委員 鶴田、高田、小高、大竹、長島、斎藤、中村、竹内、高比良、和田
理事 椎崎

VOL.12 (10/31(土)実施分) 及びVOL.13 (11/7(土)実施分) については、12月に予定している次回臨時総会における主要テーマである「市川ハイツ管理規約」改正案と「理事会運営細則」改正案についての検討会であったが、書記記録を残していない。上記の検討会を受け、再度、理事会にて最終検討したものを11/22(土)の住民説明会で提示されている経緯から、省略とし、欠番にする。

1. 修繕工事進捗状況報告

- ・若干の遅れはあるが、おおむね予定通りに消化できている。

給水設備工事については、B棟は高架水槽の撤去が終了し、屋上給水管ラッピングを残すのみ。A棟についても来る24(火)に高架水槽撤去後、同じくラッピングを経て工事終了となる。非常階段塗装は、A棟が11月いっぱいまで塗装を終え、12月初旬に足場を解体する予定。B棟は、上記より半月ずれたスケジュールで進行中。

- ・毎週金曜日の業者との進捗会議については、配布済みの交渉記録を参照願う。

2. 長期修繕計画の検討

今期38期から、一回りの期間に当たる13年間33項目にわたる修繕工事を、年間収支表に表した一覧表(後掲)をもとに討論

以下、フリーディスカッション骨子(なお、工事項目は、カギカッコ＝「」で囲んで表示する)

- ・「塗装」については、性質や効率性の点から同一の工事としてひとくくりにしたほうがよい。その意味においては、「玄関扉MB(メーターボックス)塗装」は年度を分けず「玄関ドア塗装」と一緒に行うべきだ。
- ・同じ意味から、「外壁塗装」と「ベランダ防水」はセット化するべきだ。ともに足場を組まないといけない工事だから別建てだと不効率だ。
- ・一覧表に記載がないが、「ブロックの修理塗装」も同時に行うべきではないか。「塗装」でまとめて経費節減できるはず。放置を続ければ、天井部分がボロボロでコンクリートが劣化してしまう。

・「植栽整備」は毎年定額の90万が計上されているが、修繕積立金会計で対応する行為は通常のメンテナンスとは区分して、文字通り、植え替えの時期に計上するべきではないか。一回当たり500万、5年サイクルで概算合計1500万、起点は5年後の43期としよう。

・「塗装」をまとめて実施することで経費削減と効率がはかれるという理屈から言うと、「共用廊下防水」を「屋上防水」と同一年度にしなくてもよいのか。そうすれば、先ほどの、足場を組む関係で、「ベランダ防水」を来期の「外壁塗装」とセット化する話ともリンクして、「防水」もまとまるのではないのか。
⇒「共用廊下防水」は、ひび割れを修復してその上にマットを敷いた行為で、足場とは無関係に出来る。マットの傷み具合からみて、マットの総取り換えは計画通り5年後でよいと思われる。

・「屋上防水」と「屋上トップコート」は工事周期も金額も別建てだが、どう違うのか。
⇒傷みを根本的に修復するのが「屋上防水」。5年サイクルでコーティングをし直し、長持ちさせるのが「屋上トップコート」。うまく手入れできれば、「屋上防水」は「外壁塗装」とセットで12年周期が自処となる。

・効率性はわかるが、工事を来期にまとめて実施すると、経理上赤字になってしまう。
⇒A棟、B棟を年度をまたいで工事する周期とすれば、2年間にわたって経費を平準化する手法がとれる。そういう工夫をしてでも、優先順位の高い工事は実施しなければならない。

・「ゴミ置き場整備」は緊急性が高いのではないか。
土台のサビつきは深刻だ。屋根を作り、雨の日のゴミ収集作業を円滑にできるようにすることも検討してはどうか。
⇒屋根の設置は、雨音が反響し騒音化するというクレームにもつながりかねない。実際に、自転車置き場の屋根をその理由で撤去した過去もある。
⇒材質を工夫する、傾きを考慮するなど、騒音を防ぐ術はある。
サビつきや傷みの度合いを確認し、実施時期を検討しよう。住民の声を聴いてみる必要もあるだろう。

・「A・B棟南側側溝勾配整備」と「1F排水管整備」は、緊急性が高い。
ここ数年の間に、特に被害が深刻な住戸については修復工事を行ったが、同様の被害は周囲の住戸に同じようにみられる。雨の日に庭の周辺に水がたまる現象や、排水の流れが悪く現象は放置できない事態にある。このままでは、排水管自体が損傷する危険もある。

工事が集中することによる経費面の心配はあるが、来期に是非、実施するべきだ。

・「外壁塗装」「屋上防水」は、時期を後年にずらせない工事なのか。

⇒実際に雨漏りしている住戸があるし、全体的に傷み、ひび割れがひどい。もともと、計画上では数年前に実施しておかなければならない工事であった。先送りすればするほど、被害が深刻化する。

危機が認識されていないようなら、実態を、写真等で公開することで住民の理解を促すことが好ましい。現在、実施中の非常階段修復工事で、玄関に傷んだサンプルを陳列しているが、工事の必要性が十分に伝わっていると思う。

・「独居高齢者対策整備」は、3期後の41期に500万が計上されているが、その間、何もしないのか。対策として、住民がいつでも集まれる集会施設の設立を希望しているが、どうか。

⇒過去、組上には上がるが、具体的な提案は何も出されていない。

集会施設は確かに必要だが、まずソフト面の提案を主担当委員からぜひ出してほしい。

原案をもとに、理事を交えて議論しよう。

⇒ 本日の討議を反映させ、実施時期、概算費用の修正を行い、一覧表を完成させる。

必要に応じて、再度、会議ないし見直しを行ったりうえて、理事会に諮る。

12月の臨時総会のテーマとするためには11月末が完成の目標期限。

3. 野村マンション問題経過報告

「被害者の会」で自主的に行った被害状況のアンケート結果と、騒音デシベル測定結果をまとめた資料が配布される。

終了時間が迫り、実質的な議論はできなかったが、

11月の初旬から中旬までの工事期間中、毎日、騒音データを収集した結果、最大で92.5デシベル、平均で63.5デシベルであったことを共通認識する。

他に、注目すべき内容としては、騒音、異臭、粉じんなどで部屋を閉め切り空調機やエアコンを使用せざるを得ないため、電気代金がかさむ実態として、3月から9月までの前年同月比較において、調査に協力した2戸平均で13%増という記録があった。

今後、「被害者の会」としては、集会を重ね、新たに①日差しの到達状況と、②室温調査確認を予定している。

再生委員会として情報交換を密にして一体感をもって交渉に当たることを全員で確認した。

[番外]

4. 会議終了後の情報交換 (都合のついた関係者のみ)

・A棟ゼブラゾーンに、南側非常階段で使用する建築資材が山積みされていることで、車両の通行に支障が生じた。あいにく、天候悪化と週末にかかった関係で撤去時期も予定より3日超過してしまった。

工事期間中といえども、安全管理とモラル維持の面から、ゼブラゾーンの使用は極力控えることにしているのので、こういう事態が生じたときこそ、玄関前の告知ボードで協力要請と説明をすることを徹底したい。

・給水設備工事の関係で、断水が2度発生したが、断水時間の終了が若干延びてしまった。

反面、断水開始は実際には正午前後であり、正確性に欠けた。

断水は2度生じるが、高架式と比して短時間で終わると説明しており、その旨を認識している住民からは問い合わせがあった。

長期間にわたる工事では住民はストレスを感じているので、不都合な事態が起きたときこそ、説明責任をしっかりと果たす必要がある。

来るA棟の高架水槽撤去工事においても、正面玄関前は通行に支障があることが想定されるので、注意喚起と協力要請をしよう。