

『再生委員会 会議議事録』 VOL.18

2016. 2. 6. (土) 於 鬼高公民館 会議室 13時30分～16時30分

出席者 … 敬称略、順不同

再生委員 鶴田、高田、大竹、長島、斎藤、中村、小高、高比良、和田

理事 椎崎

今回からは午前開催と決めていたが、その決定以前の予定との調整上、出席者各位の了解のうえ午後開催となった

なお、本会議の内容は、今後の運営に当たり、一部について内容の公開を留保する必要があるため、議事録の全戸配布は時をおいて行うこととする

住民の皆さまには、遅配をお詫び申し上げます

(今回から、文中に各議題終了時点での時刻表示を行い、時間配分の参考表示をする)

議題1 管理費削減計画の件

配布資料

- ① 管理費会計／修繕積立金会計収支試算表 (現行ベース版)
- ② 管理費会計／修繕積立金会計収支試算表 (管理費支出修繕費を修繕積立金支出へ変更版)
- ③ 管理費収入、管理費支出、修繕費収入 費目別数値一覧
- ④ 理事会作成資料 H28.1. 28. 付 「来期以降の管理費の削減策の検討について」一式

以下、自由討議 (骨子)

・先日の再生委員会会議議事録 VOL.16 と VOL.17 を見て、管理会社美建の上層部から連絡が入り、以後の会議について参加の申出があった

皆の意見を聞いてから返答をすることにしたが、各自どのように考えるか

・約 40 年間、同一管理会社に丸投げしてきた反省がある

前回の消費税 8%アップの際は何らアクションがなかったようだが、少なくとも、今後予定されている 10%アップの時期には管理費見直しを求める必要がある

・管理会社の固定費にこそ、削減に食い込む必要がある

目標を定めて削減することが再生委員会の使命だ

・管理会社から再生委員会に参加したいという申し出があるなら、受ければよいと思う

ただし、それなりの決裁権限をもつ方の参加が必須だ

その方から、管理費内訳の明示を受けることと、管理費削減の自主提案を受けることが最低条件ではないか

そのうえで個人的な希望を言えば、時の理事会一辺倒の姿勢を改め、広く住民の声を聴き管理に反映させてほしいので、管理会社主催の「住民懇談会」を開くことを確約させたい
また、当事者意識を持たせる意味から、議事録作成を担当してほしいと思う
そもそも再生委員だけではなく、幅広く意見を集約して住民自治の充実をはかるのが再生委員会の仕事なのだから、違った視点を取り入れることはプラスになる
ただし、今までさんざん参加を呼び掛けてきたときには応じようとせず、自分たちに不都合なテーマが話し合われていることを知って初めて出席を願う、その姿勢には閉口する
先程の条件は義務付けたい

・賛成だ

四方山話をするわけではないから、それなりの方からきちんと説明を受けたい
交渉の段になって、後日に決裁をもらってくるという流れは避けたい
ただし、毎回の参加となると、お互いに不都合な面があるのではないか
このテーマだから来てもらう、今回は遠慮願うという使い分けをするスタンスが望ましい

⇒ 次回の会談に、美建の上層部に来てもらう
皆の意見を踏まえて、当方の希望を会長から連絡する

・本題に戻るが、管理委託費については、費目云々より中身の詳細を確認したい
当方でも、競合他社から情報を入手するべきだろう
・「管理委託契約書」を提示して、他社で見積りをとることは可能だ
過去に行ったことがある
特定される部分が不都合ならば、その部分は伏せればよい
2～3社から見積りを取り、そのうえで美建との交渉に備えるほうがよい

⇒ 2名の主担当に作業を依頼し、次回までの情報収集を目標とする

・外部に委託している管理項目については、特に不明な点が多い
一例をあげると、過去の総会でも問題提起したが、植木の保守点検費については、管理をしていないにも関わらず年間保守料を支払っていた事実がある
・自分が担当した理事会においても、管理会社から決裁を求められると検証済みと判断し、実施状況を確認せず押印してしまうことがあった
丸投げ管理は、大いに反省せねばならない
いまさらながら、管理費の支出には大いに緊張感が求められる
・管理費削減の目標値はどのあたりに置くべきか
・もちろん、各項目の節約は自助努力するべきだが、管理会社への支払い分は分母が大きいわけだから見直し交渉に当たっては、強気に提示するべきだ

・収支表のシミュレーションでは、毎年の繰越金で相殺するので48期において赤字となる
ただし、単年度ベースでは既に毎年330万前後の赤字である

その直接の原因は、駐車場、駐輪場、専用庭の各種使用料を修繕積立金会計に移動したからである

・前回の会議でも議論済だが、もう一度、共通認識する

修繕費は、管理費会計にも修繕積立金会計にも費目として存在するが、そのうちの10万円程度の工事だけを管理費会計でまかなうようにしてみると、単年度ベースで200万弱のマ
イナスに落ち着く

あくまでも試算上の目安であるから、やはり、削減目標は400万~500万とするべきだろ
う

年間ベースでは高額に感じるが、月間では40万前後だ

交渉次第でなんとかなる数字ではないか

そのためにも、競合他社から適正数値を把握しておきたい

・管理会社が管理費の見直しに同意し、仮に削減できたとしても、その分、管理の質が落ちるとい
うことは論外であり、あってはならない

・市川ハイツの歴史として、我々は管理会社を監理したことがない

今後の交渉の中で、お互いに、良い意味での緊張感が生まれることが理想だと思う

(14:30)

議題2 修繕工事現況報告

配布資料

① 38期39期に係る工事計画(案)

屋上排水管、A棟1F汚水排水管更新工事計画(案)

工事代金支払基準(案)

② 共通(管理)仕様書 市川ハイツ基準フォーマット原案

主担当から資料に基づき説明があり、同時並行的に自由討議(以下、骨子)

・同種の工事については、効率性と経費節約の観点から、一括契約することを提案する
すなわち、「外壁塗装」「ベランダ防水」「メーターボックス扉塗装」「玄関ドア塗装」「共用
廊下手摺塗装」を「工事1」と位置づけグルーピングしたように、以下、表のとおり、「工事2」
~「工事6」までをそれぞれグループ別に、一括契約したいと考える

なお、「各棟1F南側勾配調整工事」については、足場を組んで行う「工事1」が終了しないこ
とには行えないので、40期に工事を持ち越したい

ただし、その抜本的な工事に先立ち、暫定工事で急場をしのぐ予定である

各工事の実施期間については表のとおりで、「1F住戸排水管更新工事」を最優先で5月中旬から行いたい

もちろん、臨時総会で承認を得ることが大前提である

その後の詳細スケジュールは、配布資料のとおりである

・**工事5**の「1F住戸排水管更新工事」については、過去に行った工法とは異なる工事を予定しているが、品質は変わらない

不信を招かないよう十分に説明するが、必要に応じて理事会からもフォローしてほしい

・精査を怠ったために施工業者のいいなりになり、過去の工事手法が過剰になってしまった経緯はわかっている

再生委員会で仕様書を作り、そのスペック通りに工事を行うようになったことで、その弊害は防げるようになったと了解している

・「屋上給水管更新工事」の緊急性については、前回の説明を受けて理解したが、いわゆる縦管は大丈夫なのか

・縦管はコンクリートに覆われており、屋上の給水管のようにカバーを外して確認する術がない

ただ、一般的に構造上、錆による腐食は少ないはずである

もちろん、屋上につながるL字型の部分は手当てをするし、その際、管の内部は点検作業を行う

もし、仮に縦管の補修が必要ということになれば、それは補修ではなく外付け新設工事を余儀なくされることになる

・工事代金支払いについては、皆と議論したい

工事完成時に全額支払いとするのか、平準化して着工時や中間期にも支払うべきなのか

・グループ分けした括りの**工事1**については、工期が長期にわたるので、着工時10%、中間期30%、完成時60%と区分してもよいだろう

業者側から特段の要望がない限り、その他の工事は、原則として完成時に全額払いでよいのではないかと

支払いが39期に重なっても資金的には大丈夫だ

・一括契約とする理由はわかったが、事実上、大手企業だけになってしまうのではないかと

・いや、例えば「玄関ドアパッキン交換工事」は必ずしもそうではない

募集に当たり、複数業者の競合となるよう理事会で工夫してほしい

⇒ 工事計画(案)を理事会で検証してもらい、了承されれば臨時総会で議案として提案する

総会決議が得られれば、以後、業者の募集に移る

(15:50)

議題3 独居者利用サービスの情報共有と、今後の再生委員会におけるテーマの考察

配布資料

- ① 独居者サービス制度 公助/自助 情報収集結果
- ② 高齢者見守り、安否確認、COM ホームページ
- ③ 実施検討項目 (案)

以下、自由討議 (骨子)

- ・各自に、宿題として出していたテーマであるが、どうか
- ・本日の「広報いちかわ」にマンション管理セミナーの案内記事があったので、参加して情報収集しようと思う

2/20(土)の午後に、「管理組合主体による高齢者支援実施例」と、「大規模修繕工事の進め方と長期修繕計画の見直し」の二本立てで開催される

- ・それは、ぜひ後日に報告してほしい
- ・本日の会議で、今後のための討議用に情報を整理してまとめてみたのが、配布した資料だ

「独居者サービス制度」については、公助と自助でそれぞれ1枚ずつ、抜粋ではあるが整理した

ご覧のように地方自治体で取り組み方に差異があり、市川市や千葉県はあまり熱心ではない

そのなかで注目すべきデータとして、内閣府実施の意識調査があった

独り暮らしの高齢者の緊急連絡先は、娘42, 3%、息子40, 3%、兄弟姉妹26, 3%、が主軸を占めているのに対し、隣近所の人15, 8%、友人知人10, 5%と比率がガクンと落ちる行政機関にいたっては軒並み5%以下で、やはり、身内に頼る傾向がはっきりしている複数回答ありの意識調査であるため、合計値は100%超となるが、人間関係がより希薄なマンションにおいては、共助の仕組みを無理に構築するより、自助の情報提供をして取捨選択してもらうほうが現実的だと改めて認識した

そこで、民間サービスにはどのようなものがあるのかを調べ出したが、実にさまざま、きりがなし

その一環として、いくつかをピックアップしてみたが、参考となるホームページをコピーしてきたので各自研究してほしい

個人的には、汎用性が高く、柔軟な対応が望める某企業に関心をもった

この企業の場合、独居者サービスに限定したものというよりも、さらに範囲を広げてマンション全体の防犯プランが提供できるように思える

賛同が得られるなら、情報収集を続け、折をみて先方にプランを提案させたいと思うがどうか

- ・そういうことなら、情報収集をすすめて報告してほしい

・話の流れで、今後の活動検討項目の考察に移りたいが、したがって、「防犯」という視点をクローズアップするべきではないかと考えた

説明したように、専門業者のノウハウを得られれば、当ハイツの課題を解決できる期待が高まる

・指摘のとおり、「防犯」は取り組む価値が高いテーマと考える

市川ハイツは無防備にすぎるくらいがある

必要とあらば、当会議への説明機会を作ってもらってよい

・先日は、駐車場のある部分一帯が白く汚染され調査の結果、ムクドリ糞が原因であったという事態があった

車のテールランプが破壊された事例もあり、内部、外部を問わず誰もが自由に入出できる環境には考慮すべき面がある

・防犯カメラを導入しようという要請もあるし、高齢者の見守りサービスとうまく連動できれば、確かにトータルな取り組みができるかもしれない

⇒ 主担当として情報収集を続け、会議の場で情報提供を重ねることで本会議での研究テーマとすることとなった

・喫緊のテーマとして、「電力自由化への対応問題」がある

今月中には各社の料金プランが出揃うようだが、管理組合としての取り組みを住民の皆さんに広報するべきだと思う

今でも一括受電方式にすれば、共用部分はもとより各戸においても大幅に光熱費の削減が見込める

全戸の合意を得る必要があり、過去、歴代の理事会でも検討した結果、導入を見送った経緯があるようだが、今回は情報提供をするギリギリのタイミングではないか

・実は、もうすでに新規契約を結んだ家庭が一部にあるようだ

明日の理事会にて、電力自由化については、管理会社から情報提供を受ける手はずになっている

それを受けて、対策を協議する

その他の検討テーマ（案）については時間的に協議できず、持ち越しとなる

(16 : 30)

議題4 野村マンション対策の現況報告

会長から、

市川市長に対する陳情書作成と、市への調停申し込み手続きを進めつつ、野村不動産へは社長宛の要望書を作成中であることの説明がなされる

その他の詳細は、次回に譲ることになった

その他、連絡事項

相変わらず、バイクの勝手駐輪が、場所を変えて行われていることの報告があり、逕亭会にて注意喚起をするよう依頼した

以上