

平成 28 年 12 月 12 日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合  
理事長 宇佐美 進

## 第 39 期第 2 回臨時総会開催のお知らせ

この度、第 39 期第 2 回臨時総会を開催しますので、下記の通りご案内いたします。

### 記

1. 総会日時 平成 28 年 12 月 18 日（日） 9：30～
2. 場 所 鬼高公民館 1 階和室
3. 議 案  
1 号議案 外壁塗装工事に係わる追加工事（ガラリ交換）の実施  
及び付帯経費（居住者の車両移動に伴う民間駐車場借  
り上げ経費）の件  
2 号議案 水銀灯投光器、外灯の LED 化工事の件  
3 号議案 給水設備工事の仕様修正分 445,000 円の件  
4 号議案 第 39 期予算修正の件  
報告事項 鬼高自治会継続加入について
4. 持 参 物 本議案書、管理規約・細則集
5. 注 記 『出欠票』は、出席の方も欠席の方も必ず提出してください。  
欠席の方は、必ず『委任状』または『議決権行使書』のいずれか  
に記名・捺印して提出してください。  
『委任状』および『議決権行使書』に重複してご記入された場合は、  
『議決権行使書』で議決権を行使したものとして取り扱わせてい  
ただきます。  
提出期限 : 12 月 16 日（金）  
提 出 先 : 各棟 1 階管理用ポストまで

## 出 欠 票 (出席の方も欠席の方も提出願います)

市川ハイツ管理組合  
理事長 宇佐美 進 殿

私は、平成 28 年 12 月 18 日 (日) 開催の第 39 期第 2 回臨時総会に

( 出席 ・ 欠席 ) します。

平成 28 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名

欠席の場合、委任状または議決権行使書のどちらかを提出してください。

## 委 任 状

市川ハイツ管理組合  
理事長 宇佐美 進 殿

私は、平成 28 年 12 月 18 日 (日) 開催の第 39 期第 2 回臨時総会に欠席しますので、

各議案の議決に関して一切の権限を ( 棟 号室 ) に

委任します。

なお、空欄の場合は、議長に総会運営細則第 7 条 3 項による議決権の執行を委託したものとみなします。

平成 28 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名 印

## 議 決 権 行 使 書

市川ハイツ管理組合  
理事長 宇佐美 進 殿

私は、平成 28 年 12 月 18 日 (日) 開催の第 39 期第 2 回臨時総会に欠席しますので、  
各議案について、本書をもって下記の通り議決権を行使します。

平成 28 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名 印

◇賛成または反対に、○印を記入してください。

1号議案 外壁塗装工事に係わる追加工事(ガラリ交換)の実施

及び付帯経費(居住者の車両移動に伴う民間駐車場借り上げ経費)の件

( ) 賛成 ( ) 反対

2号議案 水銀灯投光器、外灯のLED化工事の件

( ) 賛成 ( ) 反対

3号議案 給水設備工事の仕様修正分 445,000 円の件

( ) 賛成 ( ) 反対

4号議案 第 39 期予算修正の件

( ) 賛成 ( ) 反対

市川ハイツ管理組合  
第39期第2回臨時総会資料

平成28年12月18日

# 1号議案 外壁塗装工事に係る追加工事（ガラリ交換）の実施及び付帯経費（居住者の車両移動に伴う民間駐車場借り上げ経費）の件

## 1 追加工事（ガラリの交換）実施の件

### (1) 現在までの経緯

各戸の玄関ドアの外側上部に、玄関、風呂、台所用の換気口が三カ所についております（これを通称「ガラリ」といいます）。この工事の当初計画案、追加工事の必要性が発生した経緯につきましては、「第5回理事会議事録（平成28年11月6日）」「理事会ニュース第10号（平成28年11月11日）」で、ご案内のとおりです。

11月6日の理事会での検討の後も、理事会、再生委員会、中村塗装店との工程会議の場で再検討を重ねてまいりました。最大のポイントは、「工事全体の工程の遅れを生じさせない」ことでした。

### (2) 交換の必要性について

現在設置されているガラリは、鉄製で肉厚は薄く、当初仕様書に示したようにケレン・錆取り後に塗装した場合、ガラリ自体が破損・折損する可能性が全戸数の約1/3程度あることがわかりました。交換しなくても使えるガラリも、ゆくゆくは劣化して交換せざるを得ません。

新規にガラリ交換をしますと、作業実施に係わる養生等の付帯作業は、現在と全く同一の付帯業務が必要となり、経費的には2倍程度の費用が必要となります。

外壁塗装工事後の美観もさることながら、心配なのは台所からの配管内にこびりついて溜まった油脂が原因で、火災を起こすことです。防災の面・整備性の面からも管内の油脂分を清掃し、ガラリを現状の腐食しやすい鉄製から、ステンレス製に交換をすることを提案いたします。

### (3) 予算

上記工事を実施するために、費用として303万円（税抜き）の予算を見込み、修繕積立金会計に計上します。

#### ◇経費見積内訳（単位：円）

工事項目	規格/	数量	単価	金額
・既存ガラリ撤去	ハツリ及び撤去	780箇所	1,200	936,000
・管内内部清掃		780箇所	1,100	858,000
・新規ガラリ取付	ステンレス製			949,000
	100mm	260箇所		
	130mm	260箇所		
	150mm	260箇所		

・シーリング処理			585,000
	100mm	260箇所	
	120mm	260箇所	
	150mm	260箇所	
・廃材処分費		1式	100,000
・ガラリ塗装減額分		1式	▲569,000
・諸経費（見積の6.1%）		1式	174,000
合 計			3,030,000

## 2 付帯経費（居住者の車両移動に伴う民間駐車場借り上げ経費）

### (1) 現在までの経緯と必要性

本外壁塗装工事は大規模修繕の一環のため、昨年実施した非常階段の塗装工事とは異なり、他の工事と並行実施しています。現場管理方法、工程等、工事に伴う付帯工事の進捗状況などの詳細が複雑なために、必要な民間駐車場借り上げ経費は本工事の当初予算と並行しての積算が困難でした。このため、工事関連事項が確定した段階で予算を組むこととし、民間駐車場借り上げ経費は計上しておりませんでした。

現在は、B棟の工事も半分以上進捗し、工事の概要、他の並行工事関連も確定してきたので、この付帯経費を積算できるようになりました。

本臨時総会へ付帯経費（民間駐車場借り上げ経費）の計上を提案いたします。

### (2) 予算積算内訳

本工事に係わる民間駐車場借り上げに必要な経費として、98万円を見込みます。

#### ◇積算内訳

民間駐車場利用車両 : 10台

利用期間 : 9.8ヶ月（通算）

使用料（月額／台） : 10,000円／台

所要予算額 = 10台 \* 9.8ヶ月 \* 10,000円 = 980,000円

### (3) 予算額

予算額 = 所用額 980,000 + 消費税 78,400 = 1,058,400円

## 2号議案 水銀灯投光器、外灯のLED化工事の件

### 1 現状及び実施の必要性

東日本大震災以降、各家庭においても照明器具のLED化の流れは加速してまいりました。当ハイツにおいてもこのような背景と併せて管理費の縮減にもつながるものとして、現在まで照明器具のLED化を進めてまいりました。残されたのは、水銀灯投光器及び外灯、管理事務所等の照明だけになりました。

今回、外壁塗装工事と併せて実施しますのは、水銀灯投光器、外灯及び庭園灯です。当面は、投資額に見合う効果は期待できませんが、一般論として5～7年後には投資額が帰り、以後は電気代の縮減に結びつき、管理費縮減の効果が出てくるものと考えています。

### 2 予算額

予算額は、当ハイツの電灯関連の工事を約40年担当している（有）アクティブの見積もりをベースに1,980千円を振り分けていました。

### 3 応札業者と見積もり経費の額

当初は、（有）アクティブの見積もりだけでしたが、再生委員会の中で「もう少し、安い金額で出来るはずである」との強い信念のもと、自ら先月まで施工業者の募集にあたり、4社の応募を得ることができました。

受託業者として選定した結果は、以下の通りです。

	業者名	見積額(単位：円)	消費税	合計
(1)	(有) アクティブ 船橋市海神町西	1,976,000	158,080	2,134,100
		① 街路灯全て200W。		
		② 庭園灯の見積もりなし。		
(2)	(株) 中村塗装店 品川区上大崎	704,504	56,360	760,900
		① 街路灯の電球が室内仕様のものであり、防水・防湿の適合品ではない。		
		② 庭園灯の見積もりなし。		
(3)	(株) ライズ 江戸川区松江	1,576,200	126,096	1,702,300
		① 街路灯200Wは、既存のポールに適合せず。		
		② 庭園灯の見積もりなし。		
(4)	(有) 稲垣電機工業所 市川市八幡	1,011,800	80,944	1,092,700
		① 問題になるところなし。		
		② 庭園灯を含む。		

#### 4 選定した基準

- (1) 管理組合が提示した仕様書に適合する見積もり内容であること。
- (2) アフターケアを含め、品質管理上の管理体制が認められること。
- (3) 見積もり金額が妥当であること。
- (4) 会社概要、工事履歴書などの審査の結果、安定性のある企業であること。

以上の基準を下に審査をした結果、稲垣電機工業所の他に庭園灯の提案する業者は無く、また金額的にも同工業所が最安値であり、選定基準に適合している。

結果として、理事会では立地的に保守整備が容易であるうえ、総合的に判断して稲垣電機工業所に決定しましたので、承認をお願いいたします。

なお、上記4社の見積もり内訳は管理室に用意してありますので、必要な方は管理員に断ってご覧ください。

### 3号議案 給水設備工事の仕様修正分 445,000 円の件

#### 1 仕様修正発生の経緯

- (1) 第38期が計画実施した「屋上給水管の更新工事」は、平成28年5月24日から7月30日の間で完了する予定で実施されました。
- (2) 当時の状況は、1号室から12号室の間には区分する遮断弁は無く、いずれかの縦系列の一方所が破損した場合は、各棟全て断水をして修理をする以外に復旧方法はありませんでした。これを、1号室から7号室、8号室から12号室と大きく分ける遮断弁を設置し、災害発生時の被害を東棟と南棟の建物ごとに分散可能な計画で、仕様書を作成しました。
- (3) 断水は、日常生活において、停電よりも影響の大きな被害であると考え、このリスクを更に分散できないかとの提案がなされ、理事会、再生委員会共同で審議検討致しました。結果として、1号室から7号室の間と8号室から12号室の間に中間遮断弁を更に設置し、1～4号室、5号室～7号室に、8～9号室、10～12号室と細分化することにより、災害からの断水被害の最小化を図ることになりました。
- (4) 本工事は、仕様書には明示されていない「仕様補正(仕様内容の補備・変更)」として、加藤輸機に伝え仕様を変える工事の実施できる可能性について調整をし、所用金額の積算を依頼いたしました。
- (5) 時期的に所要額445,000円(総額の2.5%)の積算ができたのは、第38期の任期が過ぎた7月13日でした。このため、旧理事会と新理事会の狭間に入り、第38期の任期中に処理を完了することはできず、第39期への処理依頼事項になってしまいました。
- (6) 可能な限り直近の総会において承認を得るべく、今回の臨時総会へ提案し、承認を得たいと思います。

#### 2 経費の内訳

項目	個数	単価	単位：円
			合価
給水遮断弁	3式	21,240	63,720
給水管	4本	3,360	13,440
保温ラッキング	1式		69,400
支持架台	14ヶ所	13,600	190,400
バルブBOX	3個	12,000	36,000
A棟変更追加工事費計			372,960
B棟変更追加工事費計			372,960
変更追加工事費総計			745,920



出精値引き	▲ 300,920
追加工事費用 (税抜き)	445,000

合 計 額      所用額 445,000 円 + 消費税 35,600 = 480,600 円

3 所用予算額

修正費用：480,600 円の承認を、お願いいたします。

## 4号議案 第39期予算修正の件

1号～3号議案の説明の通り、第39期予算を下記の通り修正します。

	現在の第39期予算	→	第39期修正予算案
《修繕積立金会計》			
① 支出の部(変更)			
水銀灯の投光器、 外灯のLED化	1,980,000 円		1,011,800 円
② 支出の部(追加)			
ガリ交換	—		3,030,000 円
民間駐車場借り上げ	—		980,000 円
屋上給水管更新工事 (仕様追加分)	—		445,000 円
③ 支出合計および繰越金の変更			
支出小計	153,950,000 円		157,436,800 円
消費税	12,316,000 円		12,594,944 円
支出合計	166,266,000 円		170,031,744 円
繰越金	55,518,377 円		51,752,633 円

※管理費会計の修正はありません。

以上

[修繕積立金会計 第39期修正予算案]

	第38期予算	第38期実績		第39期修正予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	121,473,504	121,473,504	前期繰越金	177,809,129
A棟		(60,736,752)	A棟	(88,904,565)
B棟		(60,736,752)	B棟	(88,904,564)
今期積立金	33,874,728	33,874,728	今期積立金	33,874,728
A棟		(16,937,364)	A棟	(16,937,364)
B棟		(16,937,364)	B棟	(16,937,364)
駐輪場使用料	928,800	926,400	駐輪場使用料	926,400
専用庭使用料	—	67,550	専用庭使用料	162,120
駐車場使用料	—	3,680,000	駐車場使用料	8,832,000
自動二輪使用料	—	30,000	自動二輪使用料	72,000
原付使用料	—	45,000	原付使用料	108,000
受取利息	0	2,147	受取利息	0
管理費会計より振替	50,000,000	50,000,000	管理費会計より振替	0
合計	206,277,032	210,099,329	合計	221,784,377
<支出>			<支出>	
非常階段塗装工事	15,876,000	15,600,000	A棟1階排水管更新工事	2,900,000
給水設備工事	14,200,000	14,200,000	屋上給水管更新工事	16,600,000
外部駐車場代(税込)		106,200	外壁塗装工事	112,270,000
			屋上防水工事	18,900,000
			玄関扉ドアパッキン換装工事	1,300,000
			ガラリ交換	3,030,000
			民間駐車場借り上げ経費	980,000
			水銀灯の投光器、外灯のLED化	1,011,800
			屋上給水管更新工事 仕様追加分	445,000
小計	30,076,000	29,906,200	小計	157,436,800
消費税	2,406,080	2,384,000	消費税	12,594,944
合計(税込)	32,482,080	32,290,200	合計(税込)	170,031,744
繰越金	173,794,952	177,809,129	繰越金	51,752,633

[第39期修正予算案 総合計]

	第38期予算	第38期実績		第39期修正予算案
<収入>			<収入>	
前期繰越金	192,149,285	192,149,285	前期繰越金	204,168,644
管理費	(70,675,781)	(70,675,781)	管理費	(26,359,515)
修繕積立金	(121,473,504)	(121,473,504)	修繕積立金	(177,809,129)
今期積立金	69,603,888	65,802,838	今期積立金	60,441,768
管理費	(35,729,160)	(31,928,110)	管理費	(26,567,040)
修繕積立金	(33,874,728)	(33,874,728)	修繕積立金	(33,874,728)
受取利息	0	2,463	受取利息	0
(修繕積立金会計)使用料合計	928,800	4,748,950	(修繕積立金会計)使用料合計	10,100,520
その他	96,000	539,274	その他	96,000
振替(管理費会計より)	50,000,000	50,000,000	振替(管理費会計より)	0
合計	312,777,973	313,242,810	合計	274,806,932
<支出>			<支出>	
管理費	26,783,966	26,783,966	管理費	25,213,503
振替(修繕積立金会計へ)	50,000,000	50,000,000	振替(修繕積立金会計へ)	0
修繕積立金	32,482,080	32,290,200	修繕積立金	170,031,744
合計	109,266,046	109,074,166	合計	195,245,247
繰越金	203,511,927	204,168,644	繰越金	79,561,685
管理費会計	(27,630,869)	(26,359,515)	管理費会計	(27,809,052)
修繕積立金会計	(173,794,952)	(177,809,129)	修繕積立金会計	(51,752,633)

## 報告事項

### 鬼高自治会継続加入について

任意加入である自治会の会費を強制加入である管理組合の管理費として徴収した予算の中から一括して支払うことは、近年の判例等から見て問題があることが確認され、前期通常総会で一旦取り止めることになりました。

一方で、市川ハイツでは、管理規約第 34 条の中で、管理組合の業務の一つに「地域コミュニティーにも配慮した居住者間のコミュニティー形成」を定めて、長年、地元自治会である鬼高自治会に加入して、防犯・防災・地域交流・街づくりの面で協力関係を築いてまいりました。

39 期理事会は、問題となっている点は自治会費のあり方であり、引き続き自治会加入を希望する住戸をあらためて募集し、自治会費の負担は自治会に加入する住戸のみで行うこととしました。

再募集の結果、ハイツ全体の 8 割を超える 214 戸より加入申込があり、引き続き多くの住民で鬼高自治会を支えていくことが確認されました。

これを受けて、自治会費の徴収と納付を管理費会計と明確に区別して行うために「鬼高自治会費徴収代行委員会」を設置して、当面、理事会理事が委員会の職務を兼務して行うこととしました。

また、委員会の運営にあたり、徴収方法、自治会への入会・退会の取りまとめなどについて定めた「運営要領内規」を作成し、厳正に会計処理を行ってまいります。

なお、鬼高自治会より、ハイツ全体で従来どおりの額での自治会費納付を要請されており、加入戸数を勘案して、当面、会費月額を一戸あたり 100 円とさせていただきますことといたしましたので、よろしくお願い致します。

※今回、自治会にご加入いただけなかった住戸におかれましても、加入申込は随時、受け付けております。

以上