

第 39 期臨時理事会議事録		
日時・場所	平成 29 年 5 月 21 (日) 10:00~12:30/鬼高公民館 2 階・大会議室	
出席者	理事	宇佐美 進、藤原 克敏、丹野和美、松本 直樹、朱 勇紅 橋本 正一、八巻 勇、黒川 祐美子、島村 那智子、塚田 廣吉
	監事	田中明義
	再生委員会	高田 次雄
	防火管理者	小高 平男
	40 期理事予定者	中谷 美砂子、鶴田 光
	美建	前田、星野、戸田、

## ■議事

### 1. 臨時総会の議案書(案)について

前回理事会において決議した、臨時総会の議案書(案)について審議した。

理事長より、下記のとおりこの間の経緯について説明があった。

「4 月 22 日の時点での仕様補正額は、下地補修工事における補修箇所が想定を超える箇所で見つかり 120 万円程度の超過であったが、その後再生委員会を中心に当初の見積りと実際の工事内容について細かく精査し、削減可能な工事を選別していったところ、超過額は 26 万円程度まで減額することができた。

減額できた主な理由として、この 1 年間、屋上給水管更新工事（加藤輸機）、屋上防水工事（グットワンホーム）、外壁塗装工事（中村塗装店）、外灯 LED 化工事（稲垣電機工業所）4 つの工事を相次いで施工してきたが、各々の工事単体では必要なものとして見積りをした作業内容でも、他の工事と重複して不要となった作業についてはその都度削減してきた。これら 4 つの工事のうち最後に終了する本外壁塗装工事において、それらの重複部分はより確定的になり、特に屋上部分は、給水管更新工事、防水工事などで新設された部材が数多くあり、塗装を施す必要は無いと認められる箇所が多数となった。

また、その他の塗装未実施箇所や、清掃作業の未実施箇所、植栽剪定における過剰請求などを指摘し、減額対象とした。

これらの経緯に基づき、仕様補正額 261,000 円の増額承認を提案する臨時総会議案書（案）を作成したものである。」

以上の説明のあと、議案書（案）について審議、精査し、修正箇所を確定した。なお、その後の微修正については理事長一任とし、組合員向けの配布は 5 月 25 日(木)とすることにした。

### 2. 管理委託契約見直しについて

(株)美建との管理委託契約の更新を前に、契約見直しを申し入れるかどうか、39 期理事会としての方針を明確化するべき時期に来ており、前回理事会に引き続き、この間の経緯と課題を次のとおり再確認した。

- ① 昨年 9 月の臨時総会において組合員に対して契約内容の再検討を約束している。
- ② そのため、昨年 10 月の理事会において

- (1) 管理員の住み込み管理は継続する
- (2) 第7条（管理事務所等の使用に係る費用負担）を見直す
- (3) 点検頻度を見直す
- (4) 夜間態勢を明確化する

との方針を示して審議したが、(2)と(3)については、異論・反論も多く結論が出ないまま、未対応となっていた。

- ③ 特に上記(2)の第7条の見直しについては、第2項の費用負担について不満とする意見を複数の組合員より戴いており、具体的には管理員室の水道料金とガス料金について、現状は市川ハイツ管理組合の負担となっている契約を、(株)美建の負担とするよう見直すべきである、という意見である。

このような状況において、いつまでも結論を先送りするわけにはいかず、今回理事長より上記③の内容のみで論点を絞り、討議することを提案した。理事の中には未だこの議論に疑問の声も多かったが、議論を進めていく中で下記のとおり問題を整理した。

- ・ 管理組合（理事会）が、管理会社との契約内容をチェックするのは当然の事である
- ・ 第7条の見直しは年間5万円程度の管理費の縮減効果というよりも、契約内容の再チェックをする中で、40年前のままの契約内容が現代社会において妥当かどうかという事である
- ・ 負担を管理組合がすべきか、管理会社がすべきかを問うのであって、管理員個人が負担すべきということを行っているわけではない
- ・ 議論の結果はどちらになっても、39期理事会の方針として、(株)美建と契約更新の話し合いを行う

以上、各理事が確認のうえ、次回理事会で再度討議を行い結論を出すこととした。

### 3. 日常の小規模修繕について

会計年度の切り替わりを前に、当面の小規模修繕について整理した。

- ・ 誘導灯（A1102前）改修→発注済（¥12,700 税抜）工事日未定
- ・ 非常灯不良機器改修（5台）→発注済（¥165,700 税抜）工事日未定
- ・ B棟南側 外部排水柵清掃→1F住戸の排水不良があった為緊急対応した  
（¥8,000 税抜） 工事实施済
- ・ 受変電設備トランスオイル交換→変色していないモノも含めて全て交換  
（¥110,000 税抜）発注予定 工事は早くても6/1以降
- ・ 非常通報装置押ボタン改修→次回理事会にて検討
- ・ B棟の住民より、ハイツ裏庭の桜の木の枝が路地を挟んだ向かい側の外部居室まで伸びてしまっている、と指摘があった。その後、敷地内を点検したところ、B棟北側の桜の木においても伸びた枝が電線に触れているものがあった。外部住民からの苦情となる前に対処することとした。

桜の木の剪定については、(株)ユアサ園芸との樹木年間管理作業の契約から除外となっており、別途支払いとして剪定作業の見積りを取ることにした。