

第40期臨時総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 平成30年3月18日(日) 9:30~11:50
開催場所 鬼高公民館2階 大会議室
組合員総数 258名(議決権総数 279.6)
有効出席数 179名
(会場出席者 40名・委任状 62名・議決権行使書 77名)
有効議決権数 192.7
(会場出席者 42.8・委任状 66.3・議決権行使書 83.6)
※当日の出席状況発表後に1名入室。上記の出席数、議決権数には途中入室者1名分を含む。
※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192.7と、議決権総数279.6の半数を満たしているため、第40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、議事録署名人としてA1109小高氏、B211西寺氏が議長より指名された。議長：橋本理事長

議 事

1号議案 排水管・樹不良の改修工事承認の件

橋本理事長より、A棟でたびたび発生した排水不良の原因や改修工事の概要について説明があった。

【質疑応答】

1 市の排水管に直接流すとの説明があったが、既に市川ハイツの排水管は市の配管とつながっていないのか。また、B棟の排水管はどのようになっているのか。

(回答) 今まではA棟とB棟の排水を合わせて真間川側の排水管へ流してきたが、A棟の排水管が詰まったときに排水管を調査したところ、公民館の庭の樹に木の根が繁茂して汚れが付いていることや、この部分の勾配が取れていないことがわかった。

A棟のみの排水を正面道路の排水管へつなげる今回の工事は予算措置をしていなかったが、生活に影響が出ているため、理事会で検討して急ぎよ工事を実施した。工事は既に実施したため、今回は事後承認を求めたい。

2 付帯工事として植木の移植工事の記載があるが、議決に入っていないのか。

(回答) 植栽については別の業者から見積書を取り、管理費会計に計上するが、この付帯工事を含めて承認を求める。

採決結果 会場の賛成 39.0・反対 0・棄権 1.0、委任状の賛成 64.6・反対 0
議決権行使書の賛成 83.6・反対 0
賛成の議決権数は187.2であり、過半数の賛成で可決された。

2号議案 防犯カメラ・防犯ライト整備工事承認の件

橋本理事長より、防犯機能の強化とプライバシーの配慮を重視して防犯カメラA・B棟の非常階段2か所とエントランスホールに設置する案について説明があった。また、南・東側に樹木がある緑地はカメラの設置が有効では無いため、暗い部分を照らすセンサーライトを設置する事で防犯効果が発揮されるとの説明があった。

【質疑応答】

1 議案書には「住民を監視していると受け取られかねない」とあるが、エントランスにカメラを設置するのは住民の監視そのものではないのか。

(回答) 主に外部から不審者が侵入することへの抑止効果のために設置するのだが、ある程度のプライバシーも配慮しなければならない。

2 具体的なカメラの設置場所と映る範囲をもう少し詳しく説明してほしい。来客用の駐車場は映るのか。また、センサーライトは常に照射されるのか。

(回答) カメラは非常階段1階の壁のところに設置する。このカメラは約30m先まで、左右方向130°程度、上下方向90°程度の範囲で映る。来客用駐車場は照射角の端に入る。

センサーライトは現在の庭園灯のように点灯する。人感センサー付のライトも検討したが、木の葉が揺れると反応してしまうため、明暗センサースイッチ付きのライトとした。

3 B棟のセンサーライトの数がA棟に比べて少ないのはなぜか。

(回答) 主に暗い所にセンサーライトを設置するが、A棟は樹木が多く、不審者が好む暗いところも多いため、A棟の数が多くなった。

採決結果 会場の賛成 39.0 ・反対 1.0 、委任状の賛成 64.6 ・反対 1.7

議決権行使書の賛成 82.6 ・反対 1.0

賛成の議決権数は186.2であり、過半数の賛成で可決された。

【訂正】採決結果を発表した際、反対の議決権数に誤りがありましたので、上記の通り訂正します(賛成の議決権数の変更はありません)。

3号議案 防犯カメラ運用細則改定の件

橋本理事長より、防犯カメラの台数が増えることに伴う運用細則の変更条文について説明があった。

【質疑応答】

1 第4条に「録画済記録を14日間保存し、消去する」とあるが、記録は自動で消去されるのか。

(回答) 記録は自動で上書きされて更新している。

採決結果 会場の賛成 39.0 ・反対 0 ・棄権 1.0、委任状の賛成 64.6 ・反対 0

議決権行使書の賛成 83.6 ・反対 0

賛成の議決権数は187.2であり、過半数の賛成で可決された。

4号議案 第40期予算修正の件

橋本理事長より、工事2件の承認によって今期の修繕積立金会計の予算を修正するとの説明があった。

【質疑応答】

- 1 防犯カメラの最初の予算が800万円だったが、どのように金額を出したのか。今回の工事で予算は減ったが、これは防犯体制が弱まったのか。それともいい加減な見積りだったのか。

(回答) 最初に800万円と予算を出した時期は、カメラ1台あたり100万円とまだ値段が高い頃であり、設置予定台数も多かった。今年あらためて見積りを取ったところ、今回の金額とわかった。

採決結果 会場の賛成 40.0 ・反対 0 、委任状の賛成 66.3 ・反対 0
議決権行使書の賛成 83.6 ・反対 0
賛成の議決権数は189.9であり、過半数の賛成で可決された。

意見交換 集会施設の建設について

橋本理事長より、今期の理事会で検討している集会施設の建設の目的や考え方、課題等について説明があり、出席者で意見交換を行った。

《理事長からの説明》

・市川ハイツが40年を経過し、住民の高齢化が進んでいる。現状でも、一人暮らしの高齢者が約50人に達し、こんごますます増えると想定されるだけに、高齢者の見守りや災害時の安否確認など高齢者対策が重要な課題になっている。その対策がしっかりできるかどうかは、現役世代・若い世代を含めて日ごろの住民同士のコミュニケーションにかかっている。それらを促進するうえで、住民が気軽に集まり、お茶を飲んだり、おしゃべりしたり、ミーティングのできる場が必要になっている。

今回、集会施設を検討しようとしたきっかけは、ここにある。

・周辺のマンションでもほとんどが集会所をもっており、3年前に松戸市常盤平団地の集会所を視察したときも、高齢者の方たちが集まって、談笑している場面を見て市川ハイツでもそういう場があったらいいねという意見も出されていた。

・鬼高公民館の利用も考えられるが、かなり前から予約しなければならない、気楽に立ち寄る場としては難しい、など求められている役割を發揮するのは困難である。

・40期の理事会で高齢者対策の必要性については、しばしば話題にしてきた。防災訓練の際に住民同士の交流を呼びかけたことや介護保険の説明会を開いてきたのは、そうした問題意識からである。今回の集会室についても、その延長で、1月の住民懇談会で出された意見を踏まえて検討を始めようとなったものである。

・集会室といっても、ある程度のイメージがないと議論が進まないことから、再生委員会に一定の構想を検討していただいていた。現状で想定しているのは、公民館裏の駐車場の奥に軽量鉄骨2階建てである。金額については、見積もりを取っているわけではないので、正確には言えないが、同程度の建物で想定すると、2500万円前後は必要になるのではないか、と考えている。

・集会室を何に使うのか、どう運営するのか、などは、住民の意見を踏まえてきめることになるが、中心は、高齢者・住民が気軽に出入りでき、おしゃべりしたり、休憩したり、交流を深める場である。同時に、子育て・若い世代も含めてコミュニティを形成する場、サークル活動できる場としても活用できるようにする。集会所の一部（2階）を防災備蓄品の倉庫として活用することも検討している。

・多額の資金を費やして集会所をつくる必要があるのか、震災など予期せぬ事態のために備えるべきではないか、という意見もあるが、今後20年、30年を考えた時、市川ハイツにしっかりしたコミュニティを作る費用と考えれば、住民全体にとって有益であり、必要な経費と考えられないか。コミュニティづくりがしっかりしていれば、震災対策などへの対応力も高まるのではないかと考えている。

《出席者からの意見》

◇集会施設の建設について

- ・集会施設の話が出て嬉しかった。近隣に親戚や知り合いがいないので、心の拠り所となる場所が欲しい。
- ・ハイツには600人いるので、話し合ったり交流する場が必要である。
- ・コミュニティを広げていくためには、NOと言っているだけでは先に進まない。小さいところからでも少しずつでも広げていくためには、場所があると使いやすい。
- ・これから集まるところができれば楽しいし、もっとコミュニケーションが取れると思う。

◇アンケートの実施について

- ・住民アンケートを取ってほしい。
- ・集会施設の建設を今期の定期総会で取り上げると聞いて驚いている。もっと時間をかけて住民の声をすくい上げてほしい。
- ・土地についても全員が権利を持っているので、全員の賛成が必要であり、多数決で決めることは適当ではないと考える。
- ・建設予定地には様々な問題があり、それをクリアしなければならない。アンケートをするためには、具体的な判断ができるよう、住民にもっと情報を提示してから。
- ・アンケートをするなら、住民が答を出せるように詳しく内容を書いてほしい。

◇建設費用や維持費用について

- ・集会施設の建設に費用がかかりすぎる。
- ・市川市が鬼高公民館を管理、運営しているおかげで、私たちは公民館をわずかな費用で使用できる。
- ・建物が老朽化してくるので、修繕積立金はそちらに使うべき。
- ・集会施設を建てて終わりではなく、維持費や管理費が発生するので、もっと慎重になるべき。
- ・2階建て、20坪で2500万円というのは無理があるので、費用対効果を考えてほしい。
- ・発案者の意義はわかったが、すぐ来期の予算に入れるのではなく、もう少し慎重にしてほしい。
- ・修繕積立金は建物を修繕するために積み立てている訳だが、今回作ろうとしているのは集会施設である。修繕とは直接関係ないことへ2500万円かけることについて、住民の意識がどのようになっているか聞いてほしい。

- ・集会施設を予定している空き地は、ハイツのために残しておかなければならない場所。あの場所があったから大工事の時も潤滑に進んだし、これからもハイツを維持していくために残しておく大事な場所である。

◇運営面について

- ・いつも利用者が同じにならないか。
- ・集会施設に子供が集まったら、誰が面倒を見るのか。事故があったら誰が責任を取るのか。
- ・近隣のマンションは、ほとんど集会施設を持っているとあったが、管理事務室で会議をしていたり、建設当初から建物内に集会施設を造っている。
- ・住民の交流が必要なら、住民懇談会をもっと開けばいい。

◇高齢者対策について

- ・お年寄りが集まれる場所や休憩できる場所が商業施設にも増えているので、うまく活用してはどうか。
- ・高齢化と集会施設の建設は関係ない。無理やり表題で関連付けている。違う観点から高齢化の施策や応援を考える必要がある。
- ・高齢者の問題は、集会施設を建てたからと言って解決する訳ではない。
- ・マンションの高齢化対策なら、まず建物を建てるのではなく、サークルを作って1年間実績を残してほしい。
- ・高齢者の対策は必要であるから、建物を建てることとは関係なく、サークルなどを作ってケアできる形を考えていきたい。

《理事長のまとめ》

- ◇集会所の建設は、今後の市川ハイツのあり方をどう考えるかにかかわり、住民の4分の3以上の同意がなければ実現しない課題である。今回出されたさまざまな意見や疑問、要望などを踏まえて、今後、理事会で対応方向について検討したい。

以上


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30年3月26日

市川ハイツ管理組合

議長

A棟 303号

橋本正一 

議事録署名人

A棟 1109号

小高平男 

議事録署名人

B棟 211号

西寺喜三郎 