

第 40 期通常総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時	平成 30 年 7 月 15 日 (日) 9:30~12:25
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	216 名 (会場出席者 67 名・委任状 82 名・議決権行使書 67 名)
有効議決権数	232.3 (会場出席者 71.6・委任状 88.8・議決権行使書 71.9) ※委任状の取扱いは、会場出席者の賛否により按分する。 ※1号議案の審議中に途中入室した人数、議決権数を含む。

以上の通り、有効議決権数が 232.3 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているので、第 40 期通常総会は管理規約第 49 条第 1 項に基づき成立した。また、管理規約第 44 条第 5 項に基づき橋本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。

議案の審議前、議長より 4 号議案の第 41 期事業計画、修繕工事説明・承認の件は、議案書では 2 つの工事についてそれぞれ承認を求めていることになっているが、議決権行使書は 1 つの回答欄しかなかったため、本日はこの議案を採決せず、後日開催される臨時総会で最終的に審議するとの説明があった。

議 事

1 号議案 第 40 期経過報告・承認の件

議長より、外部排水管の改修や防犯カメラ設置といった修繕工事、高齢者のコミュニティ作り、集会室建設の検討等、第 40 期経過報告について説明があった。

また、管理会社(株)美建から管理委託契約更新辞退の申し出があったこと、現在の契約期間が終わる 10 月末までに次の管理会社を選定する必要があるとの説明があった。

- 美建の契約更新辞退に関連して出席者から以下のような意見が続出した
- ・美建は何十年も管理をしてきて問題を起していないが、どうしてその会社から辞退の申し出を受けることになったのか。理事会に問題があるのではないか。
- ・美建と話し合いを行い、まず 1 年間は契約を延ばしてもらいたい。
- ・理事会は、管理会社から突然言われて驚いたとのことだが、本当にそうなのか。薄々感じていたことはないのか。

【理事会】そのようなことはない。最初に提案されたときに考え直すことはできないのか訴えたが、会社としては何度も話し合ってきたことなので、という説明だった。

- ・市川ハイツは管理会社から見捨てられた格好で悲しいことだが、このようなことはあってはならない。居住者側に問題があるなら、管理会社が変わっても同じことが起き

- る。問題はきちんと解決しないと、次の管理会社もすぐに辞めてしまう心配がある。
- ・管理員の常駐をやめて通勤管理にすることや集会室をつくることなど、資産価値を下げるような問題が、どうして出てきたのか。
 - ・前期の理事会の冒頭で、管理員にたいする誹謗中傷があり、驚いた。管理員住居を集会所にする考えが進んでいるとすれば、無視できない。
 - ・管理室を集会室にしようとする問題や、管理員住居の光熱費を負担させる要求は理事会の責任である。健全な組合運営をするなら、管理会社との信頼関係を崩さないようにやらなければならない。

【理事会】春の集会室建設の議論のときは、理事会として、常駐管理方式を見直すとか、管理員をやめさせようと考えたことはない。そのように受け取られたなら、文書に丁寧さが欠けていたのかもしれないが。

- ・市川ハイツは美建とともに40年間作り上げてきた。それをやめてこれ以上の管理会社が来るとは思えない。管理員は休みの時のごみの片付けなどをやっていたが、通勤管理になるとひどい状態になる。

【美建】40年も続けてきた大事な案件を、こちらから辞退するということは社内でも悩んだ。しかし、2年ほど前から管理組合で常駐管理体制を見直すという問題が出るようになり、様々な意見をいただくこともあった。管理員をマンションに送り出すことは会社でも責任が重く、管理員が夜間に寝られているのか、休日が取れているのかといった点は大きな問題であるが、現状を見ているとそうではなかった。

12年前に管理委託料の月額30万円減があり、その後は赤字かどうかといった状態が続いてきたが、管理業という業界では値上げの要請ができず、12年が経過してしまった。さらに2年前に再生委員会に出席してこちらの原価を提示し、管理委託料を値下げしたり、1年前から管理員住居の水道光熱費を負担するようになったため、管理員問題は終わったものと思っていた。

しかし、その後もいろいろと問題があったうえ、八巻管理員が60歳を超えたこともあり、本人からもう限界だという話があった。常駐管理は皆さんから支持されて守ってきたものだが、新しい管理員を八巻のレベルまでもっていくのは3~4年はかかる。その間に管理体制の問題がまた発生するなら、新たな管理員を募集して採用することは困難だと判断した。

職住一体の常駐の意味は重く、管理組合なんだから夜間・休日の対応は当たり前だと言われて我慢してやってきた結果、八巻に相当な比重を負わせたのは会社の責任と考えている。そのため、八巻の考えを尊重して出した答えが、この結論となった。

八巻自身の今後のことを考えると、続けられるなら続けたいと思っているが、ここでは私の一存で回答することはできないので、社に持ち帰らせてほしい。

- ・12年前の月額30万円の減額や、その間に何度も減額の話があったことなど、私たちは何も知らされていない。それがいきなり理事会ニュースに美建が辞退したことが載り、多くの住民は納得ができない。美建にはもう1年続けていただき、その間に、このマンションはどのように管理員が勤務し、どのように管理会社とコミュニケーションを取るのか話し合った上で、先のことを考えたらどうか。
- ・理事会ニュースには、美建が撤退する理由として、「管理員の生活権が守られない」

「赤字である」とあったが、我々住民は両方とも要求していない。管理員の生活権を脅かすような要求を住民がしているのか。そのような受け止めに管理員がしたということは、誰かがやっているということである。理事会は、この問題でどれだけ真剣に意見を交わしたのか。一部の人の言いなりになっているようにしか思えない。

- ・管理員住居が空いた後に集会所とする話が既に出ているが、おかしいのではないか。それは、誰かがそのような意思で動いている証拠である。このような話を住民に諮らずに勝手に進めるのは大きな問題であり、まず住民の意思を確認すべきである。
- ・再生委員会が提案した意見は、理事会が丸飲みしただけではないのか。大きい問題は再生委員会にあり、理事会にもある。

【理事会】大きな工事などの問題が起こった時の対応は、理事会だけでは難しく、専門的な知識を持った住民が必要であり、それが再生委員会である。再生委員会が提案したことをすべて理事会が採用する訳ではない。ただし、日常的な作業や細かいことは、集中してやる人がいないと難しいことは、ぜひ理解していただきたい。

- ・このマンションは260戸に対して管理員が一人というのは、かなり少ない人数である。一般的に、50～100戸のマンションでは管理員一人で間に合っている。ここは260戸ある団地型のマンションであり、管理員二人くらいの業務量である。このマンションを機械管理すると言っても、新しいマンションが機械管理をしているものとは全然違うものであり、40年前の仕様でやっているのだから住込みでないで管理しにくい面がある。比較するときは同じようなマンションを比較しないと意味がない。
- ・管理委託契約を変更しようとするときは相応の期間を取ることが当たり前なので、美建も暫定契約を結ぶことは考えなかったのか。

【美建】3ヶ月前に解約予告をしたが、その点は再検討させていただきたい。

- ・過去の資料を当たって、会議記録を調べてみた。管理員や清掃員の勤務時間数も計算するのではなく値引きのことばかり議論していたり、管理員が必ず部屋にいる訳ではないので常駐の意味がない、といった記述もあった。

集会所の建設がなくなったところ、理事会では管理員を通勤にして管理員住居を使えばいいと言っている。管理員の生活権は真剣に考えなければならない。

【理事会】理事会では、集会所の建設がなくなったからと言って、次は管理員住居を使うといった検討や議論はしていない。管理員は住民として、同じ仲間として付き合いってきたが、美建の言う通り彼に代わる人というのはなかなか簡単には見つからない。管理員住居を集会所にと受け止められているなら、それは誤解である。

- ・理事会議事録の中に、機械方式は時代の流れであるとの記載があるが、住込みでやっていることの価値を重く見なければならない。常駐の管理員がいるというのは、大変な資産価値である。常駐の管理員がいるからこのマンションに来たという話を何人からも聞いている。常駐でなくなった場合、住民も相当な覚悟をしなければならない。これを無くさないためにどのようにすればいいのか、真剣に検討してもらいたい。
- ・美建から契約辞退の申し出があり、次の管理会社の選定作業のこともわからなくはないが、少なくとも住民の意見は把握しているのか。美建が辞退することも唐突で、3ヶ月前に言うのは会社として幼稚なのでは。もし経営が成り立たないのであれば、

契約が継続できる方法を理事会で話し合いをしなかったのか。

美建に契約を1年延長してもらおう形にして、その中でどこまで妥協できるかを話し合っていく必要があるのでは。ただし、これは理事会だけでなく有志の方も求めて委員会を作り、美建と話し合いをしてほしい。

【理事会】当初の話では契約の更新は難しいと判断したが、暫定的に半年か3ヶ月くらい契約期間を延ばして、その間に長期的な結論を出してはどうか。

【美建】それでは、その内容を社に持ち帰らせてほしい。

- ・このままでは話が進まないので、まず暫定契約のためのチーム、特別委員会を作り、条件などを折衝してはどうか。

【理事会】住民の意思をふまえて美建に再考を求める。時間が限られているため、10月末までに決まらないようであれば、暫定契約も考える必要がある。

出された意見や美建の「持ち帰って検討する」という対応を含めて、経過報告として承認していただきたい。

【採決結果】 会場の賛成 54.0 ・反対 0 、委任状の賛成 71.6 ・反対 0
議決権行使書の賛成 71.9 ・反対 0
賛成の議決権数は 197.5 であり、過半数の賛成で可決された。

(なお、22日に開催された41期の第1回理事会で、総会での議論を踏まえて、理事会のもとに美建との話し合いを担当する特別委員会を設置することを確認した)

2号議案 第40期決算報告・承認の件

議長の指名に基づき、管理会社(株)美建より第40期決算報告について説明があった。また、木村監事より監査報告があった。

なお、管理費会計の預金口座のうち、三菱UFJ銀行とみずほ銀行の口座を解約し、三井住友銀行の保管口座に預金を振り替えること、および修繕積立金会計の定期預金を解約し、普通預金に預金を振り替えることも報告された。

【質疑応答】

- ・植栽保守料の欄に年間契約以外にサクラ剪定費用が計上されている。年間契約には植栽全体が含まれているはずだが、どうして木の種類ごとに請求されるのか。
(回答) サクラは剪定後に枝の断面を消毒する手間がかかるため、年間契約には含まれていない。長い期間サクラを剪定していなかったため、隣地まで枝が伸びてしまい、今期に剪定を実施した。
- ・新しく規約集を作った費用が計上されているが、この規約集には今までの規約に無いことも書かれている。前の規約集は決議していないことが載っていたが、今回の規約集は決議したことが載っていない。
(回答) 不備があれば指摘、提案していただきたい。必要があれば総会で確認し、実務上の校正ミスであれば差し替える。

【採決結果】 会場の賛成 61.0 ・反対 1.0 、委任状の賛成 80.8 ・反対 0
議決権行使書の賛成 71.9 ・反対 0
賛成の議決権数は 213.7 であり、過半数の賛成で可決された。

3号議案 長期修繕計画承認の件

議長より、今後 25 年間に必要となる工事や工事周期、資金計画といった長期修繕計画書の説明があった。長期修繕計画は、今までは総会資料に添付しただけの年もあったが、住民全体の共通認識とするため、新たな計画書の承認を今回の総会で提案した。

【質疑応答】

- ・長期修繕計画書を見直す時には、建物を実査し、正確な実査記録を付けて出すのが通常の提案である。建物を実際に見て写真を撮って判定していないなら、建物の修繕計画とは言えない。

(回答) 長期修繕計画書を5年ごとに見直すことは当然であり、その際に厳密な建物診断を実施することが望ましいと思われる。しかし、見直しした長期修繕計画書を共通認識として確認しておくことは意味があるのではないか。

- ・25年の長期間の計画を作っても意味がない。大体の目安として参考資料を作ったとすることはどうか。

(回答) 管理規約では長期修繕計画の作成は総会の承認事項となっているので、その規定に従っている。

- ・4号議案で審議するはずだった「エントランス自動ドア化」と「排水管勾配整備」の説明をしたうえで承認を求めるとしてほしい。また、43期に予定されている「1F雑排水管整備」は、41期で予定されている「排水管勾配整備」とは別なのか。

(回答) 汚水・雨水等の排水柵改修整備については、A棟南側の専用庭の中を排水管が通っているが、勾配が逆になり、木の根が繁茂しているため、排水管を詰まらせている。このままでは上階からの排水も流れなくなるため、急いで改修見積書を取って業者選定を行い、臨時総会に提案して執行する予定である。

43期の「1F雑排水管整備」は、過去にA棟南側の1F住戸の床下を掘り起こした工事と同じだが、B棟はまだA棟の3戸しか終わっていない。上階からの排水にも関わる工事であり、1500万円を見込んでいます。

エントランス入口ドアの自動化については、ドアは重くて出入りが厳しいとの声やベビーカーを押している人、高齢の方がなかなか開けられないという意見があり、自動化は必要だと考え、検討してきた。自動ドアの形状は片開き2枚ドアといったものを検討し、概算費用は750万円である。

- ・排水柵改修整備でフェンスを交換する際、フェンスに入口を付けてほしい。作業時に作業員がフェンスを毎回乗り越えているため、入口が開いているほうが便利である。

(回答) A棟南側の専用庭は、フェンスに入口を3ヶ所追加するよう修正する。

- ・一階部分へのスロープの設置について再生委員会で検討したり、車椅子を使用している方に直接話を聞いたが、現状のままで特に問題はない。また、過去に車椅子を使っ

ている方を介護している人の発言もあったが、現状のままで良い、必要ないとのことだったので、再生委員会は答申の中にスロープは入れないと決した。しかし、その後の理事会においてスロープが長期修繕計画に盛り込まれたため、スロープの要・不要を検討することがなくなるので、削除をお願いしたい。

(回答) 長期修繕計画は5年ごとに見直すものであり、規約には理事会は長期修繕計画を管理していくことが義務付けられている。長期修繕計画に載っていても、時の理事会で判断して延期することも消してしまうこともできる。

・再生委員会の中でスロープを賛成したのは1名のみ。少数の意見のみで載せられてしまうなら、再生委員会で議論してきたことは何だったのか。一人の考え方で決まるなら、再生委員会は不要であり、解散すべきである。

(回答) 長期修繕計画に載っていることは、ここで確認したからと言って、必ずやらなければならない訳ではない。再生委員会の意見もあるが、これは理事会で承認したものである。

・理事の順番が回ってくると、長期修繕計画に載っていることはやることが決まっているものとして話が進んでしまう。もう一度、出席者の意見を聞いてもらえないか。

(回答) ここで承認しなければ事が進まないという訳ではないので、この計画書は今後の工事の参考としてほしい。

【審議の結果】 3号議案の採決は見送ることになった。

5号議案 第41期予算案説明・承認の件

議長の指名に基づき、管理会社(株)美建より第41期予算案について説明があった。管理費会計の管理委託費については、平成30年11月以降の金額が決定していないため、現在の金額が12ヶ月続くものとして計算した、本日の総会では4号議案を審議しないため、修繕積立金会計の予算案に計上すべき工事が未承認であり、支出額はゼロとなる、後日予定している臨時総会において管理委託費の変更や修繕工事の実施が議題となれば、それに伴って予算案変更も議題に取り上げる、とのことである。

【質疑応答】

・管理委託費の予算は美建が1年間続くものとしか読めないが、10月までが契約の期限だというなら、そこまでしか承認できないのでは。10月までの分をいったん承認して、この後必ず臨時総会を開くというが、この計上の仕方はいかなものか。

(回答) そのような意味では暫定的な予算であり、途中で変更もあり得ることを踏まえて承認いただく。

・4号議案は汚水・雨水排水管工事は実施し、自動ドアは実施しないという判断なのか。

(回答) 4号議案は手続き的に整合性が取れていなかったため、今回は採決せず、早急に臨時総会を開いて別々に審議する手続きを取る。

・修繕積立金の支出予算案をゼロとして採決するということは、会場に来て初めて知ら

された。委任状や議決権行使書の提出者へ何も説明していない中で採決することは、無理があるのでは。少なくとも今日の開催の前までに、プリントの配布などをするべきである。また、臨時総会で予算案の修正がわかっている状況で、ここでさらに採決する理由がわからない。

(回答) 管理費などといった他の項目は採決しておかないと、執行が難しくなる。先ほどの説明の通りで承認してほしい。

【採決結果】 会場の賛成 53.0 ・反対 6.0 、委任状の賛成 70.2 ・反対 18.6
議決権行使書の賛成 63.4 ・反対 7.4 ・無効 1.1
賛成の議決権数は 186.6 であり、過半数の賛成で可決された。

6号議案 第41期役員選任の件

議長より、第41期役員の紹介があった。

6号議案は、議案書通り第41期理事および監事、防火管理者が拍手により承認された。(議決権行使書の賛成 71.9 ・反対 0)

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7月27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

西寺嘉三郎 