

## 第 41 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 9 月 16 日（日） 9：50～12：50  
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 204 名  
（会場出席者 51 名・委任状 72 名・議決権行使書 81 名）  
有効議決権数 219.5  
（会場出席者 54.9・委任状 78.1・議決権行使書 86.5）  
※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 219.5 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているので、第 41 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 A903 竹内副理事長、B203 長嶋副理事長が議長より指名された。議長：高比良理事長  
※総会審議前に、株式会社美建による「管理委託契約更新に関する重要事項説明会」を開催した（9：30～9：50）。

### 議 事

1 号議案 汚水・雨水排水管改修整備ならびにフェンス交換の件

高比良理事長および長嶋副理事長より、汚水・雨水排水管改修整備とそれに伴うフェンス交換工事に関する議案説明があった。

#### 【質疑応答】

1 B 棟の図面にフェンス無しとあるが、工事が終われば当然フェンスを付けるということか。

（回答）工事中は、作業をするためにフェンスを取り外す。工事が終われば隣の住戸との境にフェンスと扉を設置し、隣へ避難できるようにする。A 棟もフェンスを元通りに設置するが、外側の庭へ出るように扉を付ける。

2 専用庭の使用料を取っているが、フェンスの維持費は考えていなかったのか。使用料の使い道は、どのようになっているのか。

（回答）年間約 16 万円の収入があるが、修繕積立金会計に計上している。

3 豪雨があると、配管に枯れ葉が詰まって 1 階のベランダに水が溢れてくる。工事でパイプを太くするようだが、今後はこのようなことは無いのか。

（回答）台風などの雨の量にもよるが、現在よりは相当量の排水ができる。

4 雨水の放流先として、反対側（東側）の本管にも流すことは検討したのか。

(回答) 勾配の関係で無理があるため、現況の方法で実施するように設計している。

5 相見積書を取ったのは、何という名前の会社か。

(回答) (議案書1ページ) A社・ブライトワークス㈱、B社・(株)SANT 総合建物、C社・(株)マツカワ住器、D社・(有)グッド・ワンホーム。

採決結果 会場の賛成 49.0・反対 1.0・棄権 1.0、委任状の賛成 75.0・反対 1.5  
議決権行使書の賛成 85.4 ・反対 1.1

賛成の議決権数は209.4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)。

2号議案 エントランス入口ドア自動化(タイル、電気工事含む)の件  
議案説明に入る前に、次のような質疑応答があった。

#### 【質疑応答】

1 9月2日の理事会の議事録によれば、自動ドアの件は臨時総会で提案するとの記載があるが、9月6日のアンケート結果も載っている。理事会では、アンケートの結果を見ないで審議しているのではないか。アンケートには防犯のことを記入したが、理事会でまったく審議していない。この議案はいったん取り下げて、もう一度理事会で審議してほしい。

(回答) この件は第40期から繰り越した案件であるが、住民アンケートを取って総会にかけて、承認されたら工事をする予定であった。

2 自動ドアが何のために必要なのか、もう一度考えたほうが良い。

3 このアンケートは公正を欠く。選択肢の数は自動ドアの設置を賛成とするほうが多かったり、メリットが書いてあってもデメリットの記載はない。公正なアンケートであれば両方を同じにしなければならず、アンケート用紙には自動ドアの運用上の記載も無い。

(回答) このアンケートでは145名から回答があり、94名が自動ドアを付けてほしいと答えたため、当ハイツの住民の要望をこの議案として取り上げた。

4 自動ドアはあったほうが便利であるが、それに600万円をかける必要があるのかというのが問題である。自動ドア設置によるメリット、デメリットを整理したり、600万円をかけると他にどのような工事ができるのか、まとめてほしい。

5 不要不急の工事に600万円をかけて修繕積立金を充当するのはおかしいので、この案件は慎重に取り扱ってほしい。また、高齢者対策の一環としている工事なのに、どうしてアンケートに高齢者の意見は出ないのか。

2号議案は総会手続き上の問題があるだけでなく、アンケートの内容についての疑義も出ているため、理事会での審議が不十分として審議未了で決議されずに終了した。

参考まで9月6日付のアンケート結果は、必要である94名、必要でない46名、その他5名であった。

### 3号議案 管理委託契約締結の件

高比良理事長より、この議案は、1. 管理員室の水道光熱費の負担、2. 勤務時間外の管理員業務、3. 組合員の順守事項の3点の審議事項を1つにまとめているが、これを別々に審議したいとの説明があった。

また、管理会社(株)美建との交渉を担当していた特別委員会の鷺見氏より、これまでの経緯について説明があった。

#### 【特別委員会による説明】

- ・(株)美建との契約の調整のために立ち上げた委員会は7月22日の理事会で承認を受け、6名でこの任に当たった。
- ・7月27日に委員会内部の最初の打合せがあり、「マンションの管理について何も問題がなく、平穏と思っていたのが、なぜ管理会社から契約を辞めるという話が出てきたのか」「組合員から、常駐の管理員がいて安心だ、お年寄りの手助けをしてもらっているなどの声があがっている。これは組合員のある種の共同の利益であって、これを阻害する要因があったのでは」と言った点を中心に、問題点の整理と調整をおこなった。
- ・7月30日に委員会が美建本社を表敬訪問し、社長及び幹部と面談した。委員会より、「総会ではいろいろな議論があったが、組合員は美建に引き続き管理業務をおこなってもらうことを願っている。市川ハイツ側の問題があれば改善をするので、協議させてほしい」と申し入れた。

社長より、「市川ハイツとは40年の付き合いがあった。契約を打ち切るということは苦渋の決断である。しかし、総会の報告を聞き、住民の皆さんの思いはそうではなかったと知り、厚い応援も頂いた。条件が満たせるなら、もう一度考え直してみたい」との話があった。

- ・これまで、委員会内部の打合せが4回、美建との協議が2回、理事会報告が3回あった。辞退の理由として、①度重なる委託費の減額要求により、採算が合わないこと、②管理員の生活権が守られないこと、③通勤管理体制に変えることや管理員室を集会室に変えるといった声が聞こえてきたため、精神的に追い詰められたという3つの問題がある。

美建からは、今回は管理委託費については何も言わないとのことだが、委員会としては、管理員室の水道光熱費に関しては38年間の長きにわたって市川ハイツが負担してきたので、美建に負担させることはいかかなものかと判断し、今回の契約では市川ハイツの負担にしたいと理事会に申し出て承認された。

また、夜間に管理室に入って作業をする行為により、管理員の睡眠の妨げとなることがあったり、勤務時間外の業務指示もあった。管理員の生活権を守るためにも、勤務時間外は緊急事態その他やむを得ない場合のみの対応とし、緊急事態発生時以外は無

断で管理室に入室しないこととしたい。

- ・今回の件で美建に多大な迷惑をかけたため、誠意を示すためにこれまで美建が負担した管理員室の水道光熱費の相当額 16 万円を迷惑料として支払ってはどうか、と提案したが、理事会では却下された。ただし、理事より、金銭ではなく何らかの対応、例えば管理室にエアコンを設置したり、工事の際は美建にも見積作成に参加させるといった配慮をしてはどうかとの意見があった。

**【質疑応答】**

- 1 特別委員会が調査してきた原因や対策を公開してほしい。また、この議案は誰のための提案なのか。3号議案の中に3つも議決事項があるが、いかがなものか。

(回答) この議案は、委員会の報告をもとに理事会で確認して責任をもって出している議案である。

- 2 議案書に緊急事態発生時以外、管理事務所への入室を禁ずるとあるが、禁ずるという言葉は契約書には馴染まない。管理員室の水道光熱費は管理組合が支払うとしているが、この金額はなぜ管理員業務費に上乗せしないのか。

- 3 第39期通常総会の管理委託契約締結の議案では、管理員室の水道光熱費を管理会社負担とする内容で全員賛成で承認された。全員賛成で決議したものを、1年しか経っていないのに元に戻す理由は何か。この変更は、管理員の平穏な生活とどのような関係があるのか。水道光熱費を管理組合の負担とすると、1戸当たり年間553円の管理費値上げと同じことである。これを全員で理解して了解するのか、討議していただきたい。

(委員会からの回答) 今回の提案は管理員に業務を続けてもらいたいからであり、我々住民が日々安心して暮らせるための提案である。水道光熱費の負担の件は過去の総会で決議されたものであるが、この変更も総会で決めれば良い。住込みで管理をしている以上、水道光熱費を管理組合で負担することは市川ハイツ(甲)と美建(乙)協議の上決定することである。この議案は議決事項が複数あるとの指摘があったが、今回は管理委託契約の締結について承認を求めるものである。

- 4 我々が受けている、細部まで行き届いた管理員業務という共同の利益に反することをしてはならない。契約はその時の状況によって変わるものだが、契約の内容は経済的優位に立つ者が押し切って決めているのではないか。

- 5 管理員の平穏な生活の問題は、管理事務所と管理員住居の間の扉に鍵をかければ解決するのではないのか。

採決結果 会場の賛成 47.0 ・反対 4.0、委任状の賛成 71.9 ・反対 6.1  
議決権行使書の賛成 82.2 ・反対 2.2 ・棄権 2.1  
賛成の議決権数は201.1であり、過半数の賛成で可決された。

4号議案 第41期予算修正の件

高比良理事長および管理会社より、1号議案および3号議案の承認によって今期の予算を修正するとの説明があった。

- ・管理費会計の修正予算 … 3号議案の承認により、4号議案の議案書（17ページ）の通りとする。
- ・修繕積立金会計の修正予算 … 1号議案は承認されたが、2号議案が承認されていないため、今期の修正予算は下記の通りとする。

《修繕積立金会計 第41期修正予算》

収入の部	136,225,666円 …①
支出の部	汚水・雨水排水管改修整備 10,399,000円
	ネットフェンス交換工事 2,269,600円
小計	12,668,600円
消費税	1,013,488円
支出合計（税込）	13,682,088円 …②
繰越金	122,543,578円 （①－②）

採決結果 会場の賛成 43.0 ・反対 1.0 、委任状の賛成 76.3 ・反対 1.7  
議決権行使書の賛成 80.1 ・反対 5.4 ・棄権 1.0  
賛成の議決権数は199.4であり、過半数の賛成で可決された。

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10月 / 日

市川ハイツ管理組合


議長

A棟 904号

高比良 巖 

議事録署名人

A棟 903号

竹内 米子 

議事録署名人

B棟 203号

長嶋 茂 

※(総会資料19ページ) 2号議案が承認されていないため、修繕積立金会計の予算案を下記のように訂正します。(管理費会計の訂正はありません)

[修繕積立金会計 第41期修正予算]

	第40期予算	第40期実績		第41期修正予算
<収入>			<収入>	
前期繰越金	51,737,933	51,737,933	前期繰越金	92,345,218
A棟		(25,868,967)	A棟	(46,172,609)
B棟		(25,868,966)	B棟	(46,172,609)
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	856,800	850,500	駐輪場使用料	849,600
専用庭使用料	162,120	162,120	専用庭使用料	162,120
駐車場使用料	8,832,000	8,832,000	駐車場使用料	8,832,000
自動二輪使用料	54,000	54,000	自動二輪使用料	54,000
原付使用料	120,000	126,000	原付使用料	108,000
受取利息	0	857	受取利息	0
管理費会計より振替	0	0	管理費会計より振替	0
合計	95,637,581	95,638,138	合計	136,225,666
<支出>			<支出>	
玄関扉戸当たりゴム交換			汚水・雨水排水管改修整備	10,399,000
および室名札交換工事	1,527,390	1,114,000	ネットフェンス交換工事	2,269,600
A棟排水管・樹不良改修工事	405,000	395,000		
防犯カメラ整備	590,000	590,000		
防犯ライト整備	950,000	950,000		
小計	3,472,390	3,049,000	小計	12,668,600
消費税	277,791	243,920	消費税	1,013,488
合計(税込)	3,750,181	3,292,920	合計(税込)	13,682,088
繰越金	91,887,400	92,345,218	繰越金	122,543,578

[第41期予算 総合計]

	第40期予算	第40期実績		第41期修正予算
<収入>			<収入>	
前期繰越金	82,626,286	82,626,286	前期繰越金	125,361,786
管理費	(30,888,353)	(30,888,353)	管理費	(33,016,568)
修繕積立金	(51,737,933)	(51,737,933)	修繕積立金	(92,345,218)
今期積立金	60,441,768	60,441,768	今期積立金	60,441,768
管理費	(26,567,040)	(26,567,040)	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	873	受取利息	0
使用料合計	10,024,920	10,024,620	使用料合計	10,005,720
その他	96,000	620,732	その他	96,000
振替(管理費会計より)	0	0	振替(管理費会計より)	0
合計	153,188,974	153,714,279	合計	195,905,274
<支出>			<支出>	
管理費	25,059,573	25,059,573	管理費	26,256,059
振替(修繕積立金会計へ)	0	0	振替(修繕積立金会計へ)	0
修繕積立金	3,750,181	3,292,920	修繕積立金	13,682,088
合計	28,809,754	28,352,493	合計	39,938,147
繰越金	124,379,220	125,361,786	繰越金	155,967,127
管理費会計	(30,916,614)	(33,016,568)	管理費会計	(33,423,549)
修繕積立金会計	(91,887,400)	(92,345,218)	修繕積立金会計	(122,543,578)