

第 41 期通常総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 令和元年 7 月 14 日（日） 9：30～14：05
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 203 名
（会場出席者 65 名・委任状 70 名・議決権行使書 68 名）
有効議決権数 218.3
（会場出席者 68.6・委任状 76.5・議決権行使書 73.2）
※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 218.3 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているため、第 41 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 項に基づき高比良理事長が本総会の議長を務め、議事録署名人として A905 岩田氏、B605 高田氏が議長より指名された。

議 事

1 号議案 第 41 期経過報告・承認の件

議長より、各棟南側の汚水・雨水排水管の改修などの修繕工事、エアコン設置のための鉄筋探査等、第 41 期経過報告について説明があった。

【質疑応答】

- ・昨年、管理会社(株)美建との管理委託契約継続について調整をおこなった対策チームの報告が何もない。また、6 月の臨時理事会で 42 期理事長への引継書の写しが配布されたが、まったく反対のことが記載されている。この文章の起案者は理事長なのか。（回答）管理委託契約の件は、総会審議後の意見交換のところで説明する。

（意見等）

- ・この議案は経過報告の件なのだから、発生した事案の報告だけでよいのでは。
- ・せっかく問題点の指摘があったのに、たいした問題ではないとの発言があった。総会は何か問題があったときに解決するためのものではないのか。
- ・理事長の経過報告以外のことがあれば、経過報告書を訂正するのではなく、議事録に書き加えればよいのでは。
- ・管理委託契約の件は、この後にあらためて時間を取って説明してほしい。
- ・総会に出席できない人もいるのだから、経過報告には正しい事実を書いてほしい。

【採決結果】 賛成の議決権数は 196.0、反対は 12.5 であり、過半数の賛成で可決された。

2号議案 第41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41期決算報告について説明があった。また、橋本監事より監査報告があった。

【質疑応答】

- ・定期清掃費と植栽保守料の内訳を説明してほしい。樹木の消毒も植栽保守料に含まれるのか。

(美建より回答) 定期清掃は3ヶ月に1回、共用廊下やエントランスの床を清掃業者が機械洗浄している。植栽保守料は園芸業者と年間契約をしている費用で、枝の剪定、消毒、施肥が含まれる。樹木の消毒は、害虫が発生するところから連絡して作業を実施している。

- ・エレベーターを入れ替えたのに、保守料はどうして月額20万円も発生するのか。

(美建より回答) エレベーターの更新の際、管理組合との直接契約に切り替えた。エレベーターの更新によって点検の回数は月2回から3ヶ月に1回に減っており、それに伴って保守料も減っている。なお、現在の契約はある程度の部品の交換費用も含むフルメンテナンス契約であり、メーカー系の点検業者は部品が壊れる前に交換することもあるが、エレベーター4台の保守料としては高額な訳ではない。

【採決結果】 賛成の議決権数は 208.2、反対は0であり、過半数の賛成で可決された。

3号議案 管理事務所エアコン設置の件

議長より、最近の異常気象によって、特に夏場の管理事務所の室内温度が上がっているため、管理会社の従業員の健康を考慮し、人道的な立場からエアコンを設置したいとの議案説明があった。

【質疑応答】

- ・A棟の管理事務所は壁にエアコンを設置するとの提案なので問題ないが、B棟についても壁にエアコンを設置する見積書を取り寄せていた。B棟管理事務所の壁にエアコンを設置することは、もう一度検討が必要である。

- ・壁にエアコンを設置することに構造上の問題が無いなら、構造計算書を出してほしい。工事業者の回答だけで判断することは、古い形式の耐震強度しかない建物の一帯を壊すには極めて危険である。

(回答) 理事会では、A棟・B棟において壁にエアコンを設置できるか調査した。ところが、壁に穴を開けることは細則には総会の承認が必要と規定されているため、理事会では即決できなかった。A棟の設置方法に関しても、一級建築士の助言を聞いたり、鉄筋を避けて穴を開けることを調査した。B棟についても検討したが、エアコンからの排水などの問題があり、壁に設置ができないとわかった。

- ・B棟に床置き式のエアコンを設置するなら、A棟も床置き式を設置できるのでは。この議案は「A棟ではエアコンを壁に設置し、B棟では床置き式」という件について賛

否を求めるなら、1つの議案に2つの工事が提案されているため、提案自体に問題があるのでは。

(回答) 共用部である管理事務所の構造変更は、総会の決議が必要となる。当初はこの工事を予備費で実施しようとしたが、総会の承認が必要なため、今回提案した。

- ・この提案そのものが間違いである。どのような工事をするかわからない聞き方に、委任状や議決権行使書の数が反映されるのか。この議題そのものを取り下げるべきだ。
- ・管理員に迷惑をかけたため、金銭の返還は無理であろうから、せめてエアコンを設置しようという話ではなかったか。
- ・A棟とB棟の工事を分けて決議するべきではないか。
- ・管理事務所のエアコン設置は、去年の総会で話が出ていたことである。総会出席者より、管理事務所にエアコンが無いと、環境整備をしてはどうかとの意見があり、他の出席者も同意していた。
- ・去年の総会で決まったとの発言もあったが、理事会議事録等に意見が載っているだけで決まった訳ではない。
- ・様々な設置方法があるが、理事会で何ヶ月もかけて検討した結果なので、この提案は受け入れるべきでは。今これを決めないと、この夏も同じ思いで管理会社の従業員が働かなければならない。
- ・議案書には共用部の変更とあるが、どのような採決の方法を取るのか。普通決議なのか、それとも特別決議なのか。

(回答) A棟の壁に穴を開けることは共用部の著しい変更にあたらなため、普通決議とする。

- ・理事会ではエアコンの設置がいったん決まっていたが、理事会決議だけで壁に穴を開けることは規約違反になるとの理由で、6月14日の理事会では急きょ中止することになった。
- ・廊下側の部屋にエアコンを設置し、ベランダに室外機を置いている住戸がある。B棟の管理事務所も同様にできるのではないか。
- ・エアコン設置や環境の改善をやりたくない意見が、一部から出ているのではないか。理事会は毅然たる態度で設置を進めてはどうか。

(回答) 人道的な立場で管理事務所にエアコンを設置しなければならない。今回は、A棟はエアコンを壁に取り付け、B棟は床置き式のエアコンを置くことで採決する。

【採決結果】 賛成の議決権数は 151.7、反対は 45.0 であり、過半数の賛成で可決された。

4号議案 第42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42期予算案について説明があった。また、長嶋副理事長より、長期修繕計画に基づく修繕工事(住宅用火災警報器整備、網戸整備)について説明があった。なお管理費会計の管理委託費については、令和元年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。

【質疑応答】

- ・修繕積立金会計の工事は消費税が8%で予算を計上しているため、9月までに実施するように計画されている。消費税は10%で計算してはどうか。

(回答) 10月以降に実施する場合は消費税が変わり、工事費総額も変わってくる。

- ・見積書を取り寄せた工事は、消費税が8%のうちに発注してはどうか。
- ・この予算案には耐震や防災の項目が入っていない。数年前、費用をかけて耐震調査をしたのに、その後は何もしていない。また、高齢者に対する防災の予算も何も組んでいない。屋上の防水工事の計画が10年後にあるが、きちんと調査をしたうえでの10年後なのか。

(回答) 屋上の防水は、去年の12月に業者による点検を済ませていて問題はない。防災の予算については、審議をする時間が無かったので、検討や予算の計上は第42期にお願いしたい。

- ・6月の理事会ニュースにエキスパンションジョイントの修理が記載されていたが、これはどこに計上されているのか。6月以降の予算枠が決まっていなければ工事はできない。総会で承認されていないため、今期理事会の権限外なのでは。

(回答) 総会資料を作成した後に実施した工事のため、予算書に記載していなかった。第42期修繕費の予算案のうち雑修繕に計上する工事であり、議案説明の際に事後報告をするべきであった。

- ・長期修繕計画書が添付されているが、まったく説明がない。この計画書は承認を求めているのか。

(回答) 前期の通常総会では、この長期修繕計画書の内容を確認しようとしていたが、審議がないままに総会が終わっていた。今回もこの長期修繕計画書は決議事項ではなく、参考資料として使用してほしい。

- ・先ほど屋上の防水工事は1年検査をしているとの説明があったが、どのような状況だったのか、その結果は報告しないのか。その検査費用は発生しているのか。

(回答) 大規模修繕の仕様書に基づいて工事を実施して完成図書を受け取り、その後、数年おきに点検することが決まっている。工事完成時に保証書が発行され、1年検査は保証書に基づいて無償で実施している。

【採決結果】 賛成の議決権数は 205.9、反対は 6.8 であり、過半数の賛成で可決された。

5号議案 第42期役員選任の件

議長より、第42期理事長予定者の櫻井氏(A805)の紹介があった。また、櫻井氏の挨拶と第42期理事および監事、防火管理者が紹介された。

【採決結果】 賛成の議決権数は 204.8、反対は 7.9 であり、過半数の賛成で可決された。

その他 管理委託契約改定についての報告と意見交換

議長より、管理会社(株)美建より管理委託料を月額 150,000 円の増額要請があったこと、理事会としては最低賃金や物価の通常の上昇率である 5~6%の増額が適当と判断したこと、値上げ金額を調整する時間が不足していたために値上げ検討委員会を立ち上げることなどの説明があった。

●管理委託契約の改定に関連して、出席者から以下のような意見が出た。

- ・委員を募集するなら公募でおこない新鮮で能力のある人を入れてほしい。また、委員には報酬は支給せずボランティアでやってほしい。

【美建】当社からのお願いは6月に理事会へ提出しており、理事会で審議し、採決していただけるものと思っていた。また、通常総会には管理委託契約の締結について議題に挙がるものと思っていたが、議題ではなく意見交換となった。なおかつ、委員会を設立して管理委託料を相談するとのことだが、会社として最低限これだけはこの金額を出している。いったん管理組合へ申し入れ書を提出したので、それについて結論を出していただき、その結論がノーならば下りるしかない。値上げ検討委員会を設立して審議されても、こちらはどのように回答していいかわからないので、その必要性はないと答えたい。

- ・私たちには選択肢が2つしかない。美建の要求を受け入れるか、もしくは拒否をして美建が撤退するか。金額の調整をするという選択肢はないということなので、どのように判断するべきか。
- ・他の住民に聞いたが、美建の星野氏、八巻管理員を含む市川ハイツ担当者で260世帯、600人を対応している体制を続けていくためには、ある程度の金額の見直しは仕方がないというのが大半である。

【理事会】値上げの問題は住民の生活に関わってくるため、総会で住民の意見を聞いたうえで美建との折衝が必要と考える。そのためには委員会を立ち上げて折衝し、その結果を住民があらためて聞き取ることになる。

- ・委員会を発足させるという話を聞いていると、美建を継続させる意志というものが感じられない。美建を継続させたほうが住民にとってメリットがあるのだから、その視点から取り組むべきである。
- ・美建を排除するというのであれば、美建に代わる場所をどのように見つけるのか。今の美建がやっている住民の信頼、安心・安全、コストという点は、新たなところで代えて本当にプラスになるのか。検討委員会を作るスタイルは、住民の意思に沿って、どうやって美建に継続してもらおうかという立場で考えて進めるべきではないか。
- ・現在の契約が10月末までのため、時間的制約があり、そこから逆算すると早く検討委員会を作らなければならない。そのような緊急事態があり、理事会の考えた末が検討委員会の設立であるが、今回の値上げ検討委員会の件など、本来であれば理事会や総会で決めることについて書類が作成されており、明らかに理事会に対する冒とくである。わざわざ検討委員会を作る必要はない。

【理事会】今回の美建の増額改定を受け入れた場合は、月額15万円の支出が増え、予算案の表で計算すると管理費が足らなくなる。今回、管理委託料を改定するために1戸あたりの管理費も改定するといった提案については、理事会でも紛糾し、判断ができなかった。美建との契約更新は賛成だが、毎月の管理費増額は反対するとの意見も

多いと思われるため、理事会としては時間を取り、管理費の増額の可否についての判断が落ち着いた中で臨時総会を開催、報告するべきと考えた。

- ・もう総会が終わっている訳なので、理事会で決められなかった事について出席者の中で住民集会として決議をしてはどうか。集会参加者の意見として、このまま管理委託契約は継続して増額は受け入れるといったことを、至急、次の理事会に提案をしてもらう。
- ・初めて理事会ニュースに15万円増額の話が出た時、増額分を260戸で割った1戸あたりの管理費負担増が記載されていたが、まず管理費会計の支出を見直せばいいのではないか。

◇総会議事録には該当しませんが、総会に続いて行われた住民集会の議事録を参考迄添付いたします。

美建から申し出された金額をすべて受け入れて管理委託契約を継続することにつき、現段階での賛否を住民集会参加者に質問した結果、賛成36票、反対7票となった。この結果を住民集会の総意として、次期の理事会に申し入れた。

以上

◇この総会議事録を作成するにあたり、一部の出席者から発言者の名前を議事録に入れてほしいとの要望がありましたが、総会出席者の事前了解をとりませんでしたので、発言者の名前は記載していません。

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。

令和元年8月3日

市川ハイツ管理組合

議長

A棟 904号 高北良巖 

議事録署名人

B棟 605号 高田 淳友 

議事録署名人

A棟 905号 岩田 侑子 