

第 42 期通常総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 令和 2 年 7 月 26 日 (日) 9:30~11:50
開催場所 鬼高小学校 体育館
組合員総数 259 名 (議決権総数 279.6)
有効出席数 190 名
(会場出席者 48 名・委任状 72 名・議決権行使書 70 名)
有効議決権数 205.0
(会場出席者 49.9・委任状 79.1・議決権行使書 76.0)

※採決の際、会場出席者の議決権は各住戸 1 として計算する。

※委任状はすべて議長に議決権の執行を委託したものとみなすが、この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 205.5 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているので、第 42 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、B411 齋藤氏が議長より指名された。議長：櫻井理事長

議 事

1 号議案 第 42 期経過報告・承認の件

議長の指名に基づき、管理会社(株)美建より第 42 期の主な経過事項の他、修繕工事や経費の見直し等の特記事項について説明があった。また、議長より特記事項について補足説明があった。

【質疑応答】

1 (B801 椎崎氏) 今期は防災資機材としてテントを購入したが、次回は携帯電話を充電できる発電機を購入してほしい。

(回答) 通信手段の確保については今後の検討対象としたい。

(防火管理者 関口氏からの回答) 現在の発電機に接続し、携帯電話 8 台が充電できる器具を作った。また、非常時に貯水槽からホースで水を汲み出す作業と併せて昨年の防災訓練で実演した。

【採決結果】 会場の賛成 48.0・反対 0、委任状の賛成 79.1・反対 0
議決権行使書の賛成 76.0・反対 0
賛成の議決権数は 203.1 であり、過半数の賛成で可決された。

2 号議案 第 42 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 42 期決算報告について説明があった。

また、奈良輪監事より監査報告があった。

【質疑応答】

- 1 (B1010 木村氏) 決算の監査報告書はあるが、業務監査がまったくされていないのはどうしてか。

(奈良輪監事からの回答) 監事も理事会に毎回出席し、各理事の発言や動向を確認していただけて、気付いた点についてはその場で意見を言っていた。管理規約に基づいた理事会運営をしていたと判断していたため、業務監査については報告書を割愛した。

- 2 (A301 津村氏) グリーンクラブの費用が雑費に計上されている。住居管理といった点でもグリーンクラブは協力的な活動をしているが、この好意に対して費用を雑費に入れる扱いはいかがなものか。

(回答) 従来からグリーンクラブ費用は雑費に計上していたため、第42期でも踏襲した。しかし、このような意見が出たため、今後は科目変更を検討する余地はある。

(B801 椎崎氏からの意見) グリーンクラブができた当初は予算が無かったため、資源リサイクルの収入をグリーンクラブの費用に回すということで活動が開始された。しかし、資源リサイクルの収入だけでは不足するため、管理組合の会計から不足分を出す場合は雑費に該当するものと決まった。

【採決結果】 会場の賛成 48.0・反対 0、委任状の賛成 79.1・反対 0
議決権行使書の賛成 76.0・反対 0
賛成の議決権数は203.1であり、過半数の賛成で可決された。

3号議案 長期修繕整備計画(案)承認の件

議長の指名に基づき、管理会社(株)美建より長期修繕整備計画の見直し基準および長期修繕整備計画表の変更点について説明があった。(長期修繕整備計画「No.33 耐震対策勉強会」は、議案書P.13の通り「今後の市川ハイツの建物に関する勉強会」に言葉を変更)また、議長より、この計画表は毎年見直されるべきものであり、計画された項目の実施についてはその時期の理事会で検討するとの補足説明があった。

【質疑応答】

- 1 (B411 齋藤氏) この計画表に載っている項目は実現可能なものと考えてよいか。工事No.17のエントランス自動ドア化は第40期通常総会および第41期臨時総会において審議未了として終わっており、宙に浮いている状態である。第41期でのアンケートの取り方に問題があったとは言え、アンケート回答者のうち94世帯は自動ドアが必要と回答している。また、No.18に非常階段(1F)段差部に手すりを設置することが追加されたが、バリアフリー対策として考えるなら費用の面でもNo.17と18の項目は同時に行うべきではないか。とりわけ、エントランス自動ドア化は過去二期にわたる総会で議案として提案されたにもかかわらず、審議されずに宙に浮いたままなので、今後の理事会で検討し決着を付けていただきたい。
- 2 (B303 渡辺氏) 過去の理事会において耐震について調査を実施したが、その後の報

告が何もない。長期修繕整備計画でも、工事周期の変更はあっても工法について何も記載が無い。長期修繕整備計画をもう1回見直してほしい。

(回答) 長期修繕整備計画の項目は、毎年の理事会でその都度検討(工法除く)するものであり、過去の経緯に関する勉強会も必要かもしれない。しかし、全項目を毎年の理事会で検討することは時間の都合でできないため、修繕時期が近づいた項目ごとに理事会で検討するという目安の資料になる。修繕項目を検討する際は、過去の経緯をもとに理事会の担当役員や管理会社とともに進めていく。

3 (B303 渡辺氏) 昨年、網戸張り替え、耐震補強工事、屋上防水、防災対策に関する質問状を出したが、第42期理事会では何も回答がない。

(回答) 今期の理事会では回答できなかったが、今後の理事会で検討する。

4 (A301 津村氏) 長期修繕整備計画には美建はどの程度関与しているのか。美建が意見をある程度まとめて、理事会に諮っているのか。

(美建からの回答) 工事項目、工事時期の見直しについて補助をすることはあるが、最終的な決定は理事会が行っている。今期については、副理事長が見直し基準を作成し、それに基づいて長期修繕整備計画表を作り直した。過去の理事会でも同様の方針で見直しを行い、理事会が最終決定をしていた。

5 (B801 椎崎氏) 長期修繕整備計画は管理組合が主体となって作り、それを確認するという流れでやってきたが、今回の見直し基準には毎年見直されるべきとの記載がある。これだけの項目を毎年の理事会で見直しできるのか。次年度分だけの見直しが精一杯ではないか。見積書の精査などができるような委員会を早急に作り、長期修繕整備計画をもう一度積算してはどうか。

(回答) 今期は委員会がなかったため、現時点の情報を基に理事会が美建の協力を受けながら一緒に進めた。

6 (B306 真保氏) 渡辺氏の耐震補強工事に関する質問状の内容を理事長は見ていたのか。理事長が質問に回答する体制になっていなかったと思われるため、速やかに回答する体制を作るべきである。知識や資格を持っている住民や業者と対応していけば、このような問題は前もって防げるはずである。

(回答) 質問に対する回答方法を検討すべきであるため、今後は回答する体制を作っていきたい。見積などの検討については、専門家の知識がないと現状の理事会ではできないため、その都度の理事会で知識やノウハウを蓄積して進めていきたい。

〔採決結果〕 会場の賛成 44.0・反対 3.0・棄権 1.0、委任状の賛成 72.5・反対 6.6
議決権行使書の賛成 75.0 ・反対 1.0
賛成の議決権数は191.5であり、過半数の賛成で可決された。

4号議案 A棟圧力タンク・フローズイッチ交換工事承認の件

担当理事より、A棟の圧力タンク・フローズイッチ交換工事について議案説明があった。

質疑無く、採決を行った。

【採決結果】 会場の賛成 48.0・反対 0、委任状の賛成 79.1・反対 0
議決権行使書の賛成 76.0 ・反対 0
賛成の議決権数は203.1であり、過半数の賛成で可決された。

5号議案 非常階段トップコート塗装工事承認の件

担当理事より、非常階段のトップコート塗装工事、および踊り場のドレン孔あけについて議案説明があった。また、議長より、今後の施工業者の選定については第43期理事会で行うこと、前回の塗装工事がまだ保証期間内のため、錆が発生した箇所は塗り直しの請求ができるとの情報がある、などの補足説明があった。

【質疑応答】

1 (B801 椎崎氏) 一般競争によって工事業者をこれから選定するため、議案書に添付した見積書の業者が不利になるのでは。350万円という予算だけわかれば良いため、議案書に内訳まで添付する必要はないのでは。

(回答) 350万円という予算を計上するにあたって、その内訳がわからなければ理解しにくいと判断したため添付した。当ハイツの予算は当ハイツが決めるものであるが、原価計算に秀でた住人が少ないため、業者の知恵を拝借し、この業者の見積書を添付した。

2 (B303 渡辺氏) 非常階段の検討事項には手すり設置の件も含まれているが、高齢者もいるため滑り止めについても検討してもらいたい。

(回答) 非常階段の手すりは今回の内訳に含まれていないが、長期修繕整備計画に載っているため今後の検討事項とする。

3 (B306 真保氏) 議案書に添付された見積書の業者は塗装工事業の資格を持っていない。

(回答) 施工業者の選定については第43期理事会で行うため、まだこの業者に決定した訳ではない。

【採決結果】 会場の賛成 47.0・反対 0・棄権 1.0、委任状の賛成 77.5・反対 0
議決権行使書の賛成 73.9 ・反対 1.0・棄権 1.1
賛成の議決権数は198.4であり、過半数の賛成で可決された。

6号議案 管理委託契約締結の件

管理会社より、現在の管理委託契約と同一条件で1年間の契約更新を申し入れたいとの議案説明があった。

質疑無く、採決をおこなった。

【採決結果】 会場の賛成 45.0・反対 1.0・棄権 2.0、委任状の賛成 74.2・反対 4.9
議決権行使書の賛成 74.8 ・反対 1.2

賛成の議決権数は194.0であり、過半数の賛成で可決された。

7号議案 第43期予算案説明・承認の件

管理会社より、第43期予算案について議案説明があった。また、議長より、昨年の臨時総会で承認された管理委託料の変更が反映されていること、管理員居室のエアコン入替工事を提案していることなどの補足説明があった。

【質疑応答】

- 1 (B303 渡辺氏) B棟管理事務所のエアコン設置についてアンケートを実施したが、アンケートの対象人数が少ない。今回の予算案にエアコンの件が計上されているが、他の住民の賛否が不明なため、進め方に問題があるのでは。

(回答) 予算案に計上した工事は管理員居室のエアコン入替えであり、B棟管理事務所のエアコン設置ではない。アンケートの件については、理事会では一切関知しておらず、後で結果だけ知り、アンケートの内容は未だに知らない。

〔採決結果〕 会場の賛成 46.0・反対 2.0、委任状の賛成 75.8・反対 3.3
議決権行使書の賛成 74.8 ・反対 1.2
賛成の議決権数は196.6であり、過半数の賛成で可決された。

8号議案 第43期役員選任の件

議長より、第43期理事長予定者の小林氏(A106)の紹介があった。また、小林氏の挨拶と第43期理事および監事、防火管理者が紹介された。

質疑無く、拍手をもって採決した。

〔採決結果〕 会場の賛成 48.0・反対 0、委任状の賛成 79.1・反対 0
議決権行使書の賛成 76.0 ・反対 0
賛成の議決権数は203.1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。


令和2年 8 月 // 日

市川ハイツ管理組合

議長

A 棟 805 号 櫻井 政晴 

議事録署名人

A 棟 1109 号 小高 平男 

議事録署名人

B 棟 411 号 齋藤 昭彦 