

第 43 期通常総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 令和 3 年 7 月 18 日 (日) 14:00~15:45

開催場所 鬼高公民館 大会議室

組合員総数 259 名 (議決権総数 279.6)

有効出席数 194 名

(会場出席者 25 名・オンライン出席者 6 名・委任状 77 名・議決権行使書 86 名)

有効議決権数 208.5

(会場出席者 26.1・オンライン出席者 6.5・委任状 83.8・議決権行使書 92.1)

以上の通り、有効議決権数が 208.5 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているので、第 43 期通常総会は管理規約第 49 条第 1 項に基づき成立した。

※採決の際、出席者 (会場およびオンライン) の議決権は各住戸 1 として計算する。

※委任状は、A1109 小高氏への委任が 1 名 (議決権数 1.2)、残りの 76 名 (議決権数 82.6) は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。

※採決における議決権数は、出席者 32 (会場 26・オンライン 6)、委任状 82.6、議決権行使書 92.1、合計 206.7 として集計する。

また、管理規約第 44 条第 5 項に基づき小林理事長が本総会の議長を務め、議事録署名人として B106 増田氏、B507 黒田氏が議長より指名された。議案審議の前に、議長から本日の注意事項、および事前質問が 3 名から提出されたとの説明があった。

議 事

1号議案 第 43 期経過報告・承認の件

議長より、第 43 期の主な経過事項の他、緊急事態宣言中は定例理事会が開催できなかったが、書面での情報共有や意見の提出等を行って管理組合業務が停滞しないように努めた、また、期初に全戸アンケートを行ったり、保険や管理費などを検討する際にも書面を配布して広く意見を集めるなど、住民のためになる理事会ということを意識して活動した、との報告があった。

【質疑応答】なし

【採決結果】 賛成の議決権数は 195.2、反対は 11.5 であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 31.0・反対 1.0、委任状の賛成 74.2・反対 8.4、議決権行使書の賛成 90.0・反対 2.1)

2号議案 マンション保険更新承認の件

議長より、昨年 12 月 23 日に契約したマンション保険は第 43 期の予算を超過するた

め、本来は臨時総会の決議が必要であったが、契約当時は臨時総会の開催が困難だったこともあり、今回の総会で承認願いたいとの議案説明があった。

【質疑応答】

1 保険の見積書は何社から取ったのか。

(回答) 見積書は3社から取った。

【採決結果】 賛成の議決権数は194.0、反対は12.7であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 31.0・反対 1.0、委任状の賛成 74.2・反対 8.4、議決権行使書の賛成 88.8・反対 3.3)

3号議案 第43期決算報告・承認の件

管理会社(株)美建より第43期決算報告について説明があった。また、監事2名が欠席のため、尾島理事が代理で監査報告を行った。

【質疑応答】

1 残高証明書に記載された合計額は、市川ハイツの純粋な積立額と考えて良いのか。

(回答) 残高証明書の金額は決算時の預金残高であるが、管理組合全体の財産と言った場合は繰越金の金額を指す。(参照:総会資料5ページ右下 繰越金244,512,555円)

【採決結果】 賛成の議決権数は203.4、反対は2.1であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 32.0・反対 0、委任状の賛成 82.6・反対 0、議決権行使書の賛成 88.8・反対 2.1・棄権 1.2)

4号議案 管理費増額の件

4号議案に入る前に、出席者より「管理規約第63条に管理費等に不足を生じた場合には、組合員に対してその都度必要な金額の負担を求める事ができる」といった内容の規定がある。しかし、現在3780万円の繰越金があり、管理費に不足はまったく生じていない。規約に反する提言のため、この議案の取り下げを要求する」との提案があった。

議長はこの提案を却下し、議案説明を行った。議長より、「現在は繰越金が十分にあるが、今後の年間収支はマイナスになる見込みのため、いずれ繰越金がなくなる。理事会では、将来に対する不安の芽が出た時に対処すべきであり、問題を将来に先送りにするべきではないと判断した」との説明があった。

【質疑応答】

1 繰越金は十分にあり、これがなくなるという不安は70数年後である。将来的な不安は何があるのか。

(回答) 不安要素は沢山あり、例えば排水管の縦管を調査したところ2年以内に交換すべきとの結果が出ており、耐震についても強度が十分ではないことがわかっている。この不安に対処するためには資金が必要であり、資金が減っていくことを防いで不安

を解消したい。

2 月額 200 円の値上げは、保険料の値上げが原因なのか。

(回答) 保険料が一番の要因であるが、他にはコロナウイルス対策の費用や将来的には修繕費の増加が考えられる。

3 200 円ほどの値上げであれば、他の金額の調整はできなかったのか。管理事務所のエアコン設置工事など、他の項目の金額を調整して総会に提案できなかったのか。

(回答) 他の支出項目の検討は理事会で十分に行ってきたが、今回の管理費値上げの提案となった。

4 200 円という金額は小さすぎて、すぐ足らなくなる。1000 円くらいの値上げにならなかったのか。

(回答) いろいろな問題が出てきて 200 円では足らなくなった時は、また値上げすればよいと考える。

5 部屋の広さによって値上げする金額は変わるのか。

(回答) 今回は一律で月 200 円の値上げである。

【採決結果】 賛成の議決権数は 190.5、反対は 16.2 であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 30.0・反対 2.0、委任状の賛成 77.4・反対 5.2、議決権行使書の賛成 83.1・反対 9.0)

5号議案 B棟管理事務所エアコン設置工事の件

議長より、議案書に記載した通り、B棟管理事務所のエアコン設置をご承認願いたいとの議案説明があった。また、担当理事より、管理事務所の熱中症指数(WBGT値)を測定すると「厳重警戒」のレベルであること、勤務中に熱中症になると労災申請の対象となるように基準が変わっていること、施工時に穴を開ける予定の壁は構造上問題ないこと、などの補足説明があった。

【質疑応答】

1 どうして管理事務所にエアコン必要なのか。2~3年前、管理費を元に戻そうという話があったが、その前から美建に対する圧力があつた。そして美建との契約を続けることになった時、その間の苦勞に対する厚意としてエアコンを設置してはどうかといった話があつた。また、美建からの要望書が今回の資料にあるが、今まで美建からエアコンを付けてほしいと言つたことはなかつた。

(回答) 今までそのようなことはあつたが、現在は管理室の熱中症指数が高く労働環境が危険な状態であるため、これを改善するために今回の総会の議案とした。過去にA棟にエアコンを設置した時の経緯とは、分けて考えてほしい。

2 過去の理事会でエアコンについてすべて調査した。その当時はエアコンを設置でき

るならやると総会に諮っていた。また、先ほど熱中症に対する基準が変わったという説明があったが、その数字を出してほしい。

A棟にはエアコンを設置できたが、B棟の管理事務所は天井に警報機などの配線が沢山ある。床も電気がタコ足配線となっている危険な状態であり、それをエアコン工事より先に直さないと、管理事務所に水が流れるようなことがあれば機械が一斉に壊れる。

エアコン設置の見積書が添付されているが、この金額を少しでも減らせれば、管理費の値上げ分に充当できる。美建からの要望書も、社長の名前で出してほしい。その後、理事会で検討して総会に諮るという順番で進めるのだから、今回はやり方が非常に良くない。市川ハイツの住民の負担を少しでも軽くしたいので、順序良くやってほしいが、それができないなら他の措置をとる。

(回答) エアコン設置の30万円が無ければ予算もマイナス収支にならないという考えは、今年だけの話なので分けてほしい。熱中症になるかどうかは別として、現状、国が定めている基準は超えており、熱中症になる危険性はある。

3 一部の発言力のある声の大きい人たちが理事会を牛耳ることを感じており、何とか意見を通そうとする、違う手段をとる、ということは食い止めなければならない。

(回答) この議案については、一部の声の大きい人たちではなく、理事会全員で話し合いをしている。

4 以前購入した通風機はどうなるのか。

(回答) 同じ内容の質問書が事前に出ているが、通風機は総会で承認された管理組合の財産なので、廃棄せずに残しておく。通風機を高く売ってはどうかとの意見もあるが、次期以降の理事会で検討する。

質問書には、41期の総会では設置できず、43期の検討では設置可能というのは整合性が無いとの指摘もあったが、施工方法を検討した結果、安全に設置できることがわかり今回提案した。

5 美建に対する誤解があるため、当事者から説明してもらってはどうか。

(美建からの回答) 2年前の理事会でエアコン設置を相談したことはあったが、この時は口頭での要望であり書面は残っていない。当時の総会ではB棟管理事務所のエアコン設置が認められていないが、その後も一部の理事による調査などが続けられており、今期の理事会でエアコン設置が可能とわかったため要望書を出させていただいた。

〔採決結果〕 賛成の議決権数は191.6、反対は14.0であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 29.0・反対 3.0、委任状の賛成 74.9・反対 7.7、議決権行使書の賛成 87.7・反対 3.3・棄権 1.1)

6号議案 管理委託契約締結の件

管理会社(株)美建より、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。

【質疑応答】なし

【採決結果】 賛成の議決権数は 202.4、反対は 4.3 であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 32.0・反対 0、委任状の賛成 82.6・反対 0、議決権行使書の賛成 87.8・反対 4.3)

7号議案 第44期予算案説明・承認の件

管理会社(株)美建より、第44期予算案について議案説明があった。また、議長より「長期修繕計画については第42期通常総会の議案として承認されているが、第43期理事会では内容を検討しなかったため、長期修繕計画の配布はせず、予算案にも計上していなかった。その後、長期修繕計画の内容を確認したいとの要望があったため、参考資料として配布した。ただし耐震等の問題もあるため、今後の理事会で検討していきたい。」との補足説明があった。

【質疑応答】

- 1 予備費は調査費等として40万円を計上しているが、どのような調査を予定しているか。
(回答) 建物の劣化診断、補修が必要な箇所等の調査を予定している。長期修繕計画では、第44期は屋上トップコート、非常階段の手すり工事といった修繕工事が予定されているが、実際に工事を行うかどうかは今後の検討となる。
- 2 調査費は具体的に何に使うのか、第44期の理事会で決まるのか。
(回答) 予備費なので、具体的に使用方法が定まっている費用ではない。
- 3 長期修繕計画について、今まで専門委員会の意見が全部通ってきたような危惧があった。予備費が40万円計上されているが、これから積極的に専門家や美建を通して調査をするものなのか。
(回答) 来期以降、専門家の意見を聞くことも考える。
- 4 もっと美建も長期修繕計画に関わったほうが良いのでは。
(回答: 美建より) 長期修繕計画の原案は再生委員会が作成していたが、現在は委員会が無いので、今後、長期修繕計画の見直しをする時は理事会とともに関わっていきたい。予備費の項目については、管理会社から理事会に提案して毎年実施している調査として、排水管内部のカメラ調査がある。
- 5 長期修繕計画の見直しは、管理委託契約のどこに書いてあるのか。
(回答: 美建より) 重要事項説明書2ページには、長期修繕計画の見直しのため、日常の管理の上で建物の劣化に気付いた場合には、書面をもって助言する、とある。今までも気付いた点は理事会に書面で報告しており、今後も継続していく。
- 6 広報印刷費として25万円が計上されているが、なるべく印刷物を減らしてメール

で配信することは検討できないか。

(回答) ホームページやSNSの活用は今期の理事会でも話題が出たが、活用できるかどうかは個人差がある。ただし、次期以降の課題として話し合いをしていきたい。印刷物を減らしていくことはできるが、すべてをインターネットで配信することはできないと思われる。

【採決結果】 賛成の議決権数は199.1、反対は6.5であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 32.0・反対 0、委任状の賛成 82.6・反対 0、議決権行使書の賛成 84.5・反対 6.5・棄権 1.1)

8号議案 第44期役員選任の件

議長より、第44期理事長予定者の関口氏(A906)の紹介があった。また、関口氏のご挨拶と第44期理事および監事、防火管理者が紹介された。

【質疑応答】なし

【採決結果】 賛成の議決権数は203.6、反対は2.0であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 32.0・反対 0、委任状の賛成 82.6・反対 0、議決権行使書の賛成 89.0・反対 2.0・棄権 1.1)

※出席者の採決は拍手で行い、賛成の議決権数に入れています。


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3年 8月 6日

市川ハイツ管理組合

議長

A棟 106号 小林俊佑 

議事録署名人

B棟 106号 増田日出男 

議事録署名人

B棟 507号 黒田 守 