

第 44 期通常総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 令和 4 年 7 月 31 日 (日) 14:00~17:00
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 204 名 (会場出席者 21 名・委任状 87 名・議決権行使書 96 名)
有効議決権数 219.6 (会場出席者 22.4・委任状 94.2・議決権行使書 103.0)

以上の通り、有効議決権数が 219.6 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているため、第 44 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、会場出席者の議決権は各住戸 1.0 として計算する。

※委任状は、A1109 小高氏への委任が 2 名 (議決権数 計 2.3)、A106 小林氏への委任が 1 名 (議決権数 1.2)、残りの 84 名 (議決権数 90.7) 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 24、委任状 90.7、議決権行使書 103.0、合計 217.7 として集計する。

※今回の総会議事録には、発言者の名前を入れることとした。

また、管理規約第 44 条第 5 項に基づき関口理事長が本総会の議長を、小林副理事長が本総会の進行役を務めることが発表された。議事録署名人は、議長より A302 橋本氏、A808 小川氏が指名された。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。

審議する議案の順番について、3 号議案と 5 号議案は他の議案の後とすることも発表された。

議 事

1 号議案 第 44 期経過報告・承認の件

小林副理事長より、第 44 期の主な経過事項の他、劣化が進行した排水管設備の調査や改修の検討に多くの時間を費やし、それに伴ってコンサルタントに業務を委託することを総会で提案するに至ったとの報告があった。

【質疑応答】

- 1 (B411 斎藤氏) 6 月 3 日、雹によって外灯 5 基などが被害にあい、まだ修理していないようだが、その後はどのような経過になっているのか。
(美建) 雹の被害のうち、外灯の修理は保険の手続きが完了し、工事業者に工事を手配しているが、材料の入荷日が未定となっているため工事日も決まっていない。網戸破損個所の修理は、直ちに工事業者が網戸を張り替えて完了した。

2 (B203 長嶋氏) 工事を手配しているとのことだが、外灯のカバーが割れているため、雨が降ったときに漏電して市川ハイツ全部の電気が停まる。大至急、工事をしてほしい。

(美建) 電気工事の業者が現地調査をした際、水が入りにくいようにテープを巻いて応急処置をしている。

3 (B203 長嶋氏) 応急処置ではなく、いつまでの工事をするか言ってほしい。理事会が工事をさせるということを約束してほしい。

(小林副理事長) 工事を手配しているが、工事日だけが決まっていない。工事日が確認できたら、理事会ニュースなどでお知らせしたい。

(臼井理事) 電の被害は市川ハイツだけでなく広範囲で発生しているため、業者も間に合わない部分がある。業者には工事日の目安だけでも催促したい。

〔採決結果〕 賛成の議決権数は211.9、反対は5.8であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 23.0・反対 1.0、委任状の賛成 86.9・反対 3.8、議決権行使書の賛成 102.0・反対 1.0)

2号議案 第44期決算報告・承認の件

管理会社(株)美建より第44期決算報告について説明があった。また、関口監事が監査報告を行った。

【質疑応答】なし

〔採決結果〕 賛成の議決権数は211.9、反対は5.8であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 23.0・反対 1.0、委任状の賛成 86.9・反対 3.8、議決権行使書の賛成 102.0・反対 1.0)

4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209.9、反対は7.8であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 23.0・反対 1.0、委任状の賛成 86.9・反対 3.8、議決権行使書の賛成 100.0・反対 3.0)

6号議案 第45期役員選任の件

議長より、第45期理事長予定者の小川氏(A808)の紹介があった。また、小川氏のご挨拶と第45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 215.5、反対は 1.0 であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 24.0・反対 0、委任状の賛成 90.7・反対 0、議決権行使書の賛成 100.8・反対 1.0・棄権 1.2)

※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。

3号議案 コンサルタント業務委託の件

小林副理事長より、議案説明および今までの排水管設備改修の検討について整理した書面の説明があった。続いて(株)美建より、自社の役割が排水管改修の調査や工事期間中の折衝、日程の調整、取りまとめおよび長期修繕計画作成の補助をすること、調査そのものや施工といった技術的なものは専門の業者に協力してもらうとの説明があり、協力業者の(株)総合設備リサーチが紹介された。その次に、(株)総合設備リサーチ代表取締役の丸下氏より、挨拶と市川ハイツの排水管設備の現状について説明があった。

【事前に提出された質問、意見】

1. 「工事の計画や実施には膨大な作業量を要す」とあるが、各々の業務の大まかな工程表なり用途を示せないか。
(理事会からの回答) 過去の実績等からこのような流れになるといった大まかな工程表はある。ただし、工事の実施がまだ承認されていないため提示すべきではないと判断した。
2. 45 期では、実際の修繕工事の際には予算を改めて組み直すのか。それとも、企画立案だけの年度とするのか。そうであれば、工事監理検査業務費の計上はどうするのか。
(理事会からの回答) 大まかな予定では 45 期の間で工事を行うことは難しく、46 期の工事になると思われる。そして工事の実施が決まれば、あらためて予算を組んで総会決議が必要となる。今回は一括の金額を議案書に載せているが、設計が終わった段階で設計の費用を支払い、工事が終わった段階で工事監理の費用を支払う。もし、途中で工事を行わないことが決まった場合は、実際に発生した費用だけ支払い、工事監理検査業務費の計上は行わない。
3. 45 名の連名による意見書に対し、第 44 期理事会からの回答を書面で全戸配布していたが、議長より「3 号議案はわかりにくい文章で誤解を招いたようだが、3 号議案はコンサルタント業務委託に関する提案を承認いただきたいという議案であり、不適とは考えていない」との説明があり、続いて意見書の質問とその回答が読み上げられた。

【質疑応答】

- 1 (B605 高田氏) 理事会からの回答書の中に、「コンサルタント業務の承認の後に次のステップに進んでいく」と書いてある。次のステップとは改修工事のことか。改修工事については 44 期理事会が始まる頃から質問していたが、やっと 2 月に臨時総会を開催するとの回答があった。しかし、なかなか臨時総会が開かれず現在に

至っているが、コンサルタント業務の件よりも先に改修工事の承認がされるべきと考える。

(真保理事) 昨年11月の住民懇談会には1億1800万円の更新工事の見積書を用意していたが、排水管の更生か更新かといった話が出たため、見積りの話にたどり着かなかった。その後はワーキングチームの中でも話をしたが、どのようなやり方でどのような工事をするのかといった資料を作るのがコンサルタントである。コンサルタントは、調査に基づいて工事箇所と内容、概算費用を載せた基本設計を作り、これを総会で審議する。総会で工事が決議された場合は、次は詳細設計に取り掛かる。詳細設計では多くの図面を作り、業者を詳細設計の図面をもとに見積書を作る。数社から見積書が出たところで施工業者を選定し、再び総会で審議する。総会で決議されると、次は日程を調整したうえで工事が開始となり、コンサルタントは工事中の施工監理を行う。

長期修繕計画の作成に100万円ほどの見積が入っているが、これは排水管だけでなく、給水管、電気、コンクリートといったすべての部分を調査し、市川ハイツの品質、資産価値を上げるような長期修繕計画を作るという内容である。

このため、最初に改修工事を承認するという事は、工事の内容や費用が決まらないため無理である。

2 (B605 高田氏) 総会では、必要性和目的をはっきりさせてほしい。そして計画の大綱と予算の裏付けを説明してほしい。

(B1108 鷺見氏) 我々が次の総会で判断する材料を作ってもらい必要がある。工事の必要性や予算といったものは住民の中では誰も作れないのだから、コンサルタントから提示してもらって総会で審議すればよい。

(真保理事) その通りである。

3 (B1010 木村氏) 添付資料に「予算に合わせて本来はあり得ない金額で調査を引き受けて頂いた」とあるが、そもそも予算が無いのに調査を頼んだのがおかしい。正当に料金を支払い、正当な成果品を受け取っているのか。そこにしがらみはないのか。しがらみが無いなら、ここで打ち切って問題はないと思われる。癒着が無いなら、正当な金額を払って正当な成果品がほしい。安い料金なら安っぽい結果しかない。そのような資料を使ってこれから何かを進めるといことはおかしい。まだ工事を行うことも工事業者も決まっていないのだから、先に長期修繕計画を作り、その計画の中に排水管の改修が入るのか入らないか、そこがわからないと進まない。

(A301 津村氏) なぜコンサルタントが必要なのか。40年以上経ち、いろいろな工事があつたが、リーダーシップをとった委員の頑張りでこのマンションが立派にやっけてきている。そのような状況で、どうして美建やコンサルタントの会社が必要なのか。内容を見ても一つ一つの金額が高く、住民を馬鹿にしている感じがする。

(B411 斎藤氏) 排水管の工事の実施についてはまだ白紙の状態であるが、100年マンションを目指すこと、排水管の立管だけでなく1階の埋設管も改修することも踏まえた提案が出ることが市川ハイツにとって最善であり、それを出してくれるのがコンサルタントとしての一番重要な仕事だと思われる。工事の費用が出た結果、管理組

合で堪えられない金額のために工事を廃案とする選択肢もある。その前段としてコンサルタントを入れようという議案書には先のほうの金額まで計上されているが、工事が廃案になった場合は、初期の金額だけで収まると考えていいのか。

(真保理事) 長期修繕計画は当然作らなければならないが、長期修繕計画を作るためには、まず予算を組まなければならない。

(B411 斎藤氏) 我々が持っている長期修繕計画は、千葉県の認定制度に堪えられないのか。市川ハイツの長期修繕計画にも資金計画があり、これがまったく役に立たないものとは考えない。

(真保理事) もしコンサルタントを頼まないとする、どのようになるか。まず施工業者に話が行き、設計や監理をすべてやってほしいというやり方になる。しかし、コンサルタントに頼むということは、色々な業者に色々な工法で見積りを依頼し、安い単価で作業をする、しかも工事は業者任せではなく、監理もコンサルタントが入り、適正な高品質の仕事をしているか確認しながら進めていく。リフォームをする時には、この仕様に基づいて工事してほしいといった資料もコンサルタントが作る。業者では、この作業まではやらない。

(B411 斎藤氏) 44年間、市川ハイツはコンサルタントを入れなくても工事をやってきた実績がある。

(真保理事) 今の状態で、住民が設計をして図面を描き上げ、業者に対して発注の仕様書を作るということは難しい。

(吉川理事) 一番初めに理事会で排水管の展示物を見て現状がわかり、見積りをとった結果、工事を発注しない限りは見積額がどんぶり勘定になることがわかった。その際、どんぶり勘定では話にならないとのお叱りを受けた。理事会で何ができるか検討したが、自分たちでは見積額を出すための専門的な知識も無い。それならば専門のコンサルタントにお願いし、正確な見積りを出してもらってから始めるというのが理事会の提案である。

4 (B411 斎藤氏) 理事会が排水管の断面を展示したり、コンサルタントを手配して排水管の調査をしたことにより、排水管の状態が酷いことがわかった。住民はこれを見て、このマンションの排水管がどのような状態であるか理解していると思われるため、工事するかしないかを決めたらどうか。

(小林副理事長) 意見をまとめると、順番としてはまず長期修繕計画を立てるべきであろう、それに基づいて工事を行うべきであろう、そして工事を行うことの決議を採るべきであろうとなる。長期修繕計画を作ることや工事の内容に関する提案も、これから検討しなければならない。このため、今回はコンサルタントの力を借りたいとの提案となる。

(大石理事) 理事会では、どのようなやり方で予算がどのくらいかわからないから、コンサルタントをお願いしようとした。それを工事の決議が先だと言ったら、中身がどのようなものになるのかわからないうちに決議することになる。

(臼井理事) コンサルタントをお願いした項目のデータが出たうえで、皆さんに諮っていくので、まずはコンサルタント業務を委託するということを承認していただきたい。

(A301 津村氏) コンサルタントは必要ないのでは、という意見はどうなるのか。

(臼井理事) コンサルタントの役割を担う住民がいれば、その人がコンサルタントの役割ができる。

(B1010 木村氏) なぜ美建がコンサルタントをやるのか。マンション管理をしっかりやってほしい。美建にそれ以上の余計なことをやる体力はない。

5 (B203 長嶋氏) 工事をすることには反対しないが、工事実施の承認も無いのにコンサルタントを入れないでほしい。

(真保理事) 工事費がいくらかかるかわからない。

(B203 長嶋氏) はっきりした金額を言うが、全部の配管を取り替えるとコンサルタントの費用を別にして9000万円かかる。

(小林副理事長) そんなに安いわけがない。

(関口議長) コンサルタントは必要ないのではという意見があったが、今までに問題もあった。例えば、1階を掘り起こして埋設管の改修を行ったところがあるが、施工が不十分であったため、既に駄目になっているところがある。このため、最新の専門知識を持った方をお願いしたい。今まで市川ハイツの工事をしてきた方にも感謝しているが、これからは専門の方に入ってもらうほうが、今後のためになることは間違いない。

(A301 津村氏) それは新しいマンションならいい。

(関口議長) 過去、諸先輩はものすごく努力をされてきた。かつての再生委員会のメンバーも頑張ってきたが、やはりプロとは差がある。修繕積立金の原資が限られているが、それをあらゆるところでうまく使って維持している。排水管は一昨年に漏れて以来、漏水事故は発生していないが、そのうち月に数件のように起きるようなことがあると時間が惜しい。長期修繕計画は過去のことを積み重ねてこれからのことを予測してきたが、今後の起こり得る問題は水関係を中心にコンサルタントの知見が必要である。5年、10年先を見た時に、どこを今の時点で修繕するのか、どこが大事なのか判断しなければならない。だからコンサルタントの力を借りたい、身内でやるにはもう

限界がある。

(B411 斎藤氏) そのためにワーキングチームを立ち上げたのではないか。ワーキングチームでやる人を募集すると言っていたが、その広報は何もなかった。理事会でワーキングチームを作り、検討したと言うが、何を話し合ったのかこちらも知りたい。

(A301 津村氏) その費用が 500 万円と出ているが、管理人の給料より高い。どこの誰だかわからない人が来て、ちょっと相談したから 500 万円というのはどうなのか。

(吉川理事) 工事をやるのかどうかの決議が先だとの意見があったが、工事の実施を検討するときには間違いなく費用のことが聞かれる。その時にどんぶり勘定の見積りしか出てこないと言われたが、知識がある人にアドバイスをいただければ動けたかもしれない。

(B1010 木村氏) このような工事は業界の新聞などに情報を出し、入札してもらう。

6 (A301 津村氏) 工事を業者に発注するときに、コンサルタントを通さなければならないのか。

(関口議長) そのようなことはない。ただし今回は、トータルで見て何十年ももたせるために、どこに優先順位を付けるか決めるので、コンサルタントに委託することをお願いしたい。

(A301 津村氏) その割には、あまりにも金額が高いのでは。

(真保理事) コンサルタントの費用は 1 戸あたり 3 万円ほどであり、大規模マンションだと 5 万円というところや、工事費の 10%ということもある。1 日の作業で 4 万円が高いという意見があったが、1 人動いて車も使ってこの金額というのは我々が見ていても誠意がある見積りである。

(B605 高田氏) 私は過去の大規模修繕工事を担当し、仕様書を 1 年かけて作ったり、各マンションを回って聞き取りをした。コンサルタントがいう監理というものは、当時は再生委員会が毎月 2 回必ず定期会議を行い、工事の進捗や問題点を把握しながら 1 年ほどの工事を行った。やればできないことはない。費用についても、過去の実績を調べて算定した。

(真保理事) 図面や仕様書などの資料を作るのに 1 年かかるというのはわかるが、コンサルタントはこの作業をずっと行って工事の問題点を理解しており、これらを考えながら業務をすることは高い金額ではない。過去の委員会はすごい活動をしていたが、今はこのような作業ができる住民がいらない。そういった意味でも丸下氏をつなぎとめているので、基本設計のところまででも発注したい。そこまでやれば、長期修繕計画に金額が載り、総会で工事を実施するか提案できる。

(B411 斎藤氏) 工事ありきで話がどんどん進んでいる。工事をやらないという選択肢もあるという説明があり、初めて漏水事故があつてから今まで2年間何も無かつたので、事故があつたらその都度補修をするという方式もあり得るのでは。

(A1109 小高氏) 隣のマンションを調査したが、壊れたところから修理しており60戸くらいが安い値段でやっている。大規模にいきの実施するというのは、近隣のマンションには無い。丸下氏のことは信頼しているが、壊れたところから直すという方法もある。

(小林副理事長) 壊れたところから補修する方法もあるという話をいただいたが、それを決めるために総会が必要である。工事をまったくやらない方法、市川ハイツを建て替えるという方法もあり、それを決めるのが総会である。

(B411 斎藤氏) そのための資料をコンサルタントにお願いしようということなので、見積書のすべての金額ではなく、今回は改修設計業務の部分だけでいいのでは。

7 (B203 長嶋氏) まず工事をやるかどうかを決めて承認を得れば、工程通り順調に進まないのか。

(小林副理事長) やるかやらないのか決めるのは大事だが、壊れたところから直す方法、全部一度に直す方法、工事をやらない方法があり、それは総会で決めなければならず、総会の議案を検討するためにコンサルタントが必要である。

(B605 高田氏) 筋道を立てたほうがいい。工事をやるのかどうかを先に決めて、コンサルタントの話は後である。

(関口議長) 諸先輩が積み重ねてきたステップとは当然違う。ワーキングチームでも考えたが、素人で行うことは無理があり、少なくとも限られた原資をどこに使っていくかというのは判断が付きにくい。やるかやらないのかと言っても、どこからやるのかすら決まらず、優先順位を付けるためにコンサルタントがいる。

(真保理事) ほとんどいいところまで行っているので、まず、このくらいの予算で工事をしたいと総会で議決できるような形にしたい。金額の裏付けを付けた状態で何とかスタートさせてほしい。

(B1010 木村氏) どうしてそこからスタートするのか。業者を決めることがスタートではない。美建が入ることには反対である。

(関口議長) 力の有る無しなど失礼な話があつたが、理事会に対する発言と同じものと理解する。

(B1010 木村氏) 今まで40年間やったことがないところに、わざわざ頼むこともない。

もっときちんとした設計会社がやるべき。

(真保理事) 管理会社は、どこの所帯にどのような住民がいるかわかっており、工事の説明もできる。工事当日に走り回ることもできる。美建が工事に加わらないとこの大工事ができないので、美建の不得意な技術的なところは専門業者に願います。

(B411 斎藤氏) 管理会社の基幹事務と今回の工事との線引きは、どのようになっているのか。具体的にどのようなことを協力のするのか。

(美建) 管理会社が長期修繕計画を作ったり、排水管改修工事の監理をすべてやる訳ではない。排水管改修工事は今までの大規模修繕とは異なり、各住戸に入らなければならない工事である。事前の調査や実際の工事住戸に入る日程を調整する際、いつも返答が何もない住戸や入居者が不在となっている住戸には、管理人とともに夜間や休日に電話連絡や訪問をすることが考えられる。このような対応は、工事業者やコンサルタントではできないと思われる。このような業務をやってほしいと理事会から依頼があったため、いったん管理会社が仕事を引き受けて日程調整や工事の取りまとめをするが、技術的なことは専門の協力業者に願います。

(B411 斎藤氏) 電話連絡や訪問は、施工業者が業務の一環でできないのか。

(真保理事) 各家庭に知らない作業員が入ってくることは不安ではないか。説明会を開催するために住民を集めることは、施工業者も負担となる。今までの市川ハイツの方式でも良いが、このためにコンサルタントに願いたい。

(B605 高田氏) 各戸に対する特別な注文、依頼については、企業の中に担当部門があり、その人たちがやっていた。

(真保理事) 当時はその方法しかなかったことはわかるが、今のメンバーでやらせてほしいというのが、理事会とワーキングチームの提案である。

(B411 斎藤氏) ワーキングチームは工事が終わるまで存続するのか。

(小林副理事長) もう44期は終わり役員ではなくなるが、投げ出すようなことはせず、引き続き携わっていきたい。

(B411 斎藤氏) ワーキングチームに残るメンバーは、誰を考えているのか。

(小林副理事長) 関口さん、真保さんからは残ると聞いている。高田さんにはこれからお伺いする。黒田さんは続けることが困難であり、稲吉さんは45期の保全理事である。45期理事会には、理事長、副理事長、保全理事にメンバーになることを願います。公募することは、45期理事会で話し合ってください。

(B411 斎藤氏) ワーキングチームには残ってほしいし、やるべきだと思う。議案書に添付された図を見ると、ワーキングチームが排水設備改修検討や長期修繕計画作成をすることになっているため、ワーキングチームがメインであるように見える。ワーキングチームの立ち位置がよく見えない。

(小林副理事長) 45 期理事会でワーキングチームが決まったら、そこははっきりさせたい。

(B411 斎藤氏) 今回の決議は、今後の総会で工事をやるかやらないのかを検討するための提案をコンサルタントにお願いしようということでもいいのか。

(小林副理事長、真保理事) その通りである。

(A1109 小高氏) これだけの議論を 44 期理事会の責任で全住民に知らせることは大事である。ぐちゃぐちゃとなったまま次の理事会に回したら駄目である。これだけの議論は市川ハイツの宝であるから、44 期の理事会で責任をもって住民に知らせてほしい。

(小林副理事長) 議事録はしっかり作る。

【採決結果】 賛成の議決権数は 159.6、反対は 54.8 であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 16.0・反対 8.0、委任状の賛成 60.5・反対 30.2、議決権行使書の賛成 83.1・反対 16.6・棄権 3.3)

ただし、今回の総会では排水管設備改修工事の実施や長期修繕計画書の作成が承認された訳ではなく、排水管設備改修工事の改修設計業務をコンサルタントに委託することが承認された。

【採決後の意見】

(B411 斎藤氏) 事前の質問に対する理事長からの回答文書に「わかりにくい文章で誤解を招いたことをお詫びします。提出済みの議決権行使書の変更を希望される方はお申し出ください」とある。総会の議事を軽く考えていないか。

(A1109 小高氏) 美建の見積書に「人工」という言葉が出てくるが、専門用語でわからない。

(B411 斎藤氏) コンサルタントに業務を委託することが決まったが、費用についてはどこの部分までが今回承認されたという考えなのか。

(真保理事) 何もなければ工事が終わるまでの 540 万円だが、まず改修設計業務を行い、この業務が終わると 1,565,000 円の請求がある。他の業務も実施の都度の支払いとなるが、調査の結果、工事をやらない場合もある。

(B411 斎藤氏) 調査した結果、工事をやらないことが決まった場合、改修設計業務の1,565,000円の支払いだけになるのか。

(総合設備リサーチ) 長期修繕計画書の作成を入れておかないと、これから排水管改修工事の金額が出た時の調整ができない。給水管などの設備関係、建物に関する詳細を30年間の長期修繕計画に入れていくので、長期修繕計画書作成業務までをお願いしたい。施工業者剪定補助や工事監理については、工事内容によって変わってくる。基本的には改修設計業務と長期修繕計画書作成業務だけでもお願いしたいが、これだけでも1年ほどかかる。調査後に工事の実施が承認され、工事がすべて終わるまで3年がかりとなるので、見積書の金額はこの3年間の費用となる。

(B411 斎藤氏) 3年の間に排水管の事故があった場合は、その都度補修するのか。

(総合設備リサーチ) 事故があった住戸は生活ができないので、そのように対応する。

(B411 斎藤氏) そうであれば、ずっとその都度補修でもいいのでは。

(B605 高田氏) 議案書に業務ごとの費用が書いてあるが、この金額は美建と総合設備リサーチの2社で調整してこの金額になったのか。他の業者の意見は聞いていないのか。

(美建) 2社で調整した金額である。

(B411 斎藤氏) コンサルタントは市川ハイツにとって最善となる提案を出すものと思われる。市川ハイツをあと40年もたそうというのなら、排水管の立管だけを改修するという提案は出てこないだろう。

(総合設備リサーチ) 立管だけの改修というより、埋設管改修の時期をずらそうということはある。現在の状況で直さなければならない箇所は、立管、通気管、埋設管などがあるが、これらの積算をして長期修繕計画に入れた後、工事をするかどうかというのは設計説明会で話し合わなければならない。他の設備や建物も調べて長期修繕計画に入れた結果、修繕積立金の使い方をどうするかという話も必ず出てくる。まず設計の金額をきちんと出さないと、長期修繕計画の作成も困難である。

(小林副理事長) 3号議案については、コンサルタント業務を委託するという議案で議決を採ったところである。具体的なコンサルタント業務の内容については後日に検討することとして、5号議案の審議に入ることを提案したい。

5号議案 第45期予算案説明・承認の件

管理会社(株)美建より、第45期予算案について議案説明があった。

【質疑応答】

1. (B411 斎藤氏) 45期予算案の修繕積立金会計にコンサルタント業務費 491万円と載っているが、これは当然変わるのか。それとも、この予算のままになるのか。

(B1108 鷺見氏) 改修設計業務と長期修繕計画書作成業務を実施すれば、排水管改修工事を実施するかどうか判断できる。工事をやらないなら、予算を使わなければいい。

(B411 斎藤氏) この予算書では承認は難しい。

(臼井理事) コンサルタント業務費 491万円については、最後まで業務を実施すればこの金額、途中でやめれば、そこまでの金額となる。

(B411 斎藤氏) 改修設計業務までしかやらないということで決着したのでは。

(臼井理事) 45期で予算をすべて消化するかどうかわからない。2年、3年とかかり、46期に移行する場合もある。

(関口議長) コンサルタントにお願いする、ワーキングチームでやるという新しいことを今回から行うので、微に入り細に入り言えば不明なところはある。漏水が発生したところがあればその都度直すのだから、この予算を認めてもいいのでは。

(B1108 鷺見氏) 工事を全部やる場合は3年かかるそうだが、この予算は3年間で払う金額なのか。

(小林副理事長) 見込みでは3年間かかるが、コンサルタントへの委託が議決されたので、総会はこの金額になる。

【採決結果】 賛成の議決権数は 204.1、反対は 13.6 であり、過半数の賛成で可決された。(出席者の賛成 22.0・反対 2.0、委任状の賛成 83.1・反対 7.6、議決権行使書の賛成 99.0・反対 4.0)

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。

令和4年 8月31日

市川ハイツ管理組合


議長

A棟 906号

関口憲治 

議事録署名人

A棟 808号

小川香明 

議事録署名人

A棟 303号

橋本正一 