

第 45 期通常総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 令和 5 年 7 月 23 日 (日) 9:30~13:25
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 154 名 (会場出席者 38 名・委任状 55 名・議決権行使書 61 名)
有効議決権数 166.0 (会場出席者 41.3・委任状 59.7・議決権行使書 65.0)

以上の通り、有効議決権数が 166.0 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているため、第 45 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 4 名 (議決権数 計 4.4)、B605 高田氏への委任が 2 名 (議決権数 2.2)、残りの 49 名 (議決権数 53.1) 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 44、委任状 53.1、議決権行使書 65.0、合計 162.1 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 項に基づき小川理事長が本総会の議長を務めることになった。議事録署名人は、議長より A106 小林氏、B1107 塚原氏が指名された。

議 事

1 号議案 第 45 期経過報告・承認の件

小川理事長より、第 45 期の会議、設備点検、工事などの経過報告があった。

【質疑応答】なし

【採決結果】賛成の議決権数は 156.5、反対は 2.9 であり、過半数の賛成で可決された。

2 号議案 第 45 期決算報告・承認の件

管理会社(株)美建より第 45 期決算報告について説明があった。また、佐々木監事が監査報告を行った。

【質疑応答】

1 (B203 長嶋氏) コンサルタント業務費用は昨年の総会で承認されているが、理事会でも承認されている金額なのか。

(美建) 理事会でも確認したが、昨年の総会で承認された金額である。

(B203 長嶋氏) 実績の 1,721,500 円という金額は、理事会でも確認したのか。先ほど予算を超えたという説明があったが、金額を確認していなかったのではないか。
(美建) 予算を超えたのは管理費会計の修繕費であり、コンサルタント業務費は修繕積立金会計に計上している。

2 (B1010 木村氏) 修繕積立金に 1,721,500 円というのは、昨年の総会で予算が計上されているのか。

(美建) 昨年の総会資料の予算案は、コンサルタント業務費は改修設計業務以外にも含めて 5,401,000 円を計上していた。ただし、総会当日に改修設計業務のみが承認されたが、この金額が 1,721,500 円である。

(朱副理事長) 昨年の総会資料に改修設計業務の費用が載っており、理事会も総会の結果を踏まえて実施している。

【採決結果】賛成の議決権数は 158.7、反対は 1.2 であり、過半数の賛成で可決された。

3号議案 排水管設備改修の件（共用部立管・1階埋設管）

4号議案の長期修繕計画変更から議論すべきとの提案があったが、小川理事長より、まず3号議案の排水管設備改修について議案説明があった。

【質疑応答】

1 (B211 西寺氏) 議案書に「漏れた水が大量となり、2階下の住戸や斜め下の住戸まで流れたことがあった」とあるが、これは初めて聞いた。漏水事故は令和2年の1件だけだと思っていたが、これはいつ発生したのか。

(美建) このような漏水事故は、市川ハイツでは各1回あった。いずれも排水管の立管から漏れたのではなく、漏水事故があるとどのような被害があるか説明するために記載した。よって、立管から水漏れしたのは令和2年の1回だけである。

(小川理事長) 排水管改修を誘導するようになってしまったが、議案書の通りに進める。

(B702 鶴田氏) 漏水の被害を議案書に書いて賛成を求めているが、これは書くべきことではなかった。議案書そのものを撤回するべきである。

2 (B411 斎藤氏) 立管の内部劣化による令和2年の漏水は、どのような事故状況だったのか詳しく説明してほしい。

(小川理事長) 立管の接続箇所から漏水事故が発生した。調査の結果、ソベント継ぎ手の部分に隙間があり、そこから水漏れしたものと判明した。長年が経っているので立管などの調査も依頼したところ、劣化している箇所が多く、リフォーム工事の際も継ぎ手の仕様が統一されずに排水管が接続されていることによって漏れることがわかった。このため、このような改修工事をしたほうがよいとの結論になった。

(B411 斎藤氏) 令和2年の漏水は立管本体が原因ではない。ソベントと横引管との接合部の径が合っていないから、すき間を埋めるためにゴムのパッキンを入れているが、そのパッキンが劣化してめくれたような事故だった。立管本体の事故ではなく、ゴムパッキンのめくれによる事故であり、45年間で1件だけの事故をもって全戸の排水

管改修をしようとするのは、飛躍しすぎている。もっと時間をかけて検討してもいいのでは。

(B203 長嶋氏) 今回、2億8000万円の改修工事の提案がされているが、水漏れが発生すればパッキンを交換すればいい。この議案はいったん保留して、あと5年先にまた検討してほしい。

(A404 奈良輪氏) これから漏水の可能性が増えていくのであれば、今のうちに計画を立てて、工事が3年後だとしたら3年の間に資金を用意して修理しておいたほうがよい。水漏れが発生した箇所の部分的な工事で費用をかけるのではなく、2年かけてでも改修工事をおこなって資産を維持したほうが住民としては得策ではないか。

(B411 斎藤氏) 改修工事をやらないと言っているのではなく、5年かければ修繕積立金は2億円が貯まる訳だから、資金計画としても5年後に工事ができるのではないかなぜ、資金が不足するこの時期に工事をしなければならないのか。

(小川理事長) 見積額の2億8000万円も見込みで出ており、5年後に人件費や材料費が値上がりし、2億8000万円で工事ができるとも思えない。

(A906 関口氏) 不具合が1ヶ所見つかり、30~40もの同じ箇所があると思われる。急いで決めたほうがよいという理由は、遠くない将来に排水が漏れる可能性があるからであり、理事会にも提案している。

3 (B702 鶴田氏) 先日、コンサルタントが排水管改修の説明会を行い、説明を聞いて理解したが、どうして理事会として説明会を開かないのか。このような大きな工事を計画するなら、あと2回や3回の説明会を開き、全員が納得して工事に協力する体制を作らなければならない。

(A106 小林氏) 工事の検討は何も進まないところまで来て、行き詰っている。今日は工事をするかしないか、議決してはどうか。

4 (B605 高田氏) 見積書の総括表を見ても、内容がよくわからない項目があり、この項目は大きな金額である。工事は賛成だが、見積書の内容がわからないので今回は賛成できない。

(小川理事長) 今回はコンサルタントにこのような改修工事をする場合の一般的な費用を出してもらったが、この金額がすべてではない。総会で工事が承認された後、工事業者に見積書を出してもらえばある程度正確な金額が出る。

5 (B411 斎藤氏) 工事費用として2億8000万円が出ているが、長期修繕計画表では外部駐車場代や仮住まい費用といった付帯費用が記載されている。この付帯費用が議案書に載っていないのはなぜか。

(小川理事長) 長期修繕計画を見直した際、外部駐車場や仮住まいの費用も必要とわかって計画表に載せたため、4号議案で説明する予定だった。

(鷲見理事) 理事会としては、日々安心して暮らしたい、水漏れが起きることを心配しながら暮らしたくないとの思いがあった。ここで決議しなかった場合、漏れてから何かをしようとしても手遅れとなる。ぜひ、ここで判断していただき、工事をやることを決めないと先に進まない。

6 (A1109 小高氏) この議論を1ヶ月ほど延ばしても改修するうえで時間的な影響は無いから、延ばしてはどうか。

(A906 関口氏) 排水管の立管やソベントは寿命がきているのだから、早く決めてほしい。議論をしても基本的な考え方に相違があれば、延ばしても結論は同じである。

(朱副理事長) 専門家が調査をしたら、排水管が水漏れするリスクは高いことがわかった。これからリスクを負いながら暮らしていくより、理事会は工事をして安心して暮らすことを提案した。

7 (B411 斎藤氏) この議案が否決された場合、5号議案の修繕積立金増額は必要なのか。

(朱副理事長) この場合、修繕積立金の増額はなくなる。

(B411 斎藤氏) この議案が可決されて5号議案が否決された場合、資金計画はどうなるのか。

(朱副理事長) 工事の実施は承認されるので、資金計画については、修繕積立金の増額幅や工事の実施時期を見直すことになる。

(A404 奈良輪氏) 2億8000万円という金額は概算の金額であり、工事の判断材料として載せているのだから、この議案は工事をするかどうかを採決してはどうか。

(朱副理事長) こちらもその思いで提案しているので、そのように採決する。

【採決結果】賛成の議決権数は123.6、反対は32.6であり、過半数の賛成で可決された。

4号議案 長期修繕計画変更の件

朱副理事長より、長期修繕計画の変更点について議案説明があった。

【質疑応答】

1 (B411 斎藤氏) 第52期に駐車場整備が計画されているが、1階部分の埋設排水管工事の時に一緒に行えば経費が吸収できるのではなかったか。

(朱副理事長) 確かに埋設排水管の工事では駐車場・駐輪場の一部分を掘りおこすが、駐車場整備の費用は駐車場全体を工事した場合の金額を計画表に入れている。

2 (B411 斎藤氏) 第52期の外壁塗装工事の時に外部駐車場の借り上げ費用をいれていないのは、どうしてか。

(朱副理事長) 以前の長期修繕計画を参考に見直しをしたが、以前も外部駐車場の借り上げ費用の金額が入っていなかった。

(B411 斎藤氏) 長期修繕計画を見直ししたとは言え、信ぴょう性に欠けるのでは。

3 (B702 鶴田氏) エントランス自動ドア化と非常階段1階の手摺は、金額がどこにも入っていないのはどうしてか。少なくとも、自動ドアの550万円については以前の総会で決議されている。ドアが重くなっているので自動ドアに交換してほしいし、各戸の玄関ドアも取り替えてほしい。これらが入っていないのだから、この計画書はやはり作り直したほうが良いのでは。

(朱副理事長) エントランスの自動ドアや非常階段1階の手摺は、理事会でも議論した。(A906 関口氏) 以前の総会でいくつもの工事がまとめて審議され、その後、個別に見直しを行った。自動ドアは他のマンションの見学にも行ったが、第44期理事会では自動ドアの工事をやらないことを決めた。

(朱副理事長) 高齢化対策は必要だが、自動ドアについては意見を統一していないという認識のため、計画に入れていない。次の見直しの時に議論を行い、合意を取ってから長期修繕計画に反映させたい。

4 (A806 和田氏) 計画書に新たに追加した工事の理由、必要性、概要を教えてください。

(A906 関口氏) 第43期の保全担当をしていたが、大型の台風が来た時、東京電力が使用している電気室の中に浸水した。電気室の中にトランス(変圧器)があるため、その入口の前に防水壁などを作ることが必要である。また、その検討をしていた時、市川ハイツの受変電設備(変圧器)は法定で決められた交換年数に達していたことがわかった。

(朱副理事長) 廊下の面格子は錆が発生しており、理事会では、気持ちよく暮らしていくためには交換したほうがよいとの意見が出た。ガス管は過去にも工事をしたことがあり、必須の項目である。

5 (B411 斎藤氏) 長期修繕計画の見直しをやっているが、計画された工事の時期に当たった理事会が実行しなければ意味が無い。大規模な工事の計画もあるが、それは理事会が実行するのか。理事会ができない場合は、排水管のときのように専門家に頼むのかといったことも考えなければならない。

(朱副理事長) 計画の時期はあくまでも目安であり、計画された時期の理事会が主導となって事前調査を行い、計画通りに実施するかどうか決めればよい。

(B411 斎藤氏) その期の理事会が自分たちでできないから外部の専門家に頼む、そのような考えを今後の工事でも踏襲するのか、という点が心配である。

(朱副理事長) 外部の専門家に依頼するのは、工事の内容にもよる。大きな工事は理事会では知識が足りないので、外部コンサルタントなどの力を借りることになる。

【採決結果】賛成の議決権数は149.0、反対は7.3であり、過半数の賛成で可決された。

5号議案 修繕積立金増額の件

朱副理事長より、修繕積立金増額案の説明や増額時期について議案説明があった。

【質疑応答】

1 (A404 奈良輪氏) 先ほど排水管の改修工事費の費用が概算で2億8000万円と提示されており、それに基づいて修繕積立金の増額案を出したと思う。排水管の工事を進めるとの採決を得たので、実際の工事費がある程度判明してから増額する金額を決めたほうが良いのでは。

(朱副理事長) 排水管工事の業者や時期もまだ決まっていないが、目安では月額2500円の増額で対応できるとの計画を立てた。

(小川理事長) 排水管の工事だけを実施するのであれば今の積立金で賄えるが、今後の様々な修繕を明確に実施するために増額することを提案した。

(B1010 木村氏) 長期修繕計画表の最後の年(第64期)の修繕積立金残高を見ると余裕がある。計画された工事を全部実施することによって、この年の残高が0であれば良いので、そのような計画を立てるべきである。計画表ではこの年の残高が1億円以上あるので、2500円を上げるという理由にはならない。

2 (B411 斎藤氏) 2500円の増額は、ずっと続くのか。

(朱副理事長) 修繕積立金の増額は期間限定ではない。

(小川理事長) 今回の長期修繕計画の見直し案は、大きな工事が終わった時点で再度見直すことになる。

(B411 斎藤氏) 毎年、長期修繕計画を見直すことが総会で決まっている。

(A906 関口氏) 今回の長期修繕計画では、新たに出てきた工事を組み入れている。細かな文言や金額にこだわってはいけず、到底、話は進んでいかない。このため、長期修繕計画の見直しもコンサルタントに頼むことを考えたが、去年は承認されなかった。

(B203 長嶋氏) 今まで40年間、大きな工事でも外部に頼まないで自分たちでやってきた。どうして去年からコンサルタントに頼むようになったのか。

【採決結果】賛成の議決権数は140.4、反対は15.9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(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156.5、反対は2.9であり、過半数の賛成で可決された。

7号議案 第46期予算案説明・承認の件

管理会社(株)美建より、第46期予算案について議案説明があった。

【質疑応答】

1 (B901 丹野氏) 防災倉庫に備蓄する食料は買っているのか。

(朱副理事長) 去年は買っていない。

(防火管理者 小高氏) 去年は防災訓練で使用するシートを購入した。

(B901 丹野氏) 食料は賞味期限で廃棄したのだと思うが、防災倉庫の備蓄が減っている。次期の理事会では、3ヶ月に一度は防災倉庫の写真を理事会ニュースに掲載することをお願いしたい。

(B211 西寺氏) 以前、防災倉庫に備蓄する食料品を買わないと決まっている。

(A906 関口氏) 保管する場所やコストの点でも無理があるので、3日分の水や食料は

個人で持つことが決まった。

(B901 丹野氏) 地震があったときに物資が届くまでには2~3日かかる。その間の備蓄をするために防災費があるのでは。備蓄について次の理事会で検討して、もし備蓄しないのであれば、理事会ニュースで備蓄しないことを公表してほしい。

【採決結果】賛成の議決権数は155.5、反対は3.9であり、過半数の賛成で可決された。

8号議案 第46期役員選任の件

議長より、第46期理事長予定者の朱氏(B408)の紹介および朱氏の挨拶があった。

【質疑応答】

1 (A906 関口氏) 今期の副理事長予定者に不適切な候補者がいる。今までの一連の発言や行動を見ていると管理組合のプラスになるとはとても思えないので、副理事長の就任には反対である。

(B411 斎藤氏) 管理規約第37条では副理事長はA棟・B棟各1名とあるので、A棟から副理事長2名というのは規約違反にならないのか。理事会運営細則には、役員配員が2名以上の役職は原則としてA棟とB棟から各1名を選任するとあるが、なり手がいないからというのは例外的事由にあてはまらないのではないのか。

(A106 小林氏) 過去にB棟から副理事長2名という実績があるので、今期はB棟から理事長、A棟から副理事長2名でもいいのでは。

(朱副理事長) 高齢者にも無理に就任をお願いしているくらいなので、余裕があれば他の選択をしたかった。

(B411 斎藤氏) 管理規約を守らなくてもいいのか。

(B1010 木村氏) 棟集会でしか決められないことがあるから、棟ごとに副理事長にいる。規約違反があってはならない。理事長が規約違反をするなら、理事長になる資格がない。

(A1109 小高氏) 初めはB棟の理事のなり手自体が半数もいなかった。いろいろと困難はあるが、みんなで協力することが大事だ。

(B309 茅野氏) せっかく理事を引き受けていただいた人たちをお願いしたいと思う。

(B411 斎藤氏) 管理規約を無視することが横行されるのか。過去に実績があるから構わないという話ではないのでは。

(A404 奈良輪氏) 部屋番号順に理事が回るが、なり手がいない。理由を聞くとこのような総会が嫌われている。市川ハイツを良くしようとして提案しても、それに対して誹謗の発言が出る。理事会に協力する体制に持っていかなかったら、誰も理事になりたくない。B棟で副理事長のなり手がいないなら、誰も選ばずに他の理事でカバーするしかないのでは。

副理事長の選任方法が管理規約に違反しているとの指摘に対して明確な回答がなかったが、議案書の内容で採決することとした。

【採決結果】賛成の議決権数は139.0、反対は16.4であり、過半数の賛成で可決され

た。
採決後、第 46 期の役員および防火管理者の紹介と挨拶があった。

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 5 年 8 月 20 日

市川ハイツ管理組合


議長

A 棟 808 号

小川 香明 

議事録署名人

A 棟 106 号

小林 俊佑 

議事録署名人

B 棟 1107 号

塚原 義晴 