

第 46 期通常総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 令和 6 年 7 月 21 日（日） 9:50～12:45
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 186 名（会場出席者 46 名・委任状 98 名・議決権行使書 42 名）
有効議決権数 201.2（会場出席者 50.7・委任状 105.5・議決権行使書 45.0）

以上の通り、有効議決権数が 201.2 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているため、第 46 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、A106 小林氏への委任が 1 名（議決権数 1.2）、A906 関口氏への委任が 9 名（議決権数 計 9.5）、A1109 小高氏への委任が 4 名（議決権数 計 4.5）、B203 長嶋氏への委任が 3 名（議決権数 3.2）、残りの 81 名（議決権数 87.1）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 63、委任状 87.1、議決権行使書 45.0、合計 195.1 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 項に基づき朱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 B605 高田氏、A106 小林氏が指名された。

※総会審議前に、株式会社美建による「管理委託契約更新に関する重要事項説明会」を開催した（9:30～9:55）。

議 事

1 号議案 第 46 期経過報告・承認の件

朱理事長より、修繕積立金の増額や排水管設備修繕委員会の設置、修繕工事などの経過報告があった。

【質疑応答】

- 1（B1010 木村氏）修繕積立金の増額というのは、いつ決めたのか。
（朱理事長）昨年 の 第 45 期通常総会で決議された。

〔採決結果〕賛成の議決権数は 189.1、反対は 5.0 であり、過半数の賛成で可決された。採決後、事業報告と決算報告は一致するものであり、一括審議になるのではとの意見が

あったが、今回の総会も議案を分けて審議する。

2号議案 第46期決算報告・承認の件

管理会社(株)美建より第46期決算報告について説明があった。また、監事2名が欠席しているため、鷺見理事が代理で監査報告を行った。

【質疑応答】

1 (B1010 木村氏) 領収証は1枚ずつ全部監査したのか。

(鷺見理事) 監事に確認していない。

(B1010 木村氏) 領収証を1枚ごと確認したのかどうか、明確に後で報告してほしい。

〔採決結果〕賛成の議決権数は193.9、反対は1.2であり、過半数の賛成で可決された。

3号議案 排水管改修工事(1階埋設管工事含む)設計監理コンサルタント契約締結の件

朱理事長より、過去の排水管立管の漏水発生やその後の調査によって劣化が進行していると判明したこと、および第46期で排水管設備修繕委員会を設置して改修工事の進め方を検討し、外部のコンサルタントの力を借りる方針となったこと、などの議案説明があった。

【質疑応答】

1 (B411 斎藤氏) コンサルタント業務を総合設備リサーチに依頼した経緯がよくわからない。もう決まっているような状況で進んでいるが、選考、委託した経緯をもう一度教えてほしい。理事会が選考したコンサルタント業者であるため、総合設備リサーチに委託するにあたって実績、規模など、選考した基準を教えてほしい。

(A906 関口氏) 第44期では、理事会が中心となってこの案の原案を作った。総合設備リサーチに決まった経緯は、市川ハイツで修繕工事を実施していた中村塗装店からの紹介であった。競争入札という方法もあるが、この先20年、30年安心して暮らせるといった観点で計画する総合設備リサーチを推す意見があった。

(朱理事長) 今の説明は第44期での選考経緯であり、第46期理事会では、今までの調査や改修設計業務の実績があるため、継続して同じ業者に委託したほうが効率が良いだろうと判断した。また、費用面についても我々の想定と大きな差はなく信頼性がある業者であること、排水管設備修繕委員会もコンサルタントを探したが他の候補が無かったとのことで、総合設備リサーチにお願いすることが最良との判断になった。

2 (B411 斎藤氏) この議案は、1つの議案の中に2つの承認事項を求めている。修繕の実施の問題と、長期修繕計画書の作成は別の問題ではないか。

(朱理事長) この件は理事会でも検討し、議案を分けるべきとの意見もあった。最終的

にまとめて提案することになった理由は、コンサルタントが排水管を改修するにあたり、長期修繕計画も一緒に見直さないと資金計画に不安が残り、作業を進めることが難しくなる。管理組合として現行の長期修繕計画を見直す時期でもあるため、抜けている工事項目がないか調べることも含めて専門家が全体をチェックすることはよい機会であると判断し、まとめて議案に取り上げた。

(A906 関口氏) 今までは自分たちでできる、と修繕工事を頑張ってきたが、排水管改修工事は専門的なコンサルタントに住民の代表も加わって一緒に作っていくと発想しないと、このマンションはもたない。

(B411 斎藤氏) 長期修繕計画の作成は必要であるため、やるのであれば4号議案で長期修繕計画の見直しをしてもらい、2つの議案で出せば何も問題は無かったのでは。なおかつ、総合設備リサーチに業務委託する場合は、長期修繕計画書作成業務も必須であると議案書に書かれているが、必須条件とは思えない。4号議案で長期修繕計画書の見直しをコンサルタントに委託したい、との議案で出せば良かったのでは。

(A301 津村氏) 見積書の工事監理検査業務などは本当に必要なのか。きちんとした工事をしている業者が沢山ある中で、どうしてコンサルタントが監督をするのか。

(B702 鶴田氏) 今回は相見積書は取ったのか。

(朱理事長) 相見積書は取らなかった。そもそも他の候補がなかった。

(B702 鶴田氏) どうして取らなかったのか。候補がなかったと言うが、本当に探したのか。

(朱理事長) 本来は理事会でも相見積書を取ろうとして委員会にもお願いしたが、結果的に相見積書は出てこなかった。

(B411 斎藤氏) コンサルタント業務は、どこに委託しているのか。

(朱理事長) 今回は総合設備リサーチに委託する。

(A301 津村氏) どうして今ごろ、コンサルタントが公平、中立を堅持した、といった言葉が出てきたのか。コンサルタントがこのような業務をしないといけない業界なのか。

(B203 長嶋氏) 理事会では2つの議案で出すように提案したが、どうして1つの議案にまとめたのか。長期修繕計画書の見直しで98万円を計上しているが、今でも長期修繕計画書はきちんとしたものができている。長期修繕計画書を見直す時には、市川ハイツの住民も参加して費用を節約してほしい。第47期理事会では、管理費の有効利用をもっと考えて予算計上し、無駄な支出を減らしてほしい。このことは第46期理事会では修繕委員の立場で何回も言ったが、聞き入れてもらえなかった。

(B1010 木村氏) 現行の長期修繕計画は25年分しかないが、現在の流れは30年間が一般的となっている。30年間の計画書を作ってもらい、その中にこれらの項目を入れればいいのでは。

(朱理事長) ご指摘の通り国の基準が30年間となっているので、コンサルタントには期間を延ばすことはもちろん、漏れている項目はないかチェックしてもらい、国のガイドラインを満たすものにしていきたい。

(鷲見理事) 毎年、長期修繕計画を審議しているが、これからは国土交通省のガイドラインに定められている30年間の計画書を作成するため、外部の力を借りたい。

(B702 鶴田氏) 長期修繕計画書が30年分必要なら、あと5年分増やせば済むことで

ある。何の工事が必要なのか、ここに住んでいる人が真剣に考えなければならないことであり、他所から言われたからやるという訳ではない。今の長期修繕計画書はもう終わったことも書いてあるが、その分を先に延ばせばいい。コンサルタントに 100 万円弱を払ってまで長期修繕計画書を作成しなければならないということはない。誰だって作ることができる。

(A301 津村氏) 住民の年代構成に基づいた考えのもとで全体を計画してはどうか。

(鷲見理事) 大規模修繕では、よほど工事に詳しい住民がいなければ、コンサルタントを入れて実施するというのが世の中の趨勢である。

- 3 (B411 斎藤氏) コンサルタントを入れる目的は専門家の能力を使わせてもらうということだが、その他に公正中立な第三者的な立場で工事を実行しようというのが最大の目的と思われる。第 44 期では美建がコンサルタントの元請けとなり、総合設備リサーチが再委託先となっていたが、我々はどちらに委託しているのか。

(鷲見理事) 今回は総合設備リサーチであり、美建は関係ない。

(B411 斎藤氏) 美建が関係ないというなら、44 期は間違えたのか。総合設備リサーチとは委託契約を結んだのか。

(朱理事長) 総合設備リサーチとは総会の承認をもって契約を結ぶ。

(B411 斎藤氏) 前回の 170 万円の契約の時は、委託契約書は交わしていないのか。

(朱理事長) 前回も委託契約書を結んでいる。

(B411 斎藤氏) 170 万円の支払いが終わっているなら、それはどこに払ったのか。

(朱理事長) 美建に支払っている。

(A106 小林氏) 第 44 期でコンサルタント業務を美建と契約した件については、総合設備リサーチに実際の業務をお願いするが、工事中の住民対応は総合設備リサーチでは難しいということだった。そういった点は美建が入ることになるので、美建が契約元、外部委託先は総合設備リサーチとして 44 期の総会で提案した。これに関しては混乱を生んだところも多かったため、今回は総合設備リサーチと直接契約する提案となり、工事中の住民対応は美建も手伝うと聞いている。工事監理検査業務が必要なのかという質問があったが、これは必要である。施工する業者に工事の監理検査業務も一緒をお願いすることはできるだろうが、工事をした人が自身で工事の検査をするよりは、第三者の目を入れたほうが確実に良い。また、総合設備リサーチを選定した理由は、初めは中村塗装店からの紹介であり、まず調査や改修設計業務をお願いした。これから他の業者に頼むと、調査や改修設計を一から繰り返すことになる。

(B411 斎藤氏) 44 期では、管理会社がマンションのことをよく知っていて、住民との折衝ができるという理由で元請けを美建にした。もともと出てきたコンサルタントの見積書に、美建が加わるということで 100 万円が増えているはずである。

(A106 小林氏) 工事が始まってからの監理業務のところに美建の費用が含まれており、44 期の総会で承認された改修設計業務には美建の利益は入っていない。

〔採決結果〕賛成の議決権数は 171.1、反対は 21.9、棄権は 2.1 であり、過半数の賛成で可決された。

4号議案 長期修繕計画更新の件

小高副理事長より、今後は30年間の長期修繕計画書を作成するが、この議案では昨年の総会で承認された長期修繕計画の更新に関する提案、特に変更、修正を行った点について議案説明があった。

【質疑応答】

- 1 (B411 斎藤氏) 説明のあった長期修繕計画書は過去の総会で承認されたものであるが、これとは別に98万円をかけてコンサルタントに見直しをしてもらうことになった。これは、現行の長期修繕計画書は使えないとの判断をしているのか。
(朱理事長) 現時点で理事会が提案できるのはこれがベストであるが、コンサルタントに作成をお願いするのは国のガイドラインを満たす30年間の計画書である。
(鷲見理事) コンサルタントに委託する新しい修繕計画書は、国土交通省のガイドラインに沿ったものであり、しかも将来市川ハイツの価値がなくならないよう、どこを修繕するか決めて期間を30年間に延ばす、というのが3号議案であった。4号議案は、毎年議論してきた今の修繕計画書の見直しを提案している。
- 2 (B411 斎藤氏) 第48期で排水設備の改修工事を計画しており、同時期に非常階段の塗装とトップコート工事も予定している。同時に実施するなら作業事務所が2つできるかもしれないし、工事が重複するところもあるかもしれない。これは一遍にはできない。同時にこれだけの工事はできないので、どちらかの時期をずらすなど、もう一度見直しをしてほしい。
(朱理事長) 計画は定期的に見直すものであり、現時点ではこの計画で採決したい。

〔採決結果〕賛成の議決権数は158.4、反対は32.6、棄権3.1であり、過半数の賛成で可決された。

5号議案 管理規約変更の件

この議案は、会場の全員が賛成しても管理規約の変更に必要な議決権数(209.7)に満たないため廃案となるが、高原理事より今回の管理規約変更を提案した趣旨(役員の配員が2名以上となる役職の選任方法変更)について説明があった。

【意見】

- 1 (B1010 木村氏) 役職に付く人が不足するなら、その役付けをやめればよいのでは。この規約を作ったのは20年から30年も前だから、現在の社会に合った規約にすればよい。

〔採決結果〕採決なし(管理規約の変更に必要な議決権数209.7を満たさないため)

6号議案 理事会運営細則変更の件

山本理事より、理事会運営細則の変更(専門委員会の設置方法)について議案説明があった。

【質疑応答】

- 1 (B1010 木村氏) 専門委員会設置期間の「最長3年」と「毎年見直しをする」は一致しないのでは。

(朱理事長) 設置期間は一番長くても3年とするが、継続については理事会で毎年見直しをする、という意味である。

(B1010 木村氏) 4年目、5年目はどのようにするのか。

(朱理事長) 3年が経過して4年目に入る時は、設置が必要であれば理事会で新たな委員会を募集する。

(山本理事) 委員会の設置は理事会で毎年見直しをするが、工事の関係で最長3年まで承認し、3年を超えるものについては交代する、と提案している。

(B1010 木村氏) 工事が始まったらもっと長くなるのだから、初めから長くしておけばよいのでは。

(B411 斎藤氏) 期間をいったん3年で切っておいて、長期になる場合は理事会が延ばせばいい。

【採決結果】賛成の議決権数は190.8、反対は3.2、棄権は1.1であり、過半数の賛成で可決された。

7号議案 管理委託契約締結の件

管理会社(株)美建が現在の管理委託契約の条件を一部変更(管理員業務の実施時間変更)して1年間の契約更新を申し入れたことなど、朱理事長より議案説明があった。

【質疑応答】

- 1 (B204 小林氏) 3号議案で提案されたコンサルタント会社と管理会社の関係を教えてほしい。

(朱理事長) 管理会社には管理組合から管理業務を委託しており、コンサルタント会社には排水設備のコンサルタント業務を委託する。コンサルタント業務を進めるうえで連携することはあるが、契約上の関係はない。

(B204 小林氏) 前は美建を通してコンサルタント業務をしていたが、今回は分離するとなった、ということなのか。

(朱理事長) 先ほどの議案で説明があった通り、前は管理会社と契約することによって混乱を招いたこともあり、今回は直接契約することを提案した。

(B204 小林氏) 私は管理会社を信頼しているので、契約は直接契約でも良いが、管理会社が理事会とともにコンサルタントを管理してもいいのではないのか。

- 2 (B411 斎藤氏) 今回の変更内容のところで、管理員の水曜日の勤務時間を午前のみにするが、料金はそのままとなっている。管理会社の都合の良い言い分だと思う。今回の変更内容は、管理員業務から宅配物の預かり、引渡し業務が無くなっているが、これは変更内容に入らないのか。これが変更内容に入っていない、提案していないということは、承認できないのでは。文言を抜いて提案して我々が気付かなかつたら、そ

のまま今までの提案と変わっていることになる。そのようなことが許されるなら、適当なことを言っておけば重要なことが抜けていても承認されることになる。変更内容のところで、もう一度謳っておいてほしい。

また、水曜日の午後は管理員の勤務がなくなるということだが、現在の契約の 10 月末までの分は、返金ではなく水曜日の 13 時から 17 時までの間は誰かが代わりに勤務するという事でよろしいのか。

(美建) 管理委託契約書の管理員業務の項目から宅配物の預かりの記載が漏れていた件は、議事録に訂正文を入れる。今年の 8 月から 10 月末までの水曜日の午後は、管理員の代わりに管理会社の社員が代行動務する。

【採決結果】賛成の議決権数は 188.1、反対は 6.0 であり、過半数の賛成で可決された。

【訂正】重要事項説明書 20 ページ・管理委託契約書更新案の「別表第 2 管理員業務」の 2-(1)受付等の業務に「宅配物の預かり、引渡し」の記載が漏れていました。この業務の実施については、理事会との協議で決定します。

8号議案 第 47 期予算案説明・承認の件

管理会社(株)美建より、第 47 期予算案について議案説明があった。

【質疑応答】

- 1 (B702 鶴田氏) 八巻管理員に対するお礼を払うことになっているが、10 万円の根拠は何か。

(朱理事長) これまでの勤務に感謝しているからである。

(B702 鶴田氏) 気持ちはわかるが、このようなことは理事会で決議してお礼をしたい。それを議事録に載せることが根拠なのでは。今期の理事会は、恣意的に何でも自分たちがやればいいという形がある。見積りは相見積書を取らない、見積書を取っても精査をしていない。以前は、10 万円以上のものは全部見積書を取っていた。今は何百万となってもそのままになっており、これは許されるべきではない。少なくとも、理事会だけで決められるものではない。肝に銘じてほしい。

(B411 斎藤氏) 管理員住居のリフォーム工事で 200 万円を計上しているが、美建に管理員住居として貸しているのだから、美建としても管理員の福利厚生費用として半分くらいもつという提案はないのか。全部管理組合にお任せと言うのは、虫がいいのでは。

また、理事会が不備の多い議案を出しているので、住民が納得できる議案を出してほしい。

(B605 高田氏) 先ほどのお礼金の件だが、市川ハイツでは初めてである。しかも公金を使っている。金額の大小ではなく、総会の決議をもって進めるような手続きをお願いしたい。

(朱理事長) 我々は予算案の中で説明して総会の決議を得ようとした。

(鷲見理事) 総会で独立した議題にするということではよろしいか。

(B702 鶴田氏) 少なくとも理事会の議事録に残すべきである。

2 (B702 鶴田氏) 管理員住居の浴槽は交換しないのか。

(美建) 浴槽の交換は含んでいない。

(B702 鶴田氏) 八巻管理員が浴室を使っていなかったから見積書に入っていないのだろうが、浴室はこのままでもいいのか。

(八巻管理員) 10 年ほど前に浴槽を取り替えたため、今回のリフォーム工事には含まれていない。

(美建) 管理員住居のリフォーム工事代を管理会社も半分負担するかという件は、現在の管理委託費の利益では負担することができず、もし負担する場合は毎月の管理委託費の値上げにつながってしまう。今まで約 46 年間、内装についてはまったく手が入っていないため、今回は管理組合での負担を承認してほしい。

3 (A906 関口氏) 受変電設備の変圧器は、30～40cm のかさ上げをしないと浸水の被害にあってしまう。変圧器の交換をするなら、浸水対策として下に台を置いてはどうか。

(B411 斎藤氏) 今の説明だと川があふれて浸水すると 30 cm 水没することだが、過去にもそのような事態があったのか。電気室の手前にも止水板を作ろうと検討したが、東京電力からそのような要請があったのか。

(朱理事長) 当時の浸水対策案は、今期の理事会でも検討したが不十分だったため、予算案の対象外とした。

〔採決結果〕賛成の議決権数は 189.5、反対は 4.6 であり、過半数の賛成で可決された。

9 号議案 第 47 期役員選任の件

議長より第 47 期理事長予定者の脇野氏 (B809) の紹介、および脇野氏の挨拶があった。また、脇野氏より第 47 期役員の紹介があった。

【質疑応答】

1 (A906 関口氏) 提案と質問があるため、出席者に資料を配りたい。役員の選任に関して、過去 12 ヶ月間、理事会で言い続けていることである。

(朱理事長) 理事は週末に時間を作り、マンションのためにボランティア的な活動をしている。理事が活動していること自体は尊重すべきであり、役員それぞれに適任、不適任と評価することはできない。

(A906 関口氏) 管理室の中に入るなど妨害されたり、総会の出欠票、議決権行使書の用紙も変更を提案したが、従来通りの書式で配布された。

(B411 斎藤氏) 管理室に入ることを妨害されたと言うが、過去、管理室でパソコン作業をしていた人がいた。その人を追い出したり、管理室のドアに貼る注意書きを作ったが、今はその行為を自分がやっているのでは。

〔採決結果〕賛成の議決権数は 167.6、反対は 25.5、棄権 1.0 であり、過半数の賛成で

可決された。

◇最後に、7月25日で退職する八巻管理員夫妻、8月から勤務が始まる林管理員夫妻の挨拶があった。

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6年 8 月 21 日

市川ハイツ管理組合

議長

B 棟 408 号

朱 勇 紅



議事録署名人

A 棟 106 号

小 林 俊 佑



議事録署名人

B 棟 605 号

高 田 次 雄

