

東日本大震災で多大の被害にあわれた皆様に対し、心からお見舞い申し上げます。一日も早く復興されますようにお祈りいたします。

理事長 太田 暉

平成 23 年度 第 39 回定期総会は、5 月 29 日（日）に開催し、出席者 182 名、委任状提出 1,035 名、定足率 80.8% で成立しました。ご来賓に市ドリームハイツ団地管理組合 大平理事長、県ドリームハイツ自治会 五辻会長をお迎えして開催されました。

太田理事長より「挨拶に先立ち、今回の東日本大震災で被害に遭われた多くの方に対して黙とうを捧げたいと思います。着席のままで結構ですので、一分間の黙とうをお願いします。」一分間の黙とうを行いました。議案の審議に先立ち議長（佐久間様）、書記 2 名（石井様、橋本様）を選出し、総会次第に従って審議がすすめられました。

1. 平成 22 年度事業報告

平成 22 年度の理事会は、懸案の諸問題を一日も早くクリアーにして、一人ひとりの人生が温かく過ごせるように、明るく風通しの良い、組合員から信頼される管理組合を目指してスタートしました。皆様もよくご承知のように、昨年の定期総会で第 1 号議案ならびに第 2 号議案は否決されました。

このため会計監査で承認されています会計の平成 22 年 3 月 31 日の残高を正しいものとして、平成 22 年度の理事会活動をスタートさせました。



2. 平成 23 年度事業計画

平成 23 年 7 月から組合管理費を、各戸月額 1,000 円値下げいたします。

平成 23 年 7 月からの組合管理費（月額）を次のように改正いたします。

- 3LDK: 17,500 円 内訳: 管理費: 5,000 円 修繕積立金: 12,500 円
- 4LDK: 19,000 円 内訳: 管理費: 5,000 円 修繕積立金: 14,000 円

尚、非居住の組合員に対しては、連絡費等として別途月次 1,000 円を申し受けます。

2.1 主な事業

洗面所、浴室系の立型排水管の更生（更新）工事

築 38 年経過していますが、今までに 12, 13, 14 号棟を除いて更新又は更生工事をしていませんが、実際に抜き取ったの調査の結果で内部腐蝕の激しいことが判明しておりますのでこの工事は不可欠であります。（実物は管理組合事務所横に展示しています）

専有部の洗面台からの枝管（鋼管）が相当劣化しています。専有部は個人負担になります（金額は別途お知らせいたします）

この工事のためには、作業員が各戸に立ち入り、南側の押入れ下部にある点検口を開口しての工事をを行います。

組合員の皆様のご理解とご協力が無いと工事が出来ません。是非全戸の皆様のご協力をお願いします。

2.2 その他の主な事業

規約改正は継続して実施し年度内の改正を目指します

旧給水所跡地の活用計画の検討を進めます。

（株）MCK ソフトに対する訴訟は、結審するまで継続します。

これらを精力的に進めていきますが、その他詳細については定期総会議案書をご覧ください。

尚、3 月 11 日の地震による当ハイツの補修工事の説明会を 7 月 24 日午後 1 時から第一集会所にて行います。工事は 8 月 1 日から開始いたします。

2.3 その他重要な報告

駐車場管理運営細則の改正

「管理費および駐車場使用料を 2 ケ月滞納した場合は、駐車場は使用できません。」

移行期間を設けて 8 月から実施いたします。

組合費滞納金に関して、「滞納組合費督促細則」を作成いたします。

長期滞納者に対しては、法的措置を検討いたします。

2.4 主な質問

【質問】定例理事会を自由に傍聴できるようにしてほしい。

【回答】理事会を傍聴したいという意見が多ければ、理事会でも検討する。

【質問】（株）MCK ソフトの問題に触れられてはいるが、「ソフト問題を考える会」から提議され、臨時総会も開催されたので、22 年度の理事会ではどのような評価で議論されたのかを話して頂きたい。

【回答】臨時総会でその主張を認めたから、ちゃんとやる事に決めた。それで、同じ事が二度と起こらない様に、色々と検討している。その中の一つに、前任の理事には責任を取る形として、自主的な判断で弁償して頂きたいと言う事で、使えないソフトの返却を行った。

【質問】善管注意義務違反と言う事で前任の理事からは 188,270 円。前事務局長からは 227 万円が入っている。どういう判断で受け取ったのか？

【回答】本人から返還したいとの申し入れがあった。その意思を尊重したものです。

【質問】長期修繕計画に関してもっと精度の高い計

画を作成してほしい。

【回答】あくまで参考資料であって、我々が知恵を絞っても精々 3 年先位で、10 年先までは答えられない。

【質問】総会議案書第 3 号議案「施設部関係」5 項を取り下げる事になり、削除マークを付けて委任状再提出の配布があった。

これは、各理事の勇気ある行動だと思うが、郵便集配所撤廃の問題は 100% 解決していない。

【回答】理事会で議論し私の説明不足で、理事会に十分に説明しなかった事で取り下げました。これに関しては反省しております。明日、総会の総意を郵便局側に伝えます。

3. 定期総会採決集計表

	総会までの委任状			総会時採決分			賛成 合計	賛成 比率
	賛	白紙	否	賛	否	保留		
第 1 号議案	737	278	9	多数	7	0	1,190	79%
第 2 号議案	743	276	5	多数	7	0	1,194	79%
第 3 号議案	725	274	27	多数	17	7	1,157	77%
第 4 号議案	738	273	15	多数	17	7	1,169	78%

総戸数 1,506 戸

4. エレベータの節電にご協力ありがとうございます。10 月 31 日まで更なるご協力をお願いいたします。

3 月 11 日の震災以降、ご協力して頂いた結果、まだ 5 月と 6 月の 2 ケ月間のエレベータの電気代ですが下がりました。暫く推移を見守っていきます。

	5 月	6 月
平成 22 年	916,668 円	903,167 円
平成 23 年	856,543 円	825,080 円
節電額	60,125 円	78,087 円

2 ケ月の節電金額 138,212 円

1 ケ月の平均節電額 69,106 円

節電率 約 7.6%

5. 一時駐車スペースの利用について

各棟入口の一時駐車スペースの利用は、「一時駐車カード」に駐車開始時間を記入し、外から見える所においてください。利用時間は 30 分以内です。「一時駐車カード」は管理組合が発行しています。

6 . 平成 2 3 年度定期総会委任状意見及び対策表

今回の定期総会委任状の裏側に「議案書に対するご意見」に記載された意見を理事会で集約・検討いたしました。出席された方でも疑問を少しでも解消できれば良いかと多くのご意見を掲載いたしました。

No	意 見	対 策
郵便集配所の返還・撤去関連事項		
1	ハイツの郵便配達所撤去反対	混乱を生じさせた事を反省します。 定期総会前に議案書の第 3 号議案の【施設部関係】郵便集配所の返還を記載した(5)「資料と夜間管理人室…新資料室の建設と整備」(P23)を削除いたしました。 このことを定期総会で説明・報告し、関連予算案は削除、正誤表(6 月 16 日付)を発行しました。 今後、再発なきよう取り組みます。
2	第 3 号議案の「ハイツ内郵便配達所、撤去問題」について、もし問題提起のピラが配られなかったらそのままほとんどのハイツ居住者の知ることなく議案は通過してしまったことと思います。 こういった手法は先の駐車場ソフトを巡る一連の不祥事の経験が、まったく生かされていないと思わざるを得ません。組合員からの組合費によって運営されている以上は、どんな事案も一つ一つ組合員に提示し、まず話し合いの場を設けて欲しいと思う。	
3	郵便集配所の代替施設を無くしての撤去はサービスの低下を招くので返還には反対です。	
4	今般の第 3 号議案の一部削除、変更の理由(目的)が明記されていない。定期総会開催直前での削除につき、管理組合(体制)の姿勢が問われる(組合員への説明不足)	
5	ハイツ内郵便配達所の撤去は既定事実として進めるのではなく、事前の説明、話し合いは確実に必要とされと思います。管理費値下げは賛成です。	
6	郵便配達所の撤去は反対いたします。	
7	() 資料室と夜間…と整備」の議案は削除されたが、予算案には計上されたままである。 予算が認められてしまえば内緒で実行する気では？	
8	議案書 23 の(5)郵便集配所撤去の件を削除したのに予算案で費用が消されていないのは何故でしょうか。 P28 支出の部 3 資料室改修工事費について反対です。	
9	郵便集配所の撤去について、郵便事業も民間になりました。規約に沿って返還されるように求めるべきです。	
10	3号議案、施設部(5)の削除に伴いその他の主要な事業 の削除、4号議案予算案の訂正、特別会計、支出の部 3 の削除が必要となります。	
11	第 3 号議案の一部変更に対応した、第 4 号議案の変更(予算の削除)もあるということで委任します。	
12	規約 27 条 2 行の(2)…共用部分の処分には反対致します。	
駐車場関連事項		
13	来客駐車場Hと 13,14 号棟間のスペースが減ったため業者(主に介護用)の 30 分以上 1 時間以内の駐車場がL,Mだと往復 20 分以上かかり作業に支障が掛かり困っている為、	住民用駐車場の割当を優先させました。ご了解下さい。 一時駐車場の運営について再検討します。
14	駐車場について、臨時駐車場が 7 号棟から遠すぎる。公平な分担をするように検討願う。	
15	来客駐車場が遠すぎる。お盆、正月は 2 台借りますのでRバスとHバスの間に 1 つあるといいです。 N,L,Rはくっついていきます。どうかご検討下さい。宜しくお願いします。	
16	各棟の一時駐車場はマナーのない人が相変わらず止めやすいスペースとなっています。 管理組合は、取り締まると言いながらまったくやっていない！！マナーの無い車を見ると腹が立って仕様がない！！なぜ徹底した管理が出来ないのか？(しないのか)怠慢ですよ。 車の止め方で喧嘩になった時、管理組合は知らんぷりですか？どうするんですか？	構内管理部で検討します。 管理組合及び自治会でパトロールしていますが、手が足りません。発見したら事務所に通報下さい。また、自主管理の理念に基づいて、住民が自ら改善する事も大切です。
17	13～14 号棟間プレイグランドを駐車場に変更したのは管理組合規約違反です。来客駐車場して使用していたのはあくまで暫定です。その証拠に 22 年度に議案書にも駐車場として記載されていません。 郵便配達所撤去問題も含めて規約違反の運営を理事会はしてはいけません。	今後は手続きを踏んで進めます。
管理費、施設工事関連事項		
18	管理費値下げは大変ありがたいと思いますが、今後心配される大災害の時の修繕代を増額し、今まで通りの徴収をし修繕積立金を増やす方向で考えたと思います。実際震災などが起きた時はその時の生活が手一杯になりきつと修繕代は思うように集められなくと予想しました。	要望として受け止めます。
19	老年住民が主なハイツになった。年金での生活は無理な今日である。組合費(月額)1,000 円値下げであるが、3,000 円～5,000 円位値下げをしてほしい！！積立金が多にも多いのでコンピューター化等無駄な使い道を考えるのではないですか！！積立金は住民(組合員)の大切なお金です。 階段の手摺はいいことです。ありがとうございます。	引き続き、経費節減に取組みます。
20	ドリームハイツ住人の高齢化に対応した予算をお願いしたい。 高齢化に視点を向けるよう望む。具体的には草むしりは定期的に行ってくれる専門の人を雇うなりして、もう住民を草むしりから解放してほしい。そのためなら多少のお金をかけてもらっても構わない。	構内管理部で現状を調査します。
21	将来の建替を検討する時期に入ったものと思われます。	長期計画の一環として考慮します。
22	入口 5 段の階段の乗り降りに高齢の為とても困難がある為、スロープ化もしくは介護用の一時的に(取り外して使用)スロープを購入できないか検討して頂きたい。	継続して検討を進めていますが、妙案が見つかりません。
23	2 階ですが 4.5 年前に排水管の洗面所、浴室、洗濯機の 3 箇所から半年の間に 3 回ポコポコと音がして 1 回は水が逆流してきました。部屋までは汚れませんでしたが、慌ててしまいました。 管理組合を通じて調査していただきましたが、排水管がカーブしているとのことで工事をして頂くことになっていましたが、未だに始まらない。早急をお願いしたい。	過去の経緯を確認し、現状調査後、対処を検討します。 今年度の排水管工事で解決します。
24	給湯管、給水管の経年劣化も切実な問題です。漏水事故も多発しているようです。給湯管、給水管の取替の適切な業者がわかりません。この工事に関する管理組合からの情報を望みます。	業者を特定することは出来ませんが、業者情報をお知らせします。

25	3号議案(8)について 6号棟は南側の部屋にいとら放送が聞こえない。スピーカーの位置の工夫をお願いしたい。	理事会及び防災会議等で検討します。
26	第3号議案の中より 屋上スピーカー更新の件ですが、(更新工事をする時)私共の窓の上に在り大きな音で前より他の場所に移して欲しいと思っていました。駄目であれば緊急時だけにして下さい。	
27	放送装置について・・・別紙(スピーカーの位置と向きを記載した図)	
全般事項		
28	㈱MCK管理システムソフトの件で使用もできないものをチェックもせず、ハイツの管理費から多額の代金支払いやカラ出張の費用まで計上したような前理事の人達のその後の態度、対応に愕然とした組合員は多いはずです。 是非とも㈱MCKから返済、弁償願いたく新理事の方々にお願い申し上げます。	現在、取組み中です。要望として受け止めます。
29	組合規約第6条、区分所有法第3条に基づき区分所有者全員で結成した管理組合であり、「総会」は組合員にとっての最高決議機関である。これに関する委任状を「その他」の人が作成し議決権を行使する事は、多いに問題あり。	委任状の委任者を確認し非組合員は議決権を無効とします。
30	非居住者の別途手数料は4号議案の収入に計上すべきです。	計上します。
31	事務局運営の中心は事務局長であり、1名増員の目的がはっきりしない。	退職者の補充です。事務局強化の一環です。
32	事業計画全般について、計画が提案通り行われたかどうかのフィードバックをよろしく願います。 (例)エレベータの直流モーターへの変更、交流モーターでは停止精度に難があるためメンテナンス費用が少なくなり効果大とあったが、工事時他所で問題が発生したためか、三菱のメンテナンス頻度が少なくなっていないのでは？	議案書、広報等でフィードバックします。
33	ペット問題は管理組合規約・協定違反者の問題であり、理事会が規約に基づき勧告、警告、法的措置を行うものであり、第3者機関である自治会と協議して進めるものではない。	管理組合規約・協定は組合員および住民の意向が重要です。自治会と協議して進めます。
34	樹木を切ったり花を頻繁に植え替えるのは望まない。こういうものに手をかけ、お金を掛けるのは無駄とも感じる。以前は緑が多かったし、住民が思い思いに花を植えたりできていて、それで充分だった。園芸日にかけるお金は住民の草むしりからの解放に回すべき。	自治会管理事項です。各階段でも協議して下さい。
不在所有者組合員意見		
1	役員各位のご協力に感謝いたします。さて議案ですが、非居住者に対して月1,000円の追加は反対です。 別途実費相当分なら了解ですが・・・別に1,000円の根拠をご説明下さい。	「不在所有者の協力金負担について」参照 今回、組合管理費を各戸 月額1,000円値下げした機会に月額2,500円ではなく、負担金を連絡費として月額1,000円を申し受けることにご理解をお願いいたします。 「ハイツだより」は発行の都度配布しております。
2	3号議案、非居住者の組合員に連絡費の月1,000円はとりすぎでないか？実費はどれくらいか？あまりかかっていると思う。	
3	管理費値下げについて、非居住者に対する別途連絡費1,000円(P25 予算案の別途手数料と同じと思いますが)の趣旨が詳しく説明されていませんが、周知されることを望みます。 私も昨年から非居住者になり感じたことがあります。 1)居住者の義務(役員の引き受け等)が半ば自動的に免除されることへの遠慮、居住者への謝意。 2)情報途絶による疎外感・・・広報紙が配布されない。 3)非居住者の割合も増加の傾向にあると思うので議案賛否の動向への影響は軽視できない存在。	
4	第1号議案/平成22年度の主な活動報告/2再発防止策についての意見 「事前諮問委員会による審査の実施」とありますが、理事会とは別の視点で検討することは大変良いことだと思います。そこで問題になるのは、委員の選出方法や審査内容の公開など諮問委員会の透明性が図れることです。また諮問委員会設置についての定めとか規約などがあるのでしょうか。 「新理事説明会の開催」とありますが、理事の自覚は理事会が充実する事であり、今回のような不祥事を未然に防ぐ力になるのだと思います。私も理事の経験がありますが、当番制でやったような理事でしたから、心構えを持つ意味でよいことだと感じました。	規約41条に、臨時的に特別委員会の設置を定めています。更に透明性を図ります。
	第1号議案/平成22年度の主な活動報告/住民対話集会の開催についての意見 組合員が主人公ですから、住民が日常生活で感じていることが意見として活動に反映されることほど、組織が活性化することはありません。住みよいハイツ、より良いハイツ作りでは、自治会も同じ思いで活動されていると思いますので協働できることを期待します。	
	第3号議案/平成23年度事業計画案/組合管理費値下げ提案に関しての意見 月額1,000円の値下げと同時に、非居住組合員の連絡費月次1,000円を徴収することを新設し、実質相殺することに反対いたします。連絡費年間12,000円はあまりにも高額ではないでしょうか。連絡費の新設は非居住者だけの管理費値上げにつながることに。突然の徴収する主旨説明が一言もないこと。 などが理由です。 22年度に「ハイツだより」が7回発行されたと思いますが、管理組合はどう対応されましたか？	「不在所有者の協力金負担について」参照 非住居者に対し都度配布いたしました。

「不在所有者の協力金負担について」

マンション協力金不在所有者の負担を認める最高裁判決（平成 22 年 1 月 26 日）

マンションの管理組合が、部屋に住んでいない所有者だけに月 2,500 円の協力金支払いを求められるかが争われた訴訟の上诉審判決で、最高裁第三小法廷（堀籠幸男裁判長）は 26 日、協力金は適法と認めた。小法廷は「管理組合運営を巡って不在所有者に一定の負担を求め、居住所有者との不公平を是正しようとしたことには必要性和合理性がある」と判断した。不在所有者側の敗訴が確定した。
小法廷は「マンションの管理組合の運営費や業務は本来、組合員全員が平等に負担すべきだ」と指摘。管理組合役員を務める居住者について「不在所有者を含む全員のためにマンションの保守管理に努め、良好な環境の維持を図っている」と認める一方、不在所有者は「役員になる義務を免れて組合活動に貢献していない。居住所有者が貢献した利益のみを享受している」と判断した。

ありがとうございました。