

第 38 期臨時総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 平成 27 年 8 月 30 日 (日) 10:00~12:15
開催場所 鬼高公民館 2 階 大会議室
組合員総数 258 名 (議決権総数 279.6)
有効出席数 184 名
(会場出席者 45 名・委任状 79 名・議決権行使書 60 通)
有効議決権数 198.9
(会場出席者 50.0・委任状 85.6・議決権行使書 63.3)
※委任状は議長への委任 76、出席者への委任 2、欠席者への委任 1。
※委任状の取扱いは、会場出席者の賛否により按分する。

以上の通り、有効議決権数が 198.9 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているので、第 38 期臨時総会は管理規約第 49 条第 1 項に基づき成立した。また、管理規約第 44 条第 5 項に基づき、理事長が本総会の議長を務める。

議長：浦理事長

※臨時総会を開催するに至った経緯について説明があった。

議 事

1 号議案 非常階段の塗装工事の実施の件

五月女副理事長より、非常階段塗装工事の必要性と実施についての説明があった。

【質疑応答】

1 施工時の車移動による民間駐車場はどこを考えているか。

(回答) 前回の工事の時はコルトンプラザが使用できず、ショップスの駐車場を使ったので、今回も同じように考えている。詳細は理事会で検討する。

2 1,580 万の予算から 8% 増加して 1,706 万になったが、6 万円が半端である。何かに使う予定があるのか。

(回答) 単純に 8% 増加しただけである。

採決結果 賛成の議決権数は 198.9、反対は 0 であり、過半数の賛成で可決された。

2 号議案 給水設備工事の件

五月女副理事長より給水設備工事について説明があった。

なお、8 月 9 日の工事説明会で水道管から直接ポンプでくみ上げる直結方式について提案がされたが、それについて次のような説明が補足された。

直結方式は、水道管から直接水をくみ上げるため道路の下にある水道管から、B棟に水を引くための水道管を新設しなければならない。市川ハイツの給水管は直径100mmであるが、市販されているポンプは直径75mmまでしか対応できない。また、受水槽を使用しないため、災害時に使える水がなくなるので市川市内の災害時避難場所となる学校ではこの方式は採用されていない、などの理由から今回の工事では採用しない。

【質疑応答】

1 高架水槽は不要となるので撤去するが、その費用も含まれているのか。

(回答) 予算に含まれている。

2 市川ハイツができたとき高架水槽があったが、今はポンプ方式の提案があった。なぜ、高架水槽が不要となるのか。

(回答) ポンプの性能がよくなり、高架水槽を使わなくても給水できるようになった。

3 予算額についての積算が示されていない。概算では検討できない。

(回答) 今回は再生委員会でかかる費用を計算して概算を出した。予算が与えられていないのに見積もりを取ることはできない。

4 ここに示された金額を上限として複数業者から相見積もりをとり、適切な業者選択をして次の総会で提案してほしい。

(回答) 相見積もりをとったうえで業者を選定し、次の総会に諮る。

採決結果 賛成の議決権数は189.3、反対は9.3であり、過半数の賛成で可決された。

また、工事の方式は、

地上圧力タンク方式の賛成が190.7、高架水槽方式が2.0であり、地上圧力タンク方式の採用が可決された。

3号議案 敷地の一部賃貸借の件

大関理事より、電柱補強のため市川ハイツの敷地の一部を使用したいというNTTからの申し出について説明があった。

【質疑応答】

1 1,500円は税込か、それとも税抜か。

(回答) 税込である。

2 設備が存続するまでの期間とあるが契約書はどうなっているか。

(回答) 支払方法は3年ごとに更新する。土地使用に関しては、形態が変わる場合はNTT東日本と交渉し、妨げとなる場合は速やかに対応する、とある。

3 一方的解除条項を入れておいたほうがよい。

(回答) 参考にする。

採決結果 賛成の議決権数は 194.6、反対は 2.1 であり、過半数の賛成で可決された。

4号議案 動物飼育特例承認に関する細則制定の件

椎崎副理事長より、動物飼育特例承認について趣旨説明があった。

【質疑応答】

- 1 今まで内規だったものを細則にしたのは厳しくやろうとするのか、飼ってもいいとするのか。

(回答) 内規は外に出さないのので不動産屋は細則で判断する。物ではないので処分することができず、このような方法にした。内規の間隙をぬって、預かっているとって飼っている人もいるため、きちんと決めたい。

- 2 マンションの管理規約では、ペット飼育は不可となっている。この細則では不可になっていない。ペット可に規約を改正したほうがよい。

(回答) 動物アレルギーの人もいるので規約を変えることは難しい。処分するわけにもいかないのが折衷案である。飼育に関しては細則 4 条で制限されている。

- 3 条件はあるけれど飼っていいことになっている。

(回答) この問題が発生した時は 44 匹だったペットが、今は 16 匹に減った。このまま続ければ数は減っていくと考えている。

- 4 内規のままで飼っていい、とした方がよい。

(回答) 内規では効力がない。拘束することもできないので細則を定めた。

○娘が猫アレルギーでエレベーターに乗ったとき、くしゃみが出て止まらなかった。飼っている人はかわいいと思うかもしれないが、つらい思いをしている人もいる。という意見も出席者より出た。

採決結果 賛成の議決権数は 167.9、反対は 11.7 であり、過半数の賛成で可決された。

5号議案 再生委員会規則制定の件

佐々木理事より再生委員会規則制定についての説明があった。

【質疑応答】

- 1 問題のある組織で疑問を感じる。

① 設立趣意書に「住民の合意を条件に、新たな組織体を創設する」とある。ここの提案にあるように理事会の制度を変えるというのであれば、きちんと議論するテーマであり、再生委員会の名を借りて独り歩きするのではないか。

② 規約が定めている専門委員会というのは、特定の課題を調査又は検討するもので

ある。再生するというのは特定の課題とは思えず、範囲が広すぎる。ある程度の課題を絞って期間を決めないと、効果も得られず不安を感じる。

- ③ 使っている言葉が難しすぎて、書き方に問題がある。
- (回答) ①それぞれのテーマに関心のある人が集まっている。理事会をないがしろにするわけではない。
- ②総花的で大雑把ではない。理事会からそれぞれの項目に文書で期限を決めて回答を求めている。
- ③国語辞典を引きながら調べて作った。

- 2 規約 57 条の趣旨とは違っている。委員会を常設するなら規約を変えた方がよい。
- (回答) 市川ハイツはいろいろな問題を抱えており、これらの問題にゼロベースでやっ
ていこうということで前理事長が通常総会で提案したもので、規約は変えずに
やっていく。

次のような意見も出された

- 最終決定は理事会なので問題はないと思う。理事会は任期 1 年なので無責任なところもある。課題は常時発生するものだが、理事会は 1 年で終わり継続性がないのでぜひ、やってもらいたい。
- 6 年前に排水管工事をやったが理事会だけでは絶対できなかった。理事会だけでは、次から次へと問題が先送りになる。ぜひ、お願いしたい。

採決結果 賛成の議決権数は 180.0、反対は 4.9 であり、過半数の賛成で可決された。

全議案の審議後、議事録署名人として大竹氏 (A608)、鷺見氏 (B1108) が選出された。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。

平成 27 年 9 月 11 日

市川ハイツ管理組合

議長

B 棟 412 号 浦 憲之 (浦)

議事録署名人

A 棟 608 号 大竹 博 (大竹)

B 棟 1108 号 鷺見 行博 (鷺見)