

## 第 38 期第 3 回臨時総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 平成 27 年 12 月 13 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 231 名  
（会場出席者 39 名・委任状 92 名・議決権行使書 100 通）  
有効議決権数 248.2  
（会場出席者 43.0・委任状 98.4・議決権行使書 106.8）  
※委任状はすべて議長への委任。

以上の通り、有効議決権数が 248.2 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしている  
ので、第 37 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

### 議 事

#### 1 号議案 管理規約改定（案）の件

椎崎副理事長より、管理規約改定の基本的な考え方、現状認識、運営方針などにつ  
いての説明があった。（事前配布した議案書をご覧ください）

#### 【質疑応答】

- 1 「団地建物所有者」を「団地型建物所有者」と言い換えられないか。  
団地ではないので「型」があったほうがいい。  
（回答）区分所有法では「団地建物所有者」になっている。
- 2 57 条専門委員会で「誠実義務等の条項を適用」と「必要経費、報酬を受けること  
ができる」は別の問題。報酬を払う必要はない。  
（回答）説明会でも説明し、臨時理事会を開いて検討したが、払う必要があると考える。
- 3 専門委員を「組合員から選出する」とすると組合員の奥さんは専門委員になること  
ができない。  
（回答）多くの人の力を活用したいので「組合員と家族」と解釈する。
- 4 ペット不可のマンションなのに、ペット細則を決めペット可のマンションになった。  
規約ではっきりペット不可とすべき。  
（回答）現在のペットは 16 頭で減って来ている。ペット不可だからといっても、今い  
るペットは認めなくてはならないが、頭数は徐々に減らしていきたい。

5 50 条六、七で各棟修繕積立金があるが、各棟修繕積立金は各棟集会で決めるのではないか。

(回答) 各棟の問題として考えるのではなく、市川ハイツ全体の問題としてとらえ、議決事項に入れた。

採決結果 会場の賛成 36・反対 1、委任状の賛成 90.8・反対 2.5、議決権行使書の賛成 93.4・反対 12.1  
賛成の議決権数は220.2であり、4分の3以上の賛成で可決された。

採決後、「規約の全文が配布されないのに、改正を検討するとはどういうことですか」という意見が出されました。規約については、今ある規約(黄色い表紙の冊子)の中から改定する部分を配布しました。今回の改定以外の規約変更はありません。

## 2号議案 理事会運営細則改定(案)の件

椎崎副理事長より、細則改定の基本的な考え方などについての説明があった。

(事前配布した議案書をご覧ください)

### 【質疑応答】

1 この細則では専門委員に報酬を払うのは困難。規約に一致しない。

(回答) 規約に反しないし、この細則で払えると考えます。

2 報酬は全部合わせると年間50~60万になる。なんで今回大幅に上げるのか。

(回答) 住民説明会の時、役員にも報酬を出すべき、という意見を受けて検討した。

金額については12月8日付理事会ニュースに議事録が出ている。

3 報酬はいつから支給するのか、これだけ払って、予算は成り立つのか。

(回答) 承認されれば1月から支給する。予算は成り立つ見込みである。

4 P4に「自主管理に移行」とあるが考えているのか

(回答) 0からのスタートということで自主管理も考えた。

質疑応答の中で「これだけ質問があるなら、なぜ、紙1枚でいいから事前に書いて出さなかったのですか。理事会は事前に提出した質問には誠実に対応しています。」という意見も出ました。

採決結果 会場の賛成 36・反対 1、委任状の賛成 90.8・反対 2.5、議決権行使書の賛成 90.4・反対 14.2  
賛成の議決権数は217.2であり、過半数の賛成で可決された。

### 3号議案 長期修繕計画（案）の件

浦理事長から長期修繕計画について説明がありました。

#### 【質疑応答】

1 積算根拠、現状の報告がないので検討できない。

(回答) 修繕委員会で建物の現状を点検して作成した。今までの工事からおよその金額を積算した。修繕計画は3年に1度見直しをする。いろいろ意見を出してもらい検討していきたい。

2 ベランダの手すりの塗装工事はするのか。

(回答) ベランダの手すり塗装は外壁工事の中に入っている。

採決結果 会場の賛成 35・反対 0、委任状の賛成 88.3・反対 0、議決権行使書の賛成 102.5・反対 4.3  
賛成の議決権数は225.8であり、過半数の賛成で可決された。

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 12月21日

市川ハイツ管理組合

議長

B棟 412号

浦 憲之



議事録署名人

A棟 1109号

小高平男



議事録署名人

B棟 605号

高田次雄

