

平成 27 年 12 月 3 日

区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合
理事長 浦 憲之

第 38 期第 3 回臨時総会開催のお知らせ

この度、第 38 期第 3 回臨時総会を開催しますので、下記の通りご案内いたします。

記

1. 日 時 平成 27 年 12 月 13 日（日） 10：00～12：00（予定）
2. 場 所 鬼高公民館 大会議室
3. 議 案 1号議案 管理規約改定（案）の件
2号議案 理事会運営細則改定（案）の件
3号議案 長期修繕計画（案）の件
4. 持 参 物 本議案書、管理規約・細則集
5. 注 記 『出欠票』は、出席の方も欠席の方も必ず提出してください。
欠席の方は、必ず『委任状』または『議決権行使書』のいずれかに記名・捺印して提出してください。
『委任状』および『議決権行使書』に重複してご記入された場合は、『議決権行使書』で議決権を行使したものとして取り扱わせていただきます。
提出期限 : 12月10日（木）
提出先 : 各棟1階管理用ポストまで

※1号議案は管理規約の変更に関する議案ですので、管理規約第49条第3項に基づき、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で議決されます。
総会に出席できない場合は、必ず『委任状』または『議決権行使書』をご提出いただきますよう、ご協力をお願いします。

出 欠 票 (出席の方も欠席の方も提出願います)

市川ハイツ管理組合
理事長 浦 憲之 殿

私は、平成 27 年 12 月 13 日 (日) 開催の第 38 期第 3 回臨時総会に

(出席 ・ 欠席) します。

平成 27 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名

欠席の場合、委任状または議決権行使書のどちらかを提出してください。

委 任 状

市川ハイツ管理組合
理事長 浦 憲之 殿

私は、平成 27 年 12 月 13 日 (日) 開催の第 38 期第 3 回臨時総会に欠席しますので、

各議案の議決に関して一切の権限を (棟 号室) に

委任します。

※なお、空欄の場合は議長に委任したものと見なします。

平成 27 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名 印

議 決 権 行 使 書

市川ハイツ管理組合
理事長 浦 憲之 殿

私は、平成 27 年 12 月 13 日 (日) 開催の第 38 期第 3 回臨時総会に欠席しますので、
各議案について、本書をもって下記の通り議決権を行使します。

平成 27 年 月 日

住戸番号 棟 号 氏 名 印

◇賛成または反対に、○印を記入してください。

1 号議案	管理規約改定 (案) の件	() 賛成	() 反対
2 号議案	理事会運営細則改定 (案) の件	() 賛成	() 反対
3 号議案	長期修繕計画 (案) の件	() 賛成	() 反対

市川ハイツ管理組合
第38期第3回 臨時総会資料

平成27年12月13日

第1号議案 管理規約改定(案)の件

市川ハイツ管理規約を改定することを、提案いたします。

改正の基本的な考え方

- 1 当ハイツ建築後、約40年を経過し現状に見合う改正の促進。
- 2 関係法令及び国土交通省指導の“マンション管理規約（団地型）”に追随できていない条項の検討結果の反映。
- 3 最近の国内情勢の変化に対する対応策
シェアハウス、民泊及び反社会的団体等にかかわる問題

市川ハイツの現状認識

- 1 築後40年近くを経過し、建物、施設等も衰損の度合いが激しく、修繕積立金を増加する必要がある。
- 2 居住者の高齢化は、多くの居住者が年金生活者となり管理費、修繕積立金の値上げは極めて困難が伴う。
- 3 今期の修繕を見るまでもなく、これ以上計画修理を延期すれば、更に不要な修繕積立金を浪費する。
- 4 住民懇談会で「今迄の延長線上ではなく、全てを零ベースで見直し再生してゆくしかない。」との結論になった。

管理組合・理事会の運営方針

- 1 理事会は、ハイツの寿命を決めるのは以下の三項目であると考えています。
 - ① 業務運営には、経営感覚の導入が必要。
 - ② 住民間のコミュニケーションを如何にして良くするか。
 - ③ 管理費を如何に縮減し、修繕積立金を如何に多く準備するか。
- 2 管理組合、理事会の運営方針手段
 - ① 各種の中長期計画の策定、検討、概案の組合員への提示、再検討、確定等に組合員総員が知恵を出し合って、組合運営をする。
 - ② ハイツの大きな人的資産の活用方法の検討・実施。
定年以後は第二の就職をされるか、家庭に納まられる。これらの方々は、各種業務のオーソリティーであり、ハイツは優れた人的資産を持っています。現実には、この数十億にも相当する資産を、当管理組合は活用していません。この財産を活用する方法を模索し、如何なる状況にしたならこれらの力が発揮できるか、その方法を組合員に提示して、前1の三項目を達成して行くのが、管理組合であり理事会の運営だと考えています。

※ 改正条項

1 区分所有者と団地建物所有者との錯誤

当ハイツは、区分所有法 3 条でいう区分所有者では無く、65 条に定める団地建物所有者の団体に該当します。65 条には、「団地内に複数の建物が有り団地内の土地、付属施設がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、それらの所有者は全員で、その団地内の土地、付属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、区分所有法の定めるところにより集会を開き、規約を定め及び管理者を置くことができる。」と有ります。

今後は団地型に統一し「区分所有者」では無く 3 条から 67 条までは、「団地建物所有者」に置き換えます。68 条以降は、区分所有者の表記は変わりません。

2 第 19 条（専有部分の貸与）

現在、脱法シェアハウス対策として使用細則にその禁止を記載していますが、シェアハウスだけでなく東京オリンピックを控え、当ハイツも民泊として悪利用されることも推測され、併せて、シェア・ハウス問題、暴力団への貸与を禁止を、規約の中へ明記しました。

3 第 25 条（管理費等）第 5 項新設

例年、理事会の理事の人数が足りないのが実状です。第三者に専有部分を賃貸している不在区分所有者は、理事は現に居住する組合員から選出されますので、理事として管理組合、組合員への役員としての義務・奉仕活動は課せられません。この方々に、管理費から理事に報酬として支払われる報酬程度を、管理組合運営協力金として負担して頂きたいとの考え方です。

現案では、理事会運営細則で月額 1,000 円を考えています。不在区分所有者が、理事として組合運営へ協力して頂ける方は、交通費支払の関係から市川市、船橋市に居住する組合員に制限させて頂きます。

4 第 27 条（管理費）

条項の中へ、新規に防火・防災に対しても管理費から支出が出来る様に入れました。防火管理者の報酬も、この中から支払うことができます。

5 第 31 条（使用料）

現状、使用料は、改正前は管理費会計に計上されています。使用料を徴収するものは、使用により経年劣化するものであり、維持整備をしなければならぬために修繕積立金会計に計上することは当然のことです。

新たに入って来るのは、駐車場使用料と専用庭使用料です。

6 第34条(業務)

管理組合の業務として、34条3号に「長期修繕計画の作成又は変更に関する業務」という条項があります。この文言では、長期修繕計画の作成と変更だけが業務と認識されかねないので、その後に「及び長期修繕計画の管理」を付け加えました。

7 第37条(役員)

- 本条の一項三号に「会計担当理事」が、重要な理事として新たに加わりました。この改正は、追隨して改正するものです。
- 役員の数については、2期以降37年間、極めて形式的に同一の職務にA棟、B棟から一人ずつ計二人を任命されていますが、これは組合員総員で理事として勤務すると言う前提からは、外せないものだと思います。
- 監事については、従前に比して責任が重くなり、理事相互での互選では無く、独立して総会の承認を得て選出されることになりました。
- 第2項で、現に居住していない不在組合員で理事になられる方は、役員として歓迎する意味からも“市川ハイツに現に居住する”と云う文言を削除します。遠方の組合員の理事への参加は、空間的、時間的、経費的な問題もあり、当ハイツから10Km圏内(市川市、船橋市)に居住する組合員と云う制限条項を入れます。

8 第42条(理事)

第42条1項理事の実施すべき業務に加えて、2項に会計担当理事の実施すべき業務を新たに加えられました。

9 第4節総会、

第48条(議決権)

第48条第一項に、総会の会議場での議決権数の取扱については、時間的、空間的な制約から別紙第4に定める議決権割合にかかわらず出席者はすべての議決権割合と致します。

- 第6項は、代理人による議決権行使とは、組合員本人から授権を受けた代理が総会に出席して議決権を行使することです。現第5項は、削除されます。
- 組合員は、代理人により議決権を行使する場合は、改正第48条5項に規定する者のなかで誰を代理人とするかについて、主体的に決定する事ができることになりました。

10 第50条(議決事項)

- 第6項、第7項が変わり、修繕積立金のみの取崩しが、各棟修繕積立金にも特別管理を要する場合は、借入、取り崩す事ができるようになりました。これは、

総会における議決事項になりました。

- ・ 第 12 項は、役員 の 活動費 の 額 及び 支払 方法 は 総会 議決 事項 に 成り ました。

1 1 第 54 条（招集）

第 54 条 3 項に、ただし書き以下で、建替えが主題でなければ容易に理事会を開催できる理事会での別段の定めができるようになりました。

1 2 第 55 条（理事会の会議及び議事）

理事会の会議の傍聴を希望する組合員は、あらかじめ理事長へ会議の傍聴の希望を提出して、許可を得て傍聴できることにしました。

1 3 第 56 条（議決事項）

- ・ 理事会の議決事項に第六項で、第 18 条 2 項の動物の飼育の承認、不承認を加えました。
- ・ 第 7 項及び第 8 項で、未納の管理費の加算金等を付加した金額の徴収及び法的措置の追行の承認、不承認が加わりました。

1 4 第 57 条（専門委員会等の設置）

- ・ 組合員から選出された専門委員は、一名の配置（例 IT 委員、防火管理者等）の組織もあり、専門委員会及び専門委員としました。
- ・ 第 3 項で、専門委員のうち、組合員から選出された専門委員には、第 39 条に定める役員 の 誠実 義務 等を 適用 する こと と し、 必要 経費、 報酬 を 受け と る こと が できる よう に しまし た。

1 5 第 60 条（収支予算の作成及び変更）

- ・ 会計年度の終期と通常総会までの期間に発生する経常的な支払事項に対して支出するのが止むを得ないと認めたもの、長期の施工期間を要する工事に係わる経費で、通常総会前に支出することが止むを得ないものは、理事会の承認で支払える事になりました
- ・ 3 項は、予備費の使用について、引き続き使用できるようにしています。
- ・ 4 項として、これら予算の編成承認の前に行った支出は、通常総会に内容を報告することで、収支予算とともに承認されるようになりました。

(臨時総会資料)

市川ハイツ管理規約 改定(案)対照表

平成27年12月13日

市川ハイツ管理組合

市川ハイツ管理規約新旧対照表

改 正 案	現 行 規 約
<p style="text-align: center;">市川ハイツ管理規約</p> <p>第1章 総 則</p> <p>(規約及び団地総会の決議の遵守義務)</p> <p>第3条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するために、この規約及び団地総会(以下「総会」という)の決議を誠実に遵守しなければならない。</p> <p>2 団地建物所有者は、同居する者に対して、この規約及び総会の決議を遵守させなければならない。</p> <p>以下、区分所有者を団地建物所有者へ変更する条文は、次のとおり</p> <p>第5条(規約及び団地総会の決議の効力)の1項及び2項</p> <p>第6条(管理組合)の1項</p> <p>第3章 敷地及び共用部分の共有</p> <p>第10条(共有持分)の1項</p> <p>第11条(分割請求及び単独処分禁止)の1項</p> <p>第4章 用 法</p> <p>第12条(専有部分の用途)の1項</p> <p>第13条(敷地及び共用部分の用法)の1項</p> <p>第14条(ベランダ等の専有使用権)の1項及び3項</p> <p>第15条(駐車場の使用)の1項及び2項</p> <p>第17条(専有部分の修繕等)の1項</p> <p>第19条(専有部分の貸与及び使用)の1項、2項 ※</p>	<p style="text-align: center;">市川ハイツ管理規約</p> <p>第1章 総 則</p> <p>(規約及び団地総会の決議の遵守義務)</p> <p>第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するために、この規約及び団地総会(以下「総会」という)の決議を誠実に遵守しなければならない。</p> <p>2 区分所有者は、同居する者に対して、この規約及び総会の決議を遵守させなければならない。</p>

第5章 管 理

第1節 総 則

第20条の条文見出し(団地建物所有者の責務)及び1項

第22条(窓ガラス等の改良)の2項

第24条(損害保険)の1項

第2節 費用の負担

第25条(管理費等)の1項、2項及び5項

第26条(承継人に対する債権の行使)の1項

第28条(修繕積立金)の2項

第6章 管理組合

第1節 組合員

第32条(組合員の資格)の1項

第4節 総 会

第47条(出席資格)の2項

第7章 会 計

第67条(消滅時の財産の清算)の1項

第4章 用 法

(専有部分の貸与及び使用法)

第19条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければ、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければ

第4章 用 法

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければ

ればならない。

2 前項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係わる契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書（別記様式第4）を管理組合に提出させなければならない。

3 団地建物所有者は、その専有部分を国又は地方自治体が指定した暴力行為危険指定団体、関連する団体若しくは反社会的組織及びこれらとの関係者へ貸与してはならない。

4 団地建物所有者、占有者は、一つの住戸を多数の居住者が使用するシェアハウス及び多数の宿泊者を対象とする民泊又はホテル等の宿泊施設として専有部分を使用してはならない。

第5章 管 理

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 団地建物所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 使用料
- 2 (略) 同 右

条文中「区分所有者」を「団地建物所有者」に改める

- 3 (略) 同 右
- 4 (略) 同 右

5 団地建物所有者がその区分所有する専有部分を第三者に貸与したとき及び一年を超えて不在を継続するときは、それ以降の次年度から当該団地建物所有者は使用細則等に定める管理組合運営協力金

ならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係わる契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書（別記様式第4）を管理組合に提出させなければならない。

(新 設)

(新 設)

第5章 管 理

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 使用料
- 2 (略)

- 3 (略)
- 4 (略)

(新設)

を管理費に加算した額を納入しなければならない。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一～十 (略、同右)
- 十一 防火・防災に関する事項
- 十二～十三 (略、同右、以下号番号を繰り下げ)

(使用料)

第31条 駐車場使用料及び駐輪場使用料並びに[専用庭使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料等(以下「使用料」という。)]は、修繕積立金会計に計上する。

第6章 管理組合
第2節 管理組合の業務

(業務)

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一～二 (略) 同 右
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画の管理
- 四～十七 (略) 同 右

第3節 役員

(役員)

第37条 管理組合に次の役員及び監事を置く。

- 一～二 (略) 同 右

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一～十 (略)
- (新設)
- 十一～十二(略)

(使用料)

第31条 駐車場使用料並びに[専用庭使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料等(以下「使用料」という。)]は、管理費会計に計上する。

第6章 管理組合
第2節 管理組合の業務

(業務)

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一～二 (略)
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四～十七 (略)

第3節 役員

(役員)

第37条 管理組合に次の役員を置く。なお、役員とは理事と監事をいう。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 2名 (A棟B棟各1名。)

- 三 会計担当理事 2名 (A棟B棟各1名。)
- 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。)
16名～20名 (A棟B棟各8名～10名)
- 五 (同右) 四を、五に繰り下げる。
- 2 役員は、組合員の中から総会で選任する。

- 3 (同左)
- 4 監事は、互選によらず独立して総会で選任する。

(理事)

第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 会計担当理事は、管理費の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行ふ。

第4節 総会

(議決権)

第48条 組合員の総会における議決権の割合は、別紙第4に掲げるとおりとする。ただし、総会会議場における出席者の議決権は、別紙第四に掲げる議決権割合に拘わらず、同一とすることができる。

2～4 (略) 同右

(新設)

- 三 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。) 16～20名 (A棟B棟各8名～10名)
- 四 監事 2名 (A棟B棟各1名。)
- 2 役員は、市川ハイツに現に居住する組合員の中から総会で選任する。

- 3 理事の役職は、役員の互選により選任する。
(新設)

(理事)

第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

(新設)

第4節 総会

(議決権)

第48条 組合員の総会における議決権の割合は、別紙第4に掲げるとおりとする。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、これら共有者をあわせて一つの組合員とみなす。
- 3 前項により一つの組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届出なければならぬ。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。書面により議決権を行使しようとする者は、あらかじめ議案毎に賛否を表明し、その書面を総会議長宛提出しなければならない。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その

(5項を削除)

(6項を5項に繰り上げ)

5 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならぬ。

(議決事項)

第50条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならぬ。

一～五(略) 同 右

六 第28条第1項又は第29条第1項に定める特別の管理の実施(第72条第3号及び第4号の場合を除く。)並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し

七 第28条第2項又は第29条2項に定める建物の建替えに係わる計画又は設計等又は設計等の経費に充てるための修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し

八～十一(略) 同 右

十二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十三～十五(略) 同 右

第5節 理事会

代理人は、その組合員と同居する者、もしくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員もしくはその組合員と同居する者でなければならぬ。

6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならぬ。

(議決事項)

第50条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならぬ。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約(第72条第1項の場合を除く。)及び使用細則の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は廃止
- 六 第28条に定める修繕積立金の取崩し

七 第28条第2項に定める建物の建替えに係わる計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し

八 修繕積立金及びA、B各棟特別積立金の保管及び運用方法

九 第21条第2項に定める管理の実施

十 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認

十一 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え

十二 役員を選任及び解任

十三 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十四 管理費勘定と修繕積立金勘定との移し替え

十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

第5節 理事会

(招 集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

2 (略) 同 右

3 理事会の招集手続きについては、第45条(建替え承認決議又は一括建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第55条 理事会の会議は、全理事の半数以上が出席しなければ開くことはできず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 (略) 同 右

3 (略) 同 右

4 理事会の会議の傍聴を希望する組合員は、あらかじめ理事長に傍聴の許可を求め許可された組合員は傍聴することができる。

(議決事項)

第56条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

一～五(略) 同 右

(招 集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が5分の1以上の同意を得て理事会の招集を請求した時には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続きについては、第45条(建替え承認決議又は一括建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。)の規定を準用する。

(理事会の会議及び議事)

第55条 理事会の会議は、全理事の半数以上が出席しなければ開くことはできず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 (略)

3 (略)

(新 設)

(議決事項)

第56条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 当該年度の情勢の変化及び突発事象発生に伴う事業計画の修正案又は変更案

六 第17条に定める承認又は不承認

(新設)

(新設)

六 第17条、第18条第2項に定める承認又は不承認

七 第60条第3項に定める承認又は不承認

八 第62条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行

九 (略) 同 右
十 (略) 同 右

(専門委員会等の設置)

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会及び専門委員を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会及び専門委員は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

3 組合員から選出された専門委員には、第39条に定める役員の誠実義務等の条項を適用する。

第7章 会計

(収支予算の作成及び変更)

第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 (略) 同 右

3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要と成った場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

三 当該年度の情勢の変化及び突発事象発生に伴う業務又は事業の修正に係る経費を、前年度成立の予備費の枠内で処理できる時は、理事長は理事会の承認を得て、予算を編成及び執行することができる。

七 第77条に定める勧告又は指示等
八 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

(新設)

第7章 会計

(収支予算の作成及び変更)

第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(新設)

3 総会の承認を得ないで、予算を執行することはできない。ただし、定期支払いを要する費用その他必要最小限の管理費用等については、2ヶ月を越えない範囲で理事会が暫定予算を組むこと並びに当該年度の情勢の変化及び突発事象の発生に伴う業務又は事業の修正に係わる

4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならぬ。この場合において当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

経費を、前年度成立の予備費の枠内で処理できる時は、理事会の承認を得て理事長が予算を編成及び執行することができる。
(新 設)

2号議案 理事会運営細則改定（案）の件

市川ハイツ理事会運営細則を、改定することを提案いたします。

改正（案）の基本的な考え方

- ・ 当ハイツ建築後、約40年を経過した現状に適合する改正の促進
- ・ 規約改正（案）に関連する条項の細部要領の策定と明確化

理事会運営細則改正点に対する考え方は、次のとおりです。

1 理事会、理事の構成

(1) 理事会全般

全組合員の参加による運営、特に、日中の主役である女性組合員の発想及び企画の実現を推進する。

(2) 一部理事の任期の複数年化

ア 現行の任期一年から、一部の理事に任期を二年とすることを推奨する。

イ 過去の事例は、二期以上を掛けて実施したものが多い。業務・事業の連続性を確保のため、理事に再任して頂き業務、事業の連続性・継続性を図る。

(3) 理事選出方法の改善

現に居住している組合員では理事会の構成ができず、現行の選出方法を変え、縦二列の号室で二年間、任期一年の理事を二回選出する方法とした。

(4) 不在組合員へ管理組合運営協力金の依頼

自己の部屋を、第三者に貸与をしている不在組合員には、理事、専門委員への報酬の支払い、管理組合・理事業務の多様化、複雑化等をしている事情等もあり、管理費に加え管理組合運営協力金を、お願いすることにした。

(5) 役職理事への新たな任務付与

新たな業務の増加に伴い、次の業務を加えた。

ア ボランティア・グループのうち、管理費を使用するグループは、理事会として経費の支援に要する計画・実施面への関与

イ 居住者間のコミュニケーション活性化・促進化の場（例：住民懇談会、お花見等）の企画・提供

ウ 訴訟事案に係わる記録の作成、資料の整理・保管の担当

エ シェアード・ハウス、民泊等の問題に係る専有部分の改造・改修は、保全担当理事が調査を実施し、承認又は不承認の原案作成

オ 自治会は、任意参加の団体であり、これらから勘案して、理事の任期を自治会の年度に合わせて、延長することを取り止めた。

カ 監事担当は、議決権がない代わりに理事会から完全に独立している。業務監査の任務を付与して、理事会に対してその方向性、もしくは、計画自体が

誤った方向へ進んでいると指摘することを期待する。

(4) 会計理事の新設

標準規約に新設され、規約改正(案)にも明記された。自主管理を初めとし、各種の問題を検討して管理費(固定費)の縮減は、最重要事項になる。これらからも、必要性の高い役員であり、必要不可欠の理事である。

2 理事会の運営

理事会自体が、年度途中で「住民懇談会」をやり、業務運営に生かしてこそ真のコミュニケーションも生まれ、より良い市川ハイツとしてのコミュニティーも育成できると考えます。

(1) 理事会の傍聴

ア 理事会の透明化の促進

理事会の会議は、透明性を促進するため秘密会以外、組合員は常時傍聴可能にした。勿論、議決権、発言権は、有りません。

イ 理事会の会議時の議題の掲示

理事会は、理事会会議開催日までに、討論する議題を掲示し、議題に意見のある組合員は、会議開始前までに傍聴希望を文書で申し入れる。

(3) 住民懇談会の実施

ア 組合員の意見を聴取して、理事会の運営を組合員の意識からはなれた運営に成らないよう、これらの意見を活用することとした。

イ 参加者の半数以上の者が賛成する事項は、理事会で検討のうえ、組合員の意識を調査し、必要とするものは、可能ならば当該期、時間を要するものは中期計画に盛り込むようにした。

ウ コミュニケーションを良くする事が、大前提であり、広い視野で、組合運営、理事会の運営を考える時期に来ています。会は、意見のある者が出席してその意見を発表し、自由な討論と意見の交換の場にしたいと考えます。

3 組合員から直接理事会への意見の具申

直接理事会への意見具申に対する、原則的な処理要領を定めました。

4 理事会の支援組織

(1) 理事会への支援組織

理事会への支援組織は、支援組織設立の目的、期間、組織編制を明確にして総会の承認を得ることにしました。設立期間は、原則三年、継続の必要性のある場合は、総会で報告をして五年まで延長できることにした。五年以上の期間を要する時は、再度、総会で承認を得る必要があります。

(2) 支援組織構成委員の報酬

会として理事会を支援する組織も有りますが、単独、一人で支援している I T 委員を初め、防火管理者等一名の委員は存在価値が今迄は比較的隠れていました。これ等の方々も、報酬を受領できるようにしました。

5 防火管理者の取扱い

防火管理者の取扱いは、通常総会で次期役員と併せて、理事会で推薦して組合員の承認を得ることとし、組合員への周知を図ることにしました。

防火管理者は、災害発生時には理事長の直下の現場指揮官となるため、居住者に周知徹底を図る意味からも総会で確実に認知して貰います。

6 専門知識を有する者の活用

専門知識の定義はやや曖昧ですが、特定の個人が同一の業種を 30 年継続して同一業務に携われば、特殊な分野を除き、その業務の専門家として、みなして良いとの前提条件で、“みなし資格”の付与をしました。これ等の人々から人選をした者は、専門知識を有する者として取り扱うという、ルーズな解釈をさせて頂きたいと思います。

7 理事会への新たな任務付与

ボランティア活動の支援要領

(1) ボランティア

ボランティア・グループの管理費使用規則が無い事から、使用規則を明確にいたしました。

(2) 支援対象

- ・ 管理組合の業務運営の延長線上にあるものは、経費支援を含めて支援する。
- ・ 業務運営の延長線上ではないが、健康維持、コミュニケーションの活性化に関連する組織は、理事会としてできる便宜を図る方向で支援をする。
- ・ 管理費を使用するグループの経費使用については、計画・実施内容を明確にし、組合員へ予算書に記載をして知らせる。

(3) 支援対象の選定

発足当初 2 年間は、理事会で実績等を判断し、総会において承認を求める。

(4) 必要経費

経費の必要な事業は、中・長期整備計画を策定して総会の承認を得て長期修繕計画の中に組み込む。

8 役員、委員等の報酬額

専門委員会委員に、その努力と実績へ報酬を支払いたい。

9 役員業務の見方

年齢の上昇に伴って退職され家庭に居られる組合員も多くなりました。これらの方々に期待して、第二次、第三次の就業の代わりに見合う金額に役員報酬を引き上げ、役員業務をして頂く時期に来たのかなどの思いもあります。時期的にも、次期は一号室の順番です。来期は、自主管理に移行するには、12年に一度の最適の時期かも知れません。

再生委員会、理事会それぞれに得意な面もあり、不得意な面もあります。それを相互に補完して管理組合を管理運営しなければ、此の俣では市川ハイツはスラム化して行くと感じています。「俺がやらなくても、誰かがやって呉れるであろう。」では無く、その時、その時の役員が本来の意味でのボランティア精神で、真剣に業務に取り組まなければならない時期に来ていると考えます。

※ 改正条項

1 主な改正点

- (1) 現細則制定時から現在までの関係法令等の改正、社会情勢等の変化に対応しきれていない点を中心に改正した。
- (2) 当ハイツ独自の問題としての、組合員の高齢化、建物等建築物の経年劣化の進行等に対応しなければならない問題の改正をした。
- (3) 共通改正点
細則全般に亘り、規約同様に区分所有者から団地建物所有者へ修正した。

2 第3条（役員を選任及び任期）

- (1) 役員任期
実際の任期に合わせ、任期は選任された翌日から、次期役員が選任された日までとした。
- (2) 役員選出方法
役員及び監事を選任する対象の組合員は、不在組合員、組合員の高齢化等を配慮し、1列から2列に替え基本的に44名の対象者から選出し、次期は再任して呉れる組合員及び役員及び監事に就任しなかった組合員に、次列の対象者22名を加え、役員及び監事を構成し順次これを繰り返すことにした。
- (3) 役員免除の規定
前回、本細則の制定時から大幅に高齢者が増加したため、高齢、健康面等の問題がある方々を、役員及び監事へ就任しないことができるようにした。

3 第4条（理事の役職）

- (1) 最低限度の実施すべき業務を明記した。

(2) 新規の任務は、シェア・ハウス問題、動物飼育問題、組合員間のコミュニケーション活性化の問題等以前から当然処理すべき問題であるが曖昧な表現で明確になっていなかったものを、具体的に実施すべき業務に加えた。

- ・ 監事については、理事会の実施した事業が、管理組合に損害を出した時は、理事会は勿論、監事にも損害賠償の義務が有る。当然、業務運営の監査権限は、与えるべきであると思います。
- ・ 自治会への参加は、各組合員の自由意思による参加が基本である。管理組合として、自治会への参加者が多い事から評議員を出す事については、許容できるが理事の任期まで自治会へ合わせるのは如何と思い、削除した。

(3) 会計理事の新設

標準規約には、設置されていたが当ハイツの規約は追随出来て居なかった。会計理事を設置して、可能な限り無駄を排除するのが必須の要件です。オプションを広く取り、どの様な事象にも対応出来る様に、最低限会計理事は必要です。2名の配員は、牽制制度確立の面からも必須要件です。

4 第6条（役員 of 義務）

役員及び監事は、理事会のみでなく、管理組合全般を加えました。

5 第7条（理事会 of 開催）

理事会の審議内容 of 項目程度は、理事会 of 傍聴を許可するのであれば、組合員へ知らせる責任があります。

6 第8条（理事会 of 透明性 of 確保）

理事会 of 傍聴 of 手続きと許可要件を明示しました。

7 第9条（組合員 of 提案、意見書 of 取扱い）

この条項を加え、組合員へ周知を図りたいと考えます。

8 第10条（役員 of 業務）

- ・ 「使用細則等に係わる規則のうち軽微なものについては、理事会 of 合意を得て定めることができる。」とされていますが、各期 of 理事会により軽微 of 判断が異なり細則 of 運用に一貫性が無くなることを考え、「軽微」の前に“日常生活規範にかかわる”を入れ、より軽微 of 範疇を明確にしました。
- ・ 2項は、「執行できる。」ではなく、「執行することができる。」に直しました。

9 第11条（住民懇談会 of 実施）

居住者 of 声を聴いて、組合及び理事会 of 管理運営に生かす事は、最低限必要だ

と考えます

1 0 第 13 条（訴訟事案への対応）

訴訟に持ち込むには、裁判費用、弁護士費用が必要であり、それらの費用の措置をとることを、明記しました。

1 1 第 16 条（防火・防災）

役員及び監事の総会での扱いは明確であるが、防火管理者の取扱いが明確ではなく、此れを理事会は総会へ推薦し、総会で承認を得ることにしました。

1 2 第 17 条（防火管理者の業務）

防火管理者は、誰の指示・命令で動くか明確化にするため、防火、防災時の指揮系統を明示しました。

現在の細則は、「防災区画」、「防火壁」等の実在しないものが列記されているのを整理しました。

本条にあった防火管理者の報酬の条項は、各種委員会と共に纏めました。

1 3 第 18 条（専門知識を有する者の活用）

本条に、役員及び監事以外の報酬の条項を纏めました。

1 4 第 19 条（役員及び監事の報酬）

本条に、役員及び監事の報酬に係わる事項を纏めました。

1 5 第 20 条（ボランティア活動に対する支援）

経費支援の出所は管理費であり、いくら崇高な使命感からボランティア業務をして頂くとしても、理事会は十分な経費に掛かる管理をしなければなりません。事業の内容自体は、そのグループに任せます。

1 6 第 21 条（不在組合員の組合運営協力金）

規約第 25 条第 5 項に定める、第三者に自己の所有する専有部分を貸与している区分所有者は、管理費に加えて納入する管理組合運営協力金の月額を、1,000 円としました。

1 7 第 24 条（次期役員及び監事の選任）

次期役員及び監事の予定者総員に、4 月から現理事会へ参加することとした。又、申し継ぎは、その間に実施することを原則としました。

(臨時総会資料)

市川ハイツ理事会運営細則改定(案)対照表

平成27年12月13日

市川ハイツ管理組合

理事会運営に関わる細則の一部改正対照表(案)

改 正 (案)	現 行
<p>市川ハイツ理事会運営細則</p> <p>(役員を選任及び任期) 第3条 理事会の役員及び監事は、規約第3章役員に定める細部要領は、次による。</p> <p>2 役員及び監事の任期は、毎年度の通常総会において選任された翌日から、次期役員及び監事が通常総会において選任された日をもって、任期を終了する。</p> <p>3 役員及び監事は、原則として各期毎に毎年部屋番号奇数番号と偶数番号それぞれ別の団地建物所有者をもって役員及び監事を構成する。翌期は、部屋番号の末尾の多い縦列の団地建物所有者に次列の部屋番号の団地建物所有者を加えて、役員及び監事を構成するものとする。順次これを繰り返し、次の各号に掲げる一部の者を除く、組合員総員で役員を務めるものとする。</p> <p>(一) 号削除</p> <p>一 法人組合員 二 制限能力者 三 高齢、健康、その他止むをえない理由で、役員の業務を遂行することが困難と認められる者</p> <p>4 団地建物所有者が、事故等により不在の場合若しくは何らかの理由により役員又は監事に就任できないときは、同居する配偶者若しくは一親等以内の実質的な所有権者を選任することができる。</p> <p>5 前項により役員候補者が20名に満たないときは、次の各号に掲げる組合員の中から選任する。</p> <p>一 現行役員の再任 二 役員又は監事に就任する年度に、役員又は監事に就任しなかった</p>	<p>市川ハイツ理事会運営細則</p> <p>(役員を選任及び任期) 第3条 理事会の役員は、規約第37条に定めるもののほか、次による。</p> <p>2 役員任期は、毎年度6月1日に始まり、翌年の5月31日をもって終了する1年をもって、任期年度とする。</p> <p>3 役員は、各期毎に毎年部屋番号順に持ち廻ることとし、原則として組合員総員が順次務めるものとする。ただし、次の各号に掲げる者は、除くことができる。</p> <p>一 不在組合員 二 法人組合員 三 制限能力者 (新設)</p> <p>4 区分所有者が、事故等により不在の場合若しくは何らかの理由により役員に就任できないときは、同居する配偶者若しくは一親等の実質的な所有権者を選任することができる。</p> <p>5 前項により役員候補者が18名に満たないときは、次の各号に掲げる組合員の中から選任する。</p> <p>一 現行役員の再任 二 本条2項の更に次の部屋番号の組合員 (修文)</p>

団地建物所有者
(3号削除)

6 (略) 同右

7 不在組合員のうち、役員、監事に選出できるのは、市川市、船橋市に居住する者とする。

第2章 役員及び役員の業務

(理事の役職)

第4条 役員及び監事は、規約に定めるほか、役員に選任された団地建物所有者の中から互選により、次の各号に掲げる役職理事を選任し管理組合の業務を担当する。

- 一 理事長 1名 規約第40条に定める職務を遂行する。
- 二 副理事長 1～2名 規約第41条に定める職務を遂行に加え、次の業務を遂行する。

① ホームページのウェブページの整備及び維持管理

理

② 地域とのコミュニティの形成

③ 理事会ニュース等の広報業務

④ 総会提出議案の作成

⑤ 当該期の事業計画の作成

⑥ ボランティア活動支援に関する総括業務

⑦ 宜公署、自治会等の渉外業務

三 総務 1～2名 ① 各種会議の設営及び運営並びに関連資料の作成及び保管、出欠確認

② 居住者間のコミュニケーション育成の場の創作・提供

四 会計 2名 ① 管理費の収納、保管、運用、支出等の業務

五 書記 1～2名 ① 会議記録の作成・配付・保管等

三 その他の役員

6 前各項のいずれの場合でも、役員を続けて3期、3年を越えることは、できない。

(新設)

第2章 役員及び役員の業務

(理事の役職)

第4条 役員は、規約に定めるほか、役員に選任された区分所有者の中から互選により、次の各号に掲げる役職理事を選任し管理組合の業務を担当する。

一 理事長 1名 総括業務、区分所有法の管理者

二 副理事長 2名 理事長補佐、広報、ホームページのウェブページの整備及び維持管理、組合員及び地域とのコミュニケーションの形成

(新設 ④～⑦)

三 総務 2名 各会議の設営、各種資料の作成・保管、出欠確認
会計等

(新設 ②)

(新設)

四 書記 2名 会議記録の作成・配付・保管等

六 保全	2名	② 本細則第12条及び第14条に係わる記録の作成及び資料の整理・保管等 ① 日常の保全業務、修繕等 ② 規約第17条に定める専有部分の修繕等に係る承認又は不承認案の作成	(新設 ②)	五 保全 (新設 ②) 2名 日常の保全業務、修繕等
七 環境	1～2名	① 生活環境整備、生活ルール、使用細則の改定・更新等の起案・改正案の作成、各種行事等植栽、園芸及び庭園関係の不備事項の調査及び改正案の作成 ② 規約第18条に定める動物飼育の特例に関する細則に係わる総括業務及び調査・報告	(新設 ②)	六 環境 2名 生活環境整備、生活ルール、使用細則の改定・更新等の起案・改正案の作成、各種行事等植栽、園芸及び庭園関係の不備事項の調査及び改正案の作成
八 防災	1～2名	日常の防火・防災、防犯等の関連設備の点検整備、訓練計画の企画・立案及び外部機関との調整、関係規則類の整備及び改定	七 防災 2名	七 防災 2名 日常の防火・防災、防犯等の関連設備の点検整備、訓練計画の企画・立案及び外部機関との調整、関係規則類の整備及び改定
九 監事	2名	① 理事会運営並びに決算状況の監査、ただし、理事会における議事に係る議決権は有さない ② 理事会の運営状況の業務監査	八 監事 2名 (新設 ②)	八 監事 2名 理事会運営並びに決算状況の監査、ただし、理事会における議事に係る議決権は有さない
九 自治会 (随意)	1名	市川ハイツ鬼高自治会評議員として、自治会の活動に参画し、自治会内での各種業務における理事会の意向の代弁及び自治会の動向、議事の方向及び結論等の理事会への伝達	九 自治会 1名 (新設 ②)	九 自治会 1名 市川ハイツ鬼高自治会評議員として、自治会の活動に参画し、自治会内での各種業務における理事会の意向の代弁及び自治会の議事、討論内容・議事の方向及び結論等の理事会への伝達 本理事の任期は、第3条2項の規定に拘わらず理事の任期を自治会のねんどの終始に合わせて任期を延長する
十 出向者	適宜	専門又は諮問委員会へ出向し、委員会内での理事会の意向の代弁及び担当委員会の討論内容・議事の方向及び結論の理事会への伝達。ただし、出向者は、出向後に交代を可とするが、理事長及び監査担当理事との兼務はできない	十 出向者 適宜	十 出向者 適宜 専門又は諮問委員会へ出向し、委員会内での理事会の意向の代弁及び担当委員会の討論内容・議事の方向及び結論の理事会への伝達。ただし、出向者は、出向後に交代を可とするが、理事長及び監査担当理事との兼務はできない
2 各理事は、本条1項に定めのある場合を除き、他の役職を兼務することができるとが				2 各理事は、本条1項に定めのある場合を除き、他の役職を兼務することができるとが
3 役員が2名以上の役員は、原則としてA棟とB棟から各1名を選				3 定員2名以上の役員は、原則としてA棟並びにB棟から各1名を選

任し、極力、部屋番号奇数列と部屋番号偶数列からの選任をする。

(役員の就任)

第5条 役員及び監事は、総会により選出された翌日零時から役員及び監事として、互選により定められた役職の業務を遂行する。

(役員の義務)

第6条 理事は規約に基づき法令、規約、細則等並びに総会及び理事会の決定に従い、組合員のために誠実に理事会及び管理組合を運営しなければならぬ。

(理事会の開催)

第7条 理事会の会議は、原則として毎月1回開催する。

2 (略) 同 右

3 会議を開催するに際しては、可能な限り開催日以前に管理組合の掲示板に日時と審議項目を掲示するものとする。ただし、秘密事項の事案、突発事案、緊急処理を要する事案等については、この限りではない。

(理事会の透明性の確保)

第8条 理事会の会議を、傍聴することを希望する組合員は、あらかじめ理事長へ傍聴希望の申請を提出し許可を得た後、傍聴することができる。

2 理事長は、傍聴希望者の員数、会議場の広さ等を勘案して許可するものとする。ただし、秘密事項とされた議事に際しては、理事長は傍聴を許可しないことができる。

3 傍聴者は、発言権、議決権を有しない。

(組合員からの提案、意見書の取扱い)

第9条 理事会へ組合員からの各種の方法による意見、提案の取扱い

する。(修文)

(役員の就任)

第5条 役員は、総会により認証された翌日零時から役員として、あらかじめ互選により定められた役職の業務を遂行する。

(役員の義務)

第6条 理事は規約に基づき法令、規約、細則等並びに総会及び理事会の決定に従い、組合員のために誠実に理事会を運営しなければならぬ。

(理事会の開催)

第7条 理事会の会議は、原則として毎月1回開催する。

2 理事会を取り巻く環境及び情勢の変化に対応し、事案の解決に必要な範囲で理事会を開催するものとし、当該事案を解決するための会議の回数の制限は無い。

(新設)

(新設)

(新設)

については、次の各号による。

- 一 理事会へ文書により意見・提案を提出する組合員は、部屋番号、氏名を明示して表明する。提案文書に対する理事会からの質疑に対しては、誠実に応えるものとする。適正に対応する提案者には、理事会は誠実に対応するものとする。
- 二 部屋番号、氏名が明記されている意見・提案書であっても、理事会の質疑に対して適正に対応しないものについては、当該意見提案者に通告の後、理事会としての対応をしないことができる。
- 三 部屋番号、氏名の明記されていない意見、提案書等並びに部屋番号、氏名を明示しても、電話による意見、提案は、理事会としてこれを取り上げないことができる。

(役員の業務)

第10条 理事会の決議事項は、規約に定めるほか、次の各号に掲げるとおりとする。

一 (略) 同右

- 二 使用細則等に係わる規則のうち日常生活規範に係わる軽微なものについては、理事会の合意を得て定めることができる。ただし、可能な限り直近の総会にはかり使用細則等の改定手続きを実施するものとする。
- 三 前号の手続きが実施されない使用細則等に係わる事項については、再度次期理事会において当該事項の継続決議がなされない限り、理事会の合意を得て定めた後、次期役員の任期末日をもって当該事項は、自動的に廃止となる。

2 前期の理事会から引き継いだ事業計画以外に当該年度の情勢の変化及び突発事象の発生に伴う新規の事業計画(訴訟事案を含む。)又は事業計画の修正もしくは変更のうち予備費の範囲内で実施可能な軽微な事業は、理事会単独の決議で新規・修正事業を決定し執行することができる。ただし、事業計画の修正又は変更は直近の総会において報告するものとする。

(役員の業務)

第8条 理事会の決議事項は、規約に定めるほか、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 規約及び一般的な生活規則の改定及び修正については、発案、検討、決定の後、規約及び使用細則等の改定手続きに従い、制定・改定・修正をする。
- 二 使用細則等に係わる規則のうち軽微なものについては、理事会の合意を得て定めることができる。ただし、可能な限り直近の総会にはかり使用細則等の改定手続きを実施するものとする。

三 前号の手続きが実施されない使用細則等に係わる事項については、再度次期理事会において当該事項の継続決議がなされない限り、理事会の合意を得て定めた後、2期経過後の期日末日をもって当該事項は、自動的に廃止となる。

2 前期の理事会から引き継いだ事業計画以外に当該年度の情勢の変化及び突発事象の発生に伴う新規の事業計画(訴訟事案を含む。)又は事業計画の修正もしくは変更のうち予備費の範囲内で実施可能な軽微な事業は、理事会で新規・修正事業を決定し執行できる。ただし、事業計画の修正又は変更は直近の総会において報告するものとする。

(住民懇談会の実施)

第11条 理事長は、組合員意識に沿った管理組合の運営を遂行するため、住民懇談会を実施して組合員の提案、意見を聴取し、組合員意識と離れた管理組合運営を防止するための糧とする。

2 住民懇談会は、当該期に実施される臨時総会又は住民説明会等と併せて実施することができる。ただし、総会、説明会とは明確に区分して開催しなければならない。

(訴訟事案への対応)

第13条 理事長は各種の情勢から判断し、規約第77条(理事長の勧告、指示等)に基づき、観光、指示等を実施しても、相手方がこれらの勧告、指示等に応ぜず原状回復が見込まないき、もしくは管理組合として不利益をこうむることが回避できないと判断されたときは、理事会にはかり訴訟するか否かを決議する。

2～3 (同左)

4 理事会で訴訟を必要と決議した場合は、直ちに必要な総会並びに棟集会に諮り決議を行ったうえ、弁護士費用の予算措置をとる。

5 理事長は、訴訟事案に確定したときは軽易な問題を除き、訴訟事案と決議した時点から弁護士に委託することができる。

(防火及び防災)

第16条 防災担当理事は、防火管理者と協同連携を執り、防火、防災及び防犯事業を担当する。

2 理事会は、防災担当理事を中核にして、理事長を初めとする理事総員で防火、防災対策として、次に掲げる各号の業務を実施する。

一 防火管理者の選任並びに通常総会において防火管理者の推薦

二～六 (略) 同右

七 年1回以上の定期的な防火・防災訓練の実施

八 災害時に必要となる要具類・備品・非常用糧食・水等の管理組合としての「非常用備蓄品の備蓄要領」の策定・備蓄及び各区分所有者等への備蓄品目の指導

(新設)

(訴訟事案への対応)

第10条 理事長は各種の情勢から判断し、規約第77条(理事長の勧告、指示等)に基づき、観光、指示等を実施しても、相手方がこれらの勧告、指示等に応ぜず原状回復が見込まないき、もしくは管理組合として不利益をこうむることが回避できないと判断されたときは、理事会にはかり訴訟するか否かを決議する。

2～3 (略)

(新規)

4 理事長は、訴訟事案に確定したときは軽易な問題を除き、訴訟事案と決議した時点から弁護士に委託することができる。

(防災)

第13条 防災担当理事は、防火管理者と協同連携を執り、防災及び防犯事業を担当する。

2 理事会は、防災担当理事を中核にして、理事長を初めとする理事総員で防災対策として、次に掲げる各号の業務を実施する。

一 防火管理者の選任

二から六(略)

七 年1回以上の定期的な防災訓練の実施

八 災害時に必要となる要具類・備品・非常用糧食の管理組合としての備蓄要領の策定・備蓄及び各区分所有者等への備蓄品目等の指導

九～十一 (略) 同 右
3～5 (略) 同 右

(防火管理者の業務等)

第17条 防火管理者に指定された者は、理事長の指示に基づき、必要に応じて理事会に出席し防災担当理事を通じて理事会としての消防法施行令第4条(防火管理者の責務)第3項に定めるところにより、消防計画を作成し、これに基づいて管理組合としての火災発生通報及び避難訓練を定期的に実施しなければならない。

2 (略) 同 右

一～三 (略) 同 右

四 避難通路、避難口、安全区画、その他の避難施設の維持管理並びにその案内表示に関する事

五 内装その他の防火上の構造物の維持管理に関する事

六～十(略) 同 右

3 (削 除)

(専門知識を有する者の活用)

第18条 理事会の運営その他の事項に関し、助言、指導、その他の援助を必要とするときは、弁護士、マンション管理士、建築関係等専門知識を有する者で専門委員会を設置し、課題の調査、検討を依頼することができ

2 (略) 同 右

3 専門委員会を設置するときは、目的、期間、組織編制等を明確にして、総会で承認を得るものとする。専門委員会の設置期間は、原則として3年とする。ただし、事業の継続性の問題があるときは、総会へ報告して

九～十一
3 から 5 (略)

(防火管理者の活用)

第14条 防火管理者に指定された者は、理事会に出席し防災担当理事を通じて理事会としての消防法施行令第4条(防火管理者の責務)第3項に定めるところにより、消防計画を作成し、これに基づいて管理組合としての消火通報及び避難訓練を定期的に実施しなければならない。

2 「消防計画」は、毎年見直しを実施するものとし改定の必要のあるときは総会において決議するものとする。計画の内容には、次の各号に掲げる内容を包含し、関係する各種の点検記録簿を作成・記録するとともに改善事項の状況も付記する。

一～三 (略)

四 避難通路、避難口、安全区画、防災区画その他の避難施設の維持管理その案内表示に関する事

五 防火壁、内装その他の防火上の構造物の維持管理に関する事

六～十(略)

3 防火管理者は、活動必要経費のほか、次に掲げる報酬を受け取ることができる。

月額 2,000円

(専門知識を有する者の活用)

第15条 理事会の運営その他の事項に関し、助言、指導、その他の援助を必要とするときは、弁護士、マンション管理士、建築関係等専門知識を有する者で専門委員会を設置し、課題の調査、検討を依頼することができ

2 前項の依頼にあたっては、専門知識を有する組合員の活用を優先活用に配慮する。

(新 設)

最大5年まで延長することができる。

4 (略) 同 右

5 組合員の中から専門委員として選任された委員は、活動必要経費のほか、次の各号に掲げる報酬を活動期間中受け取ることができる。

- 一 専門委員会会長 月額 4,000 円
- 二 専門委員 月額 3,000 円
- 三 防火管理者 月額 2,000 円
- 四 I T委員 月額 2,000 円
- 五 支払時期 各半期毎

(役員及び監事の報酬)

第19条 役員及び監事は、活動必要経費のほか、次の各号に掲げる報酬を受けとることができる。

- 一 理事 月額 2,500 円
- 二 副理事 月額 1,500 円
- 三 会計担当理事 月額 1,000 円
- 四 監事 月額 1,000 円
- 五 理事 月額 1,000 円
- 六 支払時期 年度末

七 この報酬は、任期中に開催された理事会の三分の二以上に出席した場合、または出席に相当する代替え活動を理事会で認めた場合に、役員及び監事がうけとることができる。

2 規約第77条(理事長の勧告指示等)により、理事長もしくは理事長の指定された者が規約に定める訴訟事案の原告又は被告になったときは、休業補償に代わるものとして、公判出席日1日当り8,000円の報酬を受けとることができる。

3 (同 右) (略)

(ボランティア活動に対する支援)

第20条 規約第4条に定める対象物件及び管理組合の運営に直接関連

3 これらの専門知識を有する者からの具申等を参考にして、理事会における各種意思決定の一助とする。

(新 設)

(役員の報酬)

第16条 役員は、活動必要経費のほか、次の各号に掲げる報酬を受けとることができる。

- 一 理事 月額 5,000 円
- 二 副理事 月額 3,000 円
- 三 理事 月額 2,000 円

四 この報酬は、任期中に開催された理事会の半数以上に出席した役員が受け取ることができる。

2 規約第77条(理事長の勧告指示等)により、理事長もしくは理事長の指定された者が規約に定める訴訟事案の原告又は被告になったときは、休業補償に代わるものとして、1日当り8,000円の報酬を受けとることができる。

3 (略)

(新 規)

するボランティア活動を実施するグループからの理事会への文書等による各種申請は、これを受け付けるものとする。

2 理事会は、申請された内容を審査し、管理組合の管理運営の一環として認めらえるボランティア・グループの活動は、総会の承認を得て、理事会として実行可能な範囲で支援するものとする。

3 新規のボランティア活動は、活動の状況、内容を理事会で審議し、活動状況、内容により、ボランティア・グループとして認めたものは、総会で承認を得るものとする。

4 承認されたボランティア活動のうち、経費を必要とするものについては、総会の承認を得て、毎期の予算書に明記するものとする。

(不在組合員の管理組合運営協力金)

第21条 規約第25条第5項に定める団地建物所有者の管理費に加えて納入する管理組合運営協力金の月額は、1,000円とする。

(書類及び帳票類の保管期限)

第22条 規約に定める各書類及び帳票類の保管期限は、別紙第1のとおりとする。

2 保管期限の無い書類及び帳票類は、当該年度終了後の末日の翌日以降速やかに廃棄するものとする。

第3章 役員業務の引継

(次期役員の選任)

第23条 本運営細則第3条2項による役員総員の交代に伴う管理組合の業務の中断及び欠落を排除し、業務運営・事業の確実な承継並びに継続性を維持するため、次期役員及び監事としての推薦等の準備を開始する時期は、役員及び監事として就任する年の3月を標準とする。

2 次期役員に推薦された役員及び監事予定者は、役員予定者総員で第4条の役職を、3月の時点から検討を開始してあらかじめ予定者の内定をすることができる。ただし出向委員に予定されていた者が理事長または監事に推薦されたときは、出向委員を交代して辞任する。

(新規))

(書類及び帳票類の保管期限)

第17条 規約に定める各書類及び帳票類の保管期限は、別紙第1のとおりとする。

2 特段の定めが無い書類及び帳票類は、当該年度終了後の末日の翌日以降可能な限り速やかに廃棄するものとする。

第3章 役員業務の引継

(次期役員の選任)

第18条 本運営細則第3条2項による役員総員の交代に伴う管理組合の業務の中断及び欠落を排除し、事業の確実な承継を維持するため、次期役員の推薦選任する時期は、役員として就任する年の3月を標準とする。

2 次期役員に推薦された役員予定者は、役員予定者総員で第4条の役職を互選により、あらかじめ3月の時点で行き届いたものとする。ただし、出向委員に定められていた者が理事長または監事に選任されたときは、出向委員を交代して辞任する。

3 次年度の役員及び監事予定者は、理事会の本年度実施した業務及び継続事業並びに新規の翌年度の事業の引継を実施するため、概ね4月の定例理事会から現理事会に参加するものとする。

4 次期役員及び監事予定者は、次期予算(案)及び次期業務計画(案)の審議に参加し、意見を述べることができる。ただし、議事の採決には加われない。

5 原則として理事長は、任期中に次期正副理事長予定者に申し継ぎを完了するものとする。ただし、任期中に完了しない場合は、次期の理事会に出席して意見を述べ、申し継ぎ等の引継ぎをすることができる。ただし、議事の採決には加われない。

3 次年度の役員予定者は、理事会の本年度実施した業務及び継続事業並びに新規の翌年度の事業の引継を実施するため、概ね4月の定例理事会から次期理事長及び副理事長は、現理事会に参加するものとする。

4 次期正副理事長予定者は、次期予算(案)及び次期業務計画(案)の審議に参加し、意見を述べることができる。ただし、議事の採決には加われない。

5 前任理事長は、次年度の理事会に出席し、意見を述べ、申し継ぎ等の引継ぎをすることができる。ただし、議事の採決には加われない。

第3号議案 長期修繕計画(案)策定の件

市川ハイツ長期修繕計画を改定することを、提案いたします。

改定の基本的な考え方

1 計画策定の前提条件

修繕項目は、現在40年を経過した当ハイツを、更に40年計80年存続させる維持整備計画を策定することを前提に、長期修繕計画（案）を策定する。

2 修繕項目の選定

修繕項目は、原則的に前長期修繕計画の項目と大きな変化は無く、経費枠の制約から可能な範囲で優先順位に配慮しました。配慮した事項は、次の項目です。

- ① 共用部分のうち、劣化、衰損の激しい施設
- ② 生活関連、緊急避難設備の安全、安心にかかわる衰耗施設の整備
- ③ 内容的には概案であり確定していないが、今後、確実に対応を迫られるもの
 - ・ 高齢者対策
 - ・ 植栽
 - ・ バリヤー・フリー対策
- ④ 研究課題
 - ・ 耐震対策研究

3 各修繕項目の計画計上年度

各修繕項目の事業実施計画年度は、過去の修繕実施時をベースに各項目の修繕サイクル年数を基本に、修繕積立金の経費枠を考慮しながら、以前に実施した修繕後の経過年数をベースに計画をしています。ただし、一部衰損・劣化の激しい部分は、別途配慮しました。

4 修繕積立金会計の金額

修繕積立金会計の金額は、本臨時総会へ改定提案をしている使用料は、計上いたしておりません。駐輪場使用料のみ修繕積立金会計に算入して計算しています。

5 修繕計画（案）に計上している各項目の所要経費

項目に計上した経費額は、実績の有る項目は、過去の実績額をスライド。近々に整備を計画している項目は見積もりをとって、その見積額で計上しました。

6 本計画の見直し・修正

本計画（案）が承認された場合は、項目及び経費を3年ごとに見直し修正をする計画です。

市川ハイツ長期修繕計画(案)

期 年度	インフレ												
	1 平成27年	2 28年	3 29年	4 30年	5 31年	6 32年	7 33年	8 34年	9 35年	10 36年	11 37年	12 38年	13 39年
前期繰越金	70,675	27,630	34,008	40,385	46,763	53,140	59,518	65,896	72,273	78,651	85,028	91,406	97,784
管理費収入	35,825	35,825	35,825	35,825	35,825	35,825	35,825	35,825	35,825	35,825	35,825	35,825	35,825
合計	106,500	63,455	69,833	76,210	82,588	88,965	95,343	101,721	108,098	114,476	120,853	127,231	133,609
経常管理費	28,870	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447
修繕積立金振替	50,000										50,000		
合計	78,870	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	29,447	79,447	29,447	29,447
次期繰越金	27,630	34,008	40,385	46,763	53,140	59,518	65,896	72,273	78,651	85,028	91,406	97,784	104,161
前期繰越金	121,473	168,950	-1,016	24,986	50,788	72,590	83,292	101,094	135,896	170,698	205,500	240,302	285,104
修繕積立金	33,874	33,874	33,874	33,874	33,874	33,874	33,874	33,874	33,874	33,874	33,874	33,874	33,874
駐輪場	928	928	928	928	928	928	928	928	928	928	928	928	928
管理費全計振替	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,000	0	0
合計	206,275	203,752	33,786	59,788	85,590	107,392	118,094	135,896	170,698	205,500	240,302	285,104	329,906
工事計画	概算費用	171,000											
1 外壁塗装		171,000											
2 共用廊下手摺塗装													
3 玄関ドア塗装(共有部分)													
4 メーターボックス扉塗装													
5 ベランダ防水													
6 屋上防水													
7 共用廊下防水													
8 窓水障壁上防水													
9 屋上トップコート	11,000												
10 非常階段塗装	14,700												
11 トップコート	1,600												
12 駐車駐輪場整備	25,000												
13 フェンス更新	10,000												
14 植栽整備	900												
15 コミ置き場整備(屋根付き)	5,000												
16 アプローチ・タイル整備	4,000												
17 共用部分給水管整備	100,000												
18 エレベーター更新	50,000												
19 防犯カメラ整備	8,000												
20 TV共設設備整備	6,000												
21 独居高齢者対策整備	5,000												
22 火災報知器整備	6,000												
23 1F排水管整備	24,000												
24 A・B棟南側側溝勾配整備	7,000												
25 雨水排水管・マス	5,000												
26 消火設備(消火栓)	5,000												
27 火災感知器整備	8,000												
28 耐戸整備	8,000												
29 耐震対策	—												
30 防火栓・ポンプ整備	2,500												
31 給水設備(圧力タンク交換)	200												
32 給水設備工事	17,500												
33 給水設備整備	6,000												
34 玄関ドア・ゴムキッキン交換	2,800												
35 消費税(%)	—	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
合計	491,000	204,768	8,800	9,000	13,000	24,100	17,000	0	0	0	15,000	18,500	0
防犯積立金	168,950	-1,016	24,986	50,788	72,590	83,292	101,094	135,896	170,698	205,500	240,302	285,104	329,906
次期繰越金	196,580	32,992	65,371	97,551	125,731	142,810	166,990	208,169	249,349	290,529	316,708	339,388	380,567
管理費・修繕積立・繰越金合計													

修繕積立金会計