

第 38 期第 4 回臨時総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 平成 28 年 3 月 20 日 (日) 10:00~12:00
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 258 名
(会場出席者 34 名・委任状 70 名・議決権行使書 59 名)
有効議決権数 177.8
(会場出席者 38.8・委任状 75.8・議決権行使書 63.2)
※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 177.8 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

なお、第 2 号議案可決により、今回から会場出席者の議決権数は賛否比率で配分しています。

議 事

1 号議案 使用細則改定 (案) の件

椎崎副理事長より、使用細則改定の基本的な考え方 (専有部分の使用制限、自転車の適正な管理)、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】

なし

採決結果	会場の議決権数	賛成 37.7・反対 0	・棄権 1.1
	委任状	賛成 73.6・反対 2.2	
	議決権行使書	賛成 62.1・反対 1.1	

賛成の議決権数は 173.4 であり、過半数の賛成で可決された。

2 号議案 総会運営細則 (案) 制定の件

椎崎副理事長より、細則制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 第 11 条では録音、録画を禁じているがなぜか。

(回答) 国会法や会社法をもとに作成した。公正な運営に必要と考えた。

2 いろいろ規制をしているが過去に問題はなかった。何を想定して作成したのか

3 「法は条文にあらざ精神にある」ここまで決めるのは大げさではないか。

総会にはこのところ30~40人しか出てこない。実態と乖離しているのではないか。

精神的によりどころがあればきちぎちした規則を作る必要はない。

(回答) 過去に長時間の会議があったり、議事進行の妨げがあったり不都合があった。

運営について成文化しないと混乱する。将来起こるかもしれない事例についてはあらかじめ決めておいた方がいいと考えた。

4 このような規則は専門家なら作らない。例えば、

第2条 理事長の不在をどのように確認するのか。副理事長も不在ならどうするのか。

第4条 総会の欠席に理由はいらない。

第7条3項 「議長へ委託」という言葉は使わない。

第8条 制限時間の規定は不要。

(回答) 細則は区分所有法や国会法、会社法を参考につくったが、資料は事前に配布してあり、説明会も開いた。意見や提案は事前に言ってほしかった。

(1) 第2条

3名共に、終日不在ということは、無いと考える。質問のための質問と考える。

(2) 第4条

事例として、援用しているのであり、何ら可笑しいことは無い。

(3) 「委任」と「委託」の相違

参考

「委任」

委任とは、委任者が法律行為をなすことを受任者に委託し、受任者がこれを承諾することによって効力を生ずる諾成契約である。その効果は、将来に向かってのみ生ずる。受任者は、自己の裁量により事務を処理しうる。

「委託」

他人に対し、自己のために法律行為又はその他の事務を頼むことである。

この件は、住民説明会の時に、「議長に、議長の裁量により、処理されては困る。総会の意見に基づいて処理をするべきである。委任と言う文言は可笑しいのではないか？」との質問があり、法律行為を頼む範囲を明確にして、「委託」に修正したものである。

(4) 当ハイツの総会は、12時までの予定と総会資料に明記されて居るにも拘わらず、昼食を摂らせず議長の一存で出席者にも会議の延長を囚らず、15時を過ぎても

未だ継続する状況にあった。この間、出席者の半数以上は、12時以降の自己の予定行事のためか若しくは体調を考えて、退席してしまっている。

正常な総会運営のために無制限に延長しないためのものである。結果的には、理事と次期理事の票で議決された。

5 退場した人の議決権はどうなるのか。

(回答) 二度に亘る議事進行を妨げる行為を「中止」するように注意し、「それ以上継続すれば退場ですよ。」と警告したにも関わらず、同様な行為を継続して退場した場合は議決権は行使できない。

6 第7条2項で所有面積に応じて議決権数が決まっている。今まで小数点以下の数で決まることはなかったの、議決権は一律「1」で計算してはどうか。

(回答) 出席者の総議決権数に賛否の比率をかけたものを議案の議決権数にする。

採決結果	会場の議決権数	賛成	20.7	・反対	16.1	・棄権	2.0
	委任状	賛成	42.6	・反対	33.2		
	議決権行使書	賛成	60.0	・反対	2.1		

賛成の議決権数は 123.3であり、過半数の賛成で可決された。

3号議案 不要自転車廃棄手続き内規(案)の件

井出口理事から不要自転車廃棄手続きについて説明があった。

(事前配布した議案書をご覧ください)

【質疑応答】

1 不要自転車の処分は、今まで管理人に言っていた。今までとはどう違うのか。

(回答) 管理人に連絡して自転車を階段下に持っていく。放置自転車と思われるもの、盗難自転車と思われるものも理事会で確認して処分する。

2 不要自転車は自分で処理するのが原則。このような内規までいらない。

(回答) ご意見として聞いておきます。

採決結果	会場の議決権数	賛成	36.5	・反対	2.3
	委任状	賛成	71.3	・反対	4.5
	議決権行使書	賛成	63.2	・反対	0

賛成の議決権数は171.0であり、過半数の賛成で可決された。

4号議案 修繕実施計画及び予算(案)承認の件

澤井理事から修繕実施計画及び予算承認について説明があった。

(事前配布した議案書をご覧ください)

【質疑応答】

1 工事实施の特異事項について、これは議題なのか。仮設事務所は業者が作るものであり、それを利用するのはおかしい。

(回答) これは議題ではない。防災倉庫、集会場は必要と考えているが、共用部の現状変更で4分の3以上の賛成が必要なので改めて提案する。

2 予算書も無いし、このようなものは認められない。

(回答) 予算は長期修繕計画に示してある。「積算内訳が見たいなら言ってください。」と前から言っている。業者選定の前に予算の上限を公表することはいけないと考える。

3 今回何を決めるのか。長期修繕計画で予算の概要も決めた。あとはどの業者がいくらかで実施するか総会に諮ってくれればいい。

(回答) 今回、急きょ屋上給水管工事、A棟排水管工事が加わった。緊急性のある工事を認めてほしい。業者と予算が決定したら総会の承認を得て契約し、工事を着工する。

4 今回の工事の後、緊急事態に備えてどのくらい資金が残るのか。

(回答) 5000万円くらいをキープし、建物の維持、ライフラインの整備に努めていく。本来の長期修繕計画では終わっているはずの工事を今やっている。

議論の中で「集会所、防災倉庫は必要で作りたい。居住者に説明して理解を得たい」「専門家としての豊富な知識と見聞をぜひ生かして事前にメモ程度でいいので示してほしい」「市川ハイツの場合、外部コンサルタントを使わず、内部委員を使って費用を節減していることは感謝したい」という意見も出た。

採決結果	会場の議決権数	賛成	37.7	・反対	1.1
	委任状	賛成	73.6	・反対	2.2
	議決権行使書	賛成	59.9	・反対	3.3

賛成の議決権数は 171.2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28年4月4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

B棟 1108号 鷺見 行付 (鷺)

議事録署名人

A棟 303号 橋本 正一 (橋)