

平成 28 年 3 月 10 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 4 回臨時総会開催のお知らせ

この度、第 38 期第 4 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 28 年 3 月 20 日 (日) 10 : 00 ~ 12 : 00 (予定)
2. 場 所 鬼高公民館 大会議室
3. 議 案 第 1 号議案 使用細則改定 (案) の件
第 2 号議案 総会運営細則 (案) 制定の件
第 3 号議案 不要自転車廃棄手続き内規 (案) の件
第 4 号議案 修繕実施計画及び予算 (案) 承認の件
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 : 3 月 17 日 (木)
提出先 : 各棟 1 階管理用ポストまで

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 28 年 3 月 20 日 (日) 開催の第 38 期第 4 回臨時総会に

(出席 ・ 欠席) します。

平成 28 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 28 年 3 月 20 日 (日) 開催の第 38 期第 4 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 28 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 28 年 3 月 20 日 (日) 開催の第 38 期第 4 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 28 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。

第 1 号議案	使用細則改定 (案) の件	() 賛成	() 反対
第 2 号議案	総会運営細則 (案) 制定の件	() 賛成	() 反対
第 3 号議案	不要自転車廃棄手続き内規 (案) の件	() 賛成	() 反対
第 4 号議案	修繕実施計画及び予算 (案) 承認の件	() 賛成	() 反対

市川ハイツ管理組合
第38期第4回 臨時総会資料

平成28年3月20日

第1号議案 使用細則改定（案）の件

市川ハイツ使用細則を改定することを、提案致します。

改定の基本的な考え方

- 1 昨年12月に改定された、市川ハイツ管理規約に追随するため民泊禁止の改正。
- 2 不要自転車廃棄手続き内規制定に関連して、改正された自転車のシール関連問題の現状への追随改正

改正条項

1 第12条の1（専有部分の使用制限）

すでに、国又は自治体が指定した暴力行為危険指定団体、関連する団体もしくは反社会的な組織及びこれらの関係者、シェア・ハウスに係る使用制限については盛り込み済ですので、“民泊禁止問題”を付け加えました。

2 第19条（自転車の適正な管理）

現使用細則では、自転車のシールは当該年度だけ有効とされていますが、駐輪場が整備され駐輪場所も固定化されましたので、シールを毎年度取り換える必要がなくなりました。シールの有効期限を無くし、登録した段階でシール（無償）を配布することにしました。

残る問題は、シールの劣化問題だけに成りますので、劣化したシールは管理組合へ申請すれば無償で交換するように致しました。

子供用の自転車類に貼付するシールは、従前と同じく第一回目から有償（実費）ですが、シールが傷んで文字が見えなくなった場合は、二回目以降は管理組合へ申請して有償（実費）で交換して頂く事になります。

以上です。

(28・2・21住民説明会資料)

使用細則の改定(案)

平成28年2月21日

市川ハイツ

使用細則に関わる一部改正対照表(案)

改 正 (案)	現 行
<p>(専有部分の使用法の制限) 第13条</p> <p>管理規約第12条に定める専有部分を専ら住宅として使用するに關して、次の通り定める。</p> <p>1 国又は地方自治体が指定した暴力行為危険指定団体、<u>関連する団体</u>もしくは<u>反社会的組織</u>及び<u>これらとの関係者は、専有部分を使用してはならない。</u></p> <p>2 一つの住戸を多数の居住者が使用する、いわゆる脱法シェアハウス(次項に定める違法貸ルーム並びにそれと同様仕様のものと同じ)並びに多数の宿泊者を対象とする民泊またはホテル等の宿泊施設として、その専有部分を使用してはならない。</p> <p>3 同 右</p> <p>(専有部分の修繕等の申請) 第14条 管理規約第17条に定める専有部分の修繕申請等に関して、次のとおり定める。</p> <p>1 理事長は、</p> <p>2 同第17条3項</p>	<p>(専有部分の使用法の制限) 第12の1条</p> <p>管理規約第12条に定める専有部分を専ら住宅として使用するに關して、次の通り定める。</p> <p>1 指定暴力団体並びにその関係者は、専有部分を使用してはならない。</p> <p>2 一つの住戸を多数の居住者が使用する、いわゆる脱法シェアハウス(次項に定める違法貸ルーム並びにそれと同様仕様のものと同じ)として、その専有部分を使用してはならない。</p> <p>3 前項に言ういわゆる脱法シェアハウス又は違法貸しルームとは、次の通達に記載されている仕様等を言う。</p> <p>① 平成25年6月6日国土交通省住宅局建築指導課長と同市街地建築課長名 国指1970号、国住マ第34号「マンションにおける違法貸しルームへの対応について(依頼)」通達</p> <p>② 同日付、同省、国土動指第44号国住指第1970号、国住マ第34号国住指第4877号並びに関連通達の全て</p> <p>(専有部分の修繕等の申請) 第12条の2 管理規約第17条に定める専有部分の修繕申請等に関して、次のとおり定める。</p> <p>1 理事長は、</p> <p>2 同第17条3項</p>

(小動物の飼育範囲の限定及び届出)

第15条 規約第18条に定める管理組合の承認を得ないで専用部分において届出(別記様式第10)のみで飼育できる小動物の種類を、次のものとする。

以下、条文番号を、2つづつ繰り下げる。

第3章 敷地及び共用部分等の使用

(自転車の適正な管理)

第19条 自転車は、取得後に駐輪場賃貸借契約を管理組合と完了した時に管理組合から「シール」を受領(無料)し、自転車の見えやすい場所に貼付して当管理組合員の所有する自転車であることを明示する。シールの有効期限は、無い。

長期の貼付によるシールの破損等で、シールの文字を確認できなくなつた時は、管理組合に申請して新規のシールを交換受領(無料)し、貼付し直すものとする。

2 駐輪場所は、…………… 同 右

3 使用しなくなった …… 同 右

4 シールを、…………… 同 右

5 配達業者、…………… 同 右

(小動物の飼育範囲の限定及び届出)

第13条 規約第18条に定める管理組合の承認を得ないで専用部分において届出(別記様式第10)のみで飼育できる小動物の種類を、次のものとする。

第3章 敷地及び共用部分等の使用

(自転車の適正な管理)

第19条 自転車には、取得後に駐輪場賃貸借契約を管理組合と完了した時並びに12月分の駐輪場使用料を納入した時に管理組合から「当該年度用シール」を受領(無料)し、自転車の見えやすい場所に貼付して当管理組合員の所有する自転車であることを明示する。シールの有効期限は、1月から12月末までとし、毎年貼付し直すものとする。

2 駐輪場所は、駐輪場賃貸借契約締結の際に指定された番号の駐輪場とする。ただし、子供用自転車及び三輪車、スケート等は玄関前の駐輪機材の無い白線内に駐輪する。

子供用の駐輪場使用料は、無料とするが、当管理組合員の所有する自転車であることを明示する「シール」を購入(実費)し、貼付する。

3 使用しなくなった ……

4 シールを、……………

5 配達業者、……………

第2号議案 総会運営細則（案）制定の件

市川ハイツ総会運営細則を、内規から細則へ改定することを提案致します。

改定（案）の基本的な考え方

- ・ 現内規は、平成21年9月20日に制定され、三年後に見直し必要があれば細則に改定するとされています。
- ・ 平成27年12月13日の臨時総会で、規約が改定され総会における議決権行使の特例が定められました。
- ・ 規約の議決権行使問題、現総会運営内規を六年間施行して問題の提起もなく、両者を併せて、細則としました。併せて、通常の会議議場のルールを導入、付加しました。

総会運営細則改正点に対する考え方は、次のとおりです。

1 現総会の運営に関する内規

現内規には、下記の提示された議案に対して“組合員からの修正案の提案要領”及び提案された“修正案の処理要領”の条項が定められていますが、事務処理上実行不可能であり、削除致しました。

※ 考え方として、削除した条文

（組合員からの修正案の提案要領）

第7条 提案された各議案に関連して修正案を提出しようとする組合員は、本人を含め10名の賛同者を確保して総会3日前迄に修正案及び同案賛同者10名の名簿を添えて、理事長に提出するものとする。

（修正案の処理）

第8条 前条により修正案の提出を受けた理事長は、これを遅滞なく全組合員に配布するものとする。

2 総会における審議にあたっては、現議案と共に審議し、規約所定の議決権数（議決権行使書に○印を記入した議決権数を含む。）を得たものを、議決されたものとする。

3 修正案の提出が複数の場合は、原議案にもっとも乖離しているものから順次審議し、原議案、修正案を含め、規約所定の議決権数（議決権行使書に○印を記入したものを含む。）を得たものを議決されたものとする。

2 議決権

(1) 総会出席者

規約別紙第4に定める議決権割合にかかわらず規約第48条（議決権）に基

づき、出席者は全て同一の議決権割合とします。出席者の総議決権数に出席者の賛否員数の比率を掛けた議決権数を賛否それぞれの議決権数とします。

(2) 議決権行使書

議決権行使書に、各議案毎に議案に対する賛成、反対の意思表示を記入いたします。議決権行使書の賛否の明確なものは、当該組合員の議決権数に基づき、そのまま有効な議決として取扱いされます。

(3) 委任状で“議長へ委託”を選択された方の議決権の賛否取扱い要領

委任状のうち、代理人へ委任した組合員を除く、“議長へ委託”した方の議決権数は、委託された委任状の議決権数を合算して算出された総議決権数に、総会出席者の各議案ごとの賛否員数の比率を掛けた議決権数を、各議案毎のそれぞれの賛否議決権数として取扱います。

3 議長の権限と義務の明文化

過去の総会では、理事会側と出席者側が対立関係を持続したまま議事の進行が行われることが多く、これを嫌って「理事だけには、なりたくない。」と思われ、又その様に発言される方が多かったと思われま

す。このような会場の雰囲気では、女性の方の発言は大きく制約されてしまいます。これを、議長が上手に捌いて、なおかつ、独断専行、暴走という非難を受けずに、秩序ある議事進行を行うための根拠として、会社法、国会法における「フェアな議事進行を行うための各条項」を準用致しました。

4 総会出席者

(1) 資格要件

本来、総会出席者は団地建物所有者、いわゆる議決権を持っておられる方のみ総会議場に入れます。しかし、傍聴を希望される方も少なくないと思われま

(2) 遵守すべき事項

総会出席者は、総会議場の規律を守っていただくために、遵守事項を定めま

総会運営細則(案)

平成28年3月20日

市川ハイツ管理組合

目 次

第1条（趣 旨）	1
第2条（議案に対する質疑事項）	1
第3条（理事会の質疑に対する対応要領）	1
第4条（議決権の行使）	1
第5条（委任、議決権行使書の賛否の表示方法）	1
第6条（議決権行使書への賛否記入要領）	2
第7条（議決権数の賛否算定要領）	2
第8条（議長の権限と義務）	2
第9条（退場させる場合の対処要領）	3
第10条（総会議場への出席者）	3
第11条（出席者の議場での遵守事項）	4
第12条（規約外事項）	4
第13条（細則の改廃）	4
第14条（細則の原本）	4
附 則	4
別記様式第1：「出欠票」「委任状」「議決権行使書」	5
別記様式第2：規約第48条に基づく「代理権証明書」	6

総会運営細則（案）

（趣 旨）

第1条 この細則は、市川ハイツ管理規約（以下「規約」という。）第80条に基づき、市川ハイツにおける総会運営に係る運営のためのルールに関し、団地建物所有者及び占有者が遵守すべき事項を定め、各種総会のより適正な総会の運営及び効率的・効果的、良好な運営環境を創造するために、組合員が共同で遵守する事項並びに総会議案に対する質問事項又は修正案の提案に関し、事前通告制の採用、議決権数の算定要領を明確化することにより、総会における質疑及び論議の効率化と活性化を図る。

（議案に対する質疑事項）

第2条 総会資料を受領した組合員は、資料に記載されている各議案を検討した結果、議案の中に質疑又は論議を必要とするものがあると考えるときは、質問事項を取りまとめて総会開催日の3日前迄に、理事長（理事長不在の場合は、副理事長。）に文書で通告するものとする。

2 当該年度以前に係る議事録等の資料に関連する事項についての質疑を求めるときは、総会開催日の3日前に通告することを厳守する。

3 総会議場において、現に論議中の議案との関連において、発言者が過去の資料に言及することは、事前通告の有無を問わず、妨げない。

（理事会の質疑に対する対応要領）

第3条 前条の質疑を受領した理事長（理事長不在の場合は、副理事長。）は、必要があれば過去の資料を含めて調査し検討したうえで、誠実にこれに応えなければならない。

2 質疑に対する回答は、質疑の内容が他の参会者に関連する事項であるときは、議案審議の開始以前に参会者総員に説明するものとする。

（議決権の行使）

第4条 議決権の行使は、総会議場において行使するのが原則とするが、職務、業務又は健康上の理由により出席できないときは、出欠票と委任状もしくは出欠票と議決権行使書を提出して、議決権を行使するものとする。

（委任、議決権行使書の賛否の表示方法）

第5条 前4条の委任、議決権行使書の各議案に対する意思の表示方法は、次のとおりとする。

- 一 委任状に、一切の権限を委任する受任者の居住場所、氏名、続柄等を記載して理事長あてに提出するものとする。
- 二 委任状の受任者の欄が空白の場合は、総会出席者の議決に同意すると意思表示されたものと見なして、「理事長に、本細則7条3項による議決権行使の行使を委託したもの。」と見なして取り扱う。
- 三 議決権行使書に、「賛成」、「反対」を表示する。

(議決権行使書への賛否記入要領)

第6条 議決権行使書の「賛成」、「反対」の意思表示の取扱いは、次のとおりとする。

- 一 指定された個所へ○印を記入したものは、有効とする
- 二 2箇所以上に○印を記入したものは、無効とする
- 三 ◎、×、△など、○印以外の印を記入したものは、無効とする

(議決権数の賛否算定要領)

第7条 総会出席者、委任状提出者、議決権行使書の議決権数の取扱い及び算定要領は、次による。

- 1 総会開始時刻までに、総会出席者、委任状特に受任者名の無い5条2号に該当する議長へ委託した者、議決権行使書に記載されている各議案毎の総議決権数を、あらかじめ調査、確定して置くものとする。
- 2 総会出席者は、規約別紙第4に定める議決権割合にかかわらず規約48条（議決権）に基づき、出席者はすべて同一の議決権割合とする。総会出席者の賛否議決権数は、出席者の総議決権数に出席者の賛否員数の比率を掛けた議決権数を、各議案毎の賛否それぞれの議決権数とする。
- 3 委任状のうち、代理人へ委任した者を除く「議長へ委託」した者の議決権は、委託された委任状の議決権を合算して算出された総議決権数に、総会出席者の各議案毎の賛否員数の比率を掛けた議決権数を、各議案毎のそれぞれの賛否議決権数とする。
- 4 議決権行使書による議決権数は、各議案毎の賛否それぞれの合計数を賛否それぞれの議決権数とする。

(議長の権限と義務)

第8条 議長は、規約第6章、第4節「総会」に定める事項のほか、以下の権限と義務を負う。

- 1 総会議場において、議長単独で判断・実施できる事項。
 - 一 議事進行に関すること
 - ア 総会の開会と閉会の宣言

- イ 質問者及び答弁者の指名
 - ウ 発言者の発言時間の制限
 - エ 議題、議案の審議順序の変更
 - オ 決議事項を個別上程方式とするか、一括上程方式とするかの選択
 - カ 質疑の打ち切り
 - キ 休憩の設定
 - ク 採決方法の決定
- 二 総会の秩序維持に関すること
- ア 総会参会者の発言の中止
 - イ 議長の指示を無視し、議場の秩序を乱した者の退場
- 2 議長が議場に諮り、その賛成を得た上で実施できる事項。
- 一 議事運営に関する修正動議
 - 二 議長不信任の動議
 - 三 総会の延期・続行の動議
- 3 議長の義務
- 一 議長は、総会資料に記載された総会開催時間内に、上程された議案が審議未了となった場合において、無制限に開催時間を延長してはならない。最大延長時間は、60分以内とする。
 - 二 前号の延長を実施しても、審議未了の議案が存在する場合は、第2項第三号に基づき、続行の動議を議場に諮り決定する。ただし、続行の動議が可決承認された場合においても、食事、休憩時間等の通常の生活上の慣習は守らねばならない。

(退場させる場合の処理要領)

- 第9条 議長は、本細則のルールを守らず、総会の秩序を乱す者に対して、中止もしくは制止命令を出すとともに、退場の警告を発する。
- 2 二回以上、警告を行っただうえで、それでも中止命令に従わないときは、秩序を乱したことを理由に、その者の氏名を告げて、退場を命じることが出来る。この場合、実力で議場から退場させることが出来るが、過剰な実力行使はできない。
- 3 前2項で退場させた場合は、どのような経緯で退場命令を出したか、客観的に正当性のある説明ができるような冷静な対応を行い、後日の紛争に備えて議事録に正確に記録するものとする。

(総会議場への出席者)

- 第10条 総会への出席者は、団地建物所有者及び規約48条に基づく代理人とし、指定された席に着座するものとする。
- 2 代理人には、当日団地建物所有者が急用、病気、その他の事由で出席できず、

配偶者、もしくは、1親等以内の家族が代理出席する場合は、当日出席の際に総会資料に添付されている代理人の議決権行使書を受け付けに提出して、代理人であることを確認の後入場できる。

- 3 傍聴者は、指定された席に入場することが出来る。ただし、傍聴者は、質問を含め、議事に参加することはできない。
- 4 総会の中途入場者、再入場者は、入場差支えない。ただし、退去命令により議場から出た者の再入場は認めない。

(出席者の議場での遵守事項)

第11条 総会出席者は、議場にカメラ、ビデオ、テープ・レコーダーを、持ち込んで서는ならない。

- 2 質問者には、回答者の指名権限はない。回答者を指名する権限は、議長のみが有する。

(規約外事項)

第12条 この規定に定めのない事項については、規約、使用細則等の定めるところによる。

(細則の改廃)

第13条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

(細則の原本)

第14条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指定する2名の団地建物所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

- 2 細則原本は、理事長が保管し団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧に付き、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

この細則は、平成28年3月20日から、効力を発する。

別記様式第1： 「出欠票」、「委任状」、議決権行使書」

別記様式第2： 規約48条5項に基づく「代理権証明書」

出 欠 票(出欠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 ○○○○ 殿

私は、平成○○年○○月○○日(○)開催の第○○期通常総会に

(出席 ・ 欠席)します。

平成○○年○○月○○日

住戸番号____棟_____号 氏名

欠席の場合は、委任状または議決権行使書のどちらかを必ず提出してください。

委 任 状

市川ハイツ管理組合
理事長 ○○○○ 殿

私は、平成○○年○○月○○日(○)開催の第○○期通常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、議長に本細則7条3項による議決権の執行を委託したものとみなします。

平成○○年○○月○○日

住戸番号____棟_____号 氏名

議決権行使書

市川ハイツ管理組合
理事長 ○○○○ 殿

私は、平成○○年○○月○○日(○)開催の第○○期通常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とおり議決権を行使します。

平成○○年○○月○○日

住戸番号____棟_____号 氏名

◆ 賛成、反対に、○印を記入してください。

1号議案 ○○○○○○○の件 ()賛成 ()反対

2号議案 ○○○○○○○○○の件 ()賛成 ()反対

3号議案 ○○○○○の件 ()賛成 ()反対

4号議案 ○○○○○○○の件 ()賛成 ()反対

議決権行使委任証明書

第 期 理事長

_____様

○棟 _____ 室

○ ○ ○ ○ 印

私、今般〇〇〇〇のため、今次の総会における議決権の代理執行を、下記の者に委託致しました。
ご承認下さるよう、お願い申し上げます。

記

議決権代理執行者 : ○ ○ ○ ○

本人との関係 : (続柄等を記入)

第3号議案 不要自転車廃棄手続き内規（案）の件

市川ハイツ不要自転車廃棄手続き内規を、制定することを提案致します。

制定（案）制定の経緯

- ・ 昨年実施した非常階段の塗装、給水施設の整備工事の際、工事の支障になる場所に駐車、駐輪場所を指定されている方々の自動車及び自転車の移動をお願い致しました。この件は、皆様の協力により極めてスマートに行われました。
- ・ この自動車、自転車の移動と同時期に不要自転車の廃棄処分作業が行われ、処分する自転車3台が駐輪しているA棟の裏庭へ自転車の駐輪架台1号及び1号架台に駐輪していた自転車を、同じ場所へ移動しました。
- ・ 階段の塗装工事も終わり、元の場所へ架台、自転車を戻すことになりましたが、架台に駐輪していた某氏の自転車が見当たりません。
- ・ 後ほど気が付いて、捜しましたが何処にも無く、順を追って捜索していくうちに、同時期に不要自転車の廃棄をしていたことが解り、処分業者を調べたところ、処分台数は3台の筈なのに業者は4台処分していたことが、判明致しました。この処分には、誰も立ち会ってはず、この誤廃棄は起こるべくして起こった事案です。
- ・ 当該自転車は、種々の思い出の詰まった遺品の自転車で、他に代えがたいものであることも解り、処分された本人にとっては何物にも代えがたいものであり、本人の気持ちを押し量ることは出来ませんが、その気持ちは容易に察することが出来ます。
- ・ この件について、理事会で反省検討会を開きました。席上、このような案件は、二度と起こしてはならず、自転車の廃棄処分は理事会が主体となって、理事会、管理組合の主導・監督のもとに実施すべきであるとの意見が多勢を占めました。今後は、不要自転車の廃棄手続きを定め、居住者にも処分要領も明確にして、理事会が中心になって不要自転車の廃棄処分をすることに決議しました。
- ・ 今後も、工事が続きますので、今回の臨時総会に提案し居住者総員の理解のもとに不要自転車の廃棄手続きを明確にして、廃棄を実施し、二度とこのような誤廃棄事案を起こさない様に致したいと考えます。
- ・ 最近、当ハイツの駐車、駐輪許可証を貼付していない児童遊具も目につきますので、盗品の誤解を招かないためにも、当ハイツの駐車、駐輪許可証を貼付して頂きたいと思えます。

内規の概要

1 不要自転車

居住者は、不要になった自転車は、使用細則17条4項に基づき管理員に申し

出る。不法駐輪車等は、管理員もしくは、居住者からの通報で収集する。これらの自転車を集めて、A棟、B棟共に東側非常階段の下に駐輪して、鎖と南京錠で繋いで纏めて置く。

2 処分作業の開始

不要自転車が5台溜まったら、理事会（環境理事）へ報告し、以後環境担当理事が中心になって1か月程度の期間を掛け、警察、理事会ニュース等を活用して持ち主の確認、不要自転車か否かを確認して、不要と確定した自転車は廃棄処分をする。という内容です。

3 責任者等

各責任者は、次のとおりです。

- (1) 本内規に関する総括管理責任者： 理事長
- (2) 理事会における総括事務担当者： 環境担当理事
- (3) 不要自転車等に係る保管責任者： 管理員

不要自転車等廃棄手続き内規（案）

平成28年3月20日

市川ハイツ管理組合

目 次

第1条（趣 旨）	1
第2条（不要自転車の種類）	1
第3条（廃棄作業基準日）	1
第4条（保管・駐輪場所）	1
第5条（担当理事及び総括事務担当者）	1
第6条（所有者の確認作業）	2
第7条（不要自転車等の再確認）	2
第8条（処分の決定、処分要領）	2
第9条（処分業者への対応）	2
第10条（処分完了報告）	2
第11条（雑 則）	3
第12条（内規の改廃）	3
附 則	
第1条（内規の発効）	3

不要自転車廃棄手続き内規（案）

（趣 旨）

第1条 不要になった居住者の自転車、放置されている不要と思われる自転車並びに駐輪許可証を貼付していない自転車及び車輪付自動遊具類（以下「不要自転車等」という。）の廃棄手続きを標準化し、当ハイツの整理、整頓の促進及び誤廃棄防止の徹底を図る。

（不要自転車等の種類）

第2条 不要自転車とは、以下の自転車を言う。

- 一 当ハイツ居住者から、不要の旨申し出のあった自転車
- 二 所定の駐輪場に駐輪していない自転車
- 三 来訪者駐輪場への長期放置自転車
- 四 当ハイツの駐輪許可証を、貼付していない自転車及び子供自転車駐輪場に駐輪・駐車する車輪付児童遊具

（廃棄基準日）

第3条 毎年6月1日、12月1日を基準日に、定期的に不要自転車等の搜索を開始する。

- 2 理事長は、定期の不要自転車等の回収を始めたことを、「理事会ニュース」等で居住者に広報するものとする。

（保管用駐輪場所）

第4条 前条により、住民からの使用細則17条4項に基づく申請による不要自転車、発見等により不要自転車等と推測されたものは、東側非常階段の下へ鎖と南京錠で連結して保管する。

- 2 基準日以外に、不要自転車等として居住者から登録された自転車も東側非常階段の下に取り纏め、鉄鎖で連結して保管しておくものとする。
- 3 随時の点検、日常の点検で、新たに出てきた第2条に該当する自転車等も、全て東側非常階段の下に鉄鎖で連結して保管する。

（不要自転車等の総括責任者、担当理事及び事務担当者）

第5条 本内規に関する総括責任者は、理事長とする。

- 1 本内規に係る理事会の総括事務担当者は、環境担当理事とする。
- 2 不要自転車等に係る収集・保管責任者は、管理員とし、保管自転車等に係る鍵

の保管・管理を担当する。監理員は、不要として保管されている自転車等の開錠、施錠、処分業者の実施する各種作業時等、すべての不要自転車等に関連する作業に立ち会わねばならない。

(所有者の確認作業)

第6条 不要自転車等が5台以上溜まった場合は、管理員は環境理事を通じて理事長へ報告する。

2 管理員から通知を受けた理事長は、環境担当理事を中心に実態把握に努め、管理員と共同して理事会ニュース等を活用して、所有者不明の自転車等の状況を居住者に通知し、通知後、1か月程度の期間を所有者の確認作業に充てるとともに、警察に通報して所有者の捜索をするものとする。

3 管理員は、前2項の作業を完了したときは、環境担当理事と共に所有者確認作業の結果を取り纏め、理事長に報告するものとする。

(不要自転車等の再確認)

第7条 前条第3項の報告を受けた理事長は、担当の環境理事を中心に警察情報と合わせて所有者の状況を理事会として再確認し、所有者のあるものは返却し、不要自転車等を確定のうえ、処分するか否かに必要な資料の準備をする。

(処分の決定・処理要領)

第8条 理事長は、前7条の確認作業を完了し不要自転車等と確定した自転車を理事会の会議に諮り、処分するか否かを決定するものとする。

2 理事長は、前項で処分と決定したものは直ちに管理員へ通知するものとする。

3 管理員は、理事長から処分決定と指示されたときは、不要自転車等の処分業者を手配する。

(処分業者への対応)

第9条 管理員は、不要自転車等の処分業者の回収日が決定した場合は、環境担当理事を通じて理事長へ報告する。

2 処分業者の回収時は、必ず管理員が立ち会うものとし管理員室に連絡させ管理員が鍵の開・施錠を実施し、回収が完全に完了するまで立ち会うものとする。

3 何らかの理由により、理事の立会いが必要なときは、環境担当理事もしくは理事長にその旨を伝え、理事を派出してもらうものとする。

(処分完了報告)

第10条 管理員は、処分業者の回収が完了した場合は環境担当理事もしくは理事長へ、次の項目について、報告するものとする。

- 一 不要自転車等の処分台数
 - 二 処分業者
 - 三 回収日時
 - 四 その他の必要な事項
- 2 理事長は、前1項の報告を受け、「理事会ニュース」等を活用し、居住者に不要自転車等の廃棄作業が完了したことを公告する。

(雑 則)

第11条 この規定に定めのない事項については、規約、細則類等及び総会の決議事項の定めるところによる。

(内規の改廃)

第12条 本内規の制定、改廃は、総会の議決を経なければならない。

2 この内規は、3年間試行の後、見直し検討を実施する。

附 則

(内規の発効)

第1条 この内規は、平成28年3月20日から、その効力を生じる。

第4号議案 修繕実施計画及び予算（案）承認の件

38期から39期にかけて実施する修繕実施計画及び予算（案）実施計画の承認を、提案致します。

早期に実施計画の承認を求める基本的な考え方

- 1 今期から来期に掛けて実施する修繕工事は、13種類の工事を予定しています。特に塗装工事は、当ハイツの大規模修繕の一つであり、工費もさることながら工事期間も約1年を見積もっています。
- 2 外壁塗装工事を中心にして、残る12種の工事でも外装塗装工事が円滑に実施できるように工事日程を組み込んで、当ハイツとして早期に実施しなければならない緊急性の高い工事を推進しなければなりません。
- 3 これらの13種類工事は、去年の工事終了直後から次の工事の準備作業を実施していますが、それぞれ①調査工事から始まる②仕様書の作成、③見積もり、④請負業者の募集、⑤業者選定、⑥契約、⑦住民説明会、⑧着工までに最低6か月の準備期間は必要です。
- 4 通常総会で修繕実施計画の承認を求めたのでは、緊急性の高い工事、早急に実施しなければならない工事が、大幅に遅れる恐れがあります。
- 5 以上の情勢から、3月に臨時総会を開催して38期から39期に掛けて実施する修繕実施計画の承認を求めるものです。

38期、39期に係る修繕実施計画の項目

- 1 外壁塗装工事
- 2 ベランダ防水工事
- 3 メーター・ボックス扉、塵埃・ボックス扉塗装工事
- 4 玄関ドアー塗装工事
- 5 共用廊下手摺塗装工事
- 6 鉄部（アンテナ、避雷針関連、電柱等）塗装工事
- 7 ブロック塀塗装工事（一部下地補修を含む。）
- 8 屋上防水工事
- 9 受水槽、玄関テラス、下水処理場、エレベーター機械室各屋上防水工事
- 10 屋上給水管更新工事
- 11 玄関ドアー・パッキンの交換工事
- 12 A棟1階（109号室）排水管更新工事
- 13 水銀灯の投光器、外灯のLED化（管理費の光熱水料金額の節減）

その他に、A,B棟南側雨水排水管勾配調整工事を計画しておりましたが、調査工事の結果、① 主要工事に組み込むのが難しい、② 経費的にも厳しい、③ 緊

急性は低いと判断し、外壁塗装工事が完了する40期の工事に予定させて頂きました。ただし、当面の次善の策として、ベランダの雨水応急対策は実施致します。

工事に係る予算見積もり額

- 1 工事にかかる費用、予算見積もりは長期修繕計画に基づいて計上致します。
- 2 積算内訳等がお知りになりたい方は、管理組合へ申し出て下さい。

38・39期工事計画

別添のとおり。

※ 38期、39期実施工事の特異事項

塗装工事実施時の付帯施設（会議室・倉庫用プレハブ）の再利用

1 当ハイツの会議場の現状

- (1) 現在、各種の会合の場所として、鬼高公民館を活用させて頂いております。しかしながら、計画に基づいて実施する会議であれば、事前に2か月、3か月前に申し込んで確保できますが、一週間前、まして三日前に急な会議を予定しても会議場が取れずに、玄関ロビーで開催せざるを得ません。
- (2) 態々、来ていただいたハイツの各種の客人との調整、懇談、商談を実施するに際して、暑さはある程度我慢できても、体の震えの止まらない寒いロビーでの会議では失礼でもあるし、役員も耐えられません。
- (3) 緊急理事会開催も、会議場が無くロビーでは集まれないので、少人数で会合し決定せざるを得ません。勿論、「計画性がないから、そのようになるんだ。」とのご意見もあると思いますが、緊急問題が生じた場合は止むを得ません。
- (4) 今期は、災害時使用する炊事用の釜を買わせて頂きました。この釜は、最大120人用、通常80人用ですので、来期に更にもう一基買わせて頂く計画もっています。このほかに、防災用のテント、トイレ及びトイレ用テント、ロープ、負傷者・高齢者搬出用の背負い籠等の整備、加えて、各家庭に三日分の糧食を備蓄されて居られても、管理組合として居住者560名の二日分糧食を蓄えらば、これら防災用品、備蓄品の収納場所はありません。「旧下水処理場を、活用すればよいではないか。」というご意見もあると思いますが、湿度の面、匂いの面、又、地震で建物が倒壊、もしくは地盤が陥没した時等を考えますと、無理があろうかと思えます。
- (5) これから、大きな問題になるであろう「高齢者問題」も、高齢者がお茶、お花を愛で、会合をして懇談をする場もない当マンションは、現理事会は欠陥マンションと認識致しております。

この件は、臨時総会の中で説明して行き、皆様の賛同を得て、今回の大規模工事に関連する、工事の付帯施設を何としてでも居住者の会合場所と防災用具、

防災備蓄品の倉庫として活用を推進するべきであろうと考えています。

- (6) その他のメリットとしては、鬼高公民館の使用料金は、10月には3倍に成る計画であり、特に今期は、①理事会関係として、臨時総会、臨時理事会、住民説明会、工事に係る打ち合わせ、各種の打ち合わせ等、②再生委員会として、月2～4回、工事関係の会合・打ち合わせ等、③野村マンション建築問題関連等があり、現在までに7万円程度使用しています。これが、10月には値上げされ、少ない管理費への更なる圧迫を、若干回避することが考えられます。

この件について現理事会は、臨時総会の中で説明して行き、組合員の賛同得て今回の大規模工事に関連する工事付帯施設を何としてでも、居住者の会合場所と、防災用具及び備蓄品の収納場所としての活用を推進するべきであると考えています。

38・39期に係る工事实施計画(案)

単 位: 千円

	予算額	工 期	着工予定	完工予定
1 塗装工事	139,880	1年	28・7	29・7
① 外壁塗装工事				
② ベランダ防水工事				
③ メーター・ボックス、埃芥ボックス扉塗装工事				
④ 玄関ドア一塗装工事				
⑤ 共用廊下手摺塗装工事				
⑥ 鉄部(アンテナ、避雷針関連、電柱等)塗装工事				
⑦ ブロック塀塗装工事(一部下地補修を含む)				
⑧ 付帯工事				
ア 共通仮設工事(事務所等)				
イ 直接仮設工事(養生、足場組立等)				
2 防水工事	23,640	3ヶ月	28・10	18・12
① 屋上防水工事				
② 受水槽、玄関庇、下水処理場、エレベーター機械室各屋上				
3 屋上給水管更新工事 (緊急追加工事)	17,950	3週間	28・5	28・6
4 玄関ドア一・パッキン交換工事	2,600	2ヶ月	28・6	28・7
5 1階(109号室)排水管更新工事 (緊急工事)	3,000	3週間	28・5	28・6
6 水銀灯の投光器、外灯のLED化 (管理費節減対策の一環)	1,980	3週間	28・10	28・10
合 計	188,050			

塗装のカテゴリーの範疇で捉え、一括工事とする。ただし、ベランダ防水工事は、足場方式の塗装工事のため、塗装工事の範疇に含めて実施する。