

第 38 期通常総会議事録

市川ハイツ管理組合

開催日時 平成 28 年 7 月 10 日 (日) 9:30~12:50
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 197 名
(会場出席者 51 名・委任状 77 名・議決権行使書 69 通)
有効議決権数 212.1
(会場出席者 55.2・委任状 83.1・議決権行使書 73.8)
※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 212.1 と、議決権総数 279.6 の半数を満たしているので、第 37 期通常総会は管理規約第 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、2 号議案以降は遅れて入室した組合員、退出し棄権した組合員、議決権行使書を提出して退出した組合員がいるので賛否の合計は 1 号議案と一致しません。

議 事

1 号議案 第 38 期経過報告・承認の件

浦理事長より、第 38 期経過報告についての説明があった。

【質疑応答】

なし

採決結果 会場の賛成 54.1 ・反対 1.1 、委任状の賛成 81.5 ・反対 1.6
議決権行使書の賛成 73.8 ・反対 0
賛成の議決権数は 209.4 であり、過半数の賛成で可決された。

2 号議案 第 38 期決算報告・承認の件

管理会社(株)美建より第 38 期決算報告について説明があった。

感想として次の意見が出されました。

「広報印刷費が膨れている。理事会ニュース等は簡潔に書いてもらいたい。例年に比べ、役員、委員の報酬も入っているし安全祈願料も倍くらいかかっている。お茶代は 14 万円かかっているが、会議に出席する人は飲物を持参してはどうか。親睦費には新旧理事の懇親会費も含まれている。」

これに対して「懇親会費は次期予算には入れていない」という説明がありました。

採決結果 会場の賛成 55.1 ・反対 1.1 、委任状の賛成 80.0 ・反対 1.5

議決権行使書の賛成 72.1 ・反対 1.1

賛成の議決権数は 207.2 であり、過半数の賛成で可決された。

3号議案 第39期予算案説明・承認の件

管理会社(株)美建より、第39期予算案説明について説明があった。

【補足説明】

予算については6月26日(日)臨時理事会報告(6月28日付理事会ニュースにて配布)で次期予算案について説明しましたが、その後、新たな管理費縮減案が提案されました。その案については7月3日に管理会社美建に提示し、ただいま検討中です。そのため、本総会で提案した予算案が承認されても、美建との管理委託契約が切れる10月末までに改めて臨時総会を開催し、管理委託契約の締結および新しい管理費縮減案を盛り込んだ予算案を審議する必要があります。その際、今まで管理費支出について契約内容と照らし合わせて一つ一つ精査してきた再生委員会の意見も参考にする必要があります。

【質疑応答】

質問は「管理費縮減」と「鬼高自治会費」について集中しました。

- 1 管理費が赤字になるというが、どこでどうなって赤字になるのかわからない。
(回答) 管理費収入のうち使用料(専用庭、駐車場等)を修繕積立金会計に入れた。管理費と修繕積立金の合計の収入は変わっていない。使用料を修繕積立金会計で計上する分、管理費が少なくなった。そのため、縮減できるところは縮減する。
- 2 清掃員業務費が6ヶ月ごとに分かれているのはなぜか。
(回答) 建物内の清掃は今まで通り行い、外の清掃については6ヶ月経った後はボランティアを募って草取りを行うことを考えている。
- 3 美建と契約している清掃員の雇用を委託先が決めることではない。
(回答) 管理費縮減を美建と話し合う中で、美建への要望として清掃員の雇用を話し合っている。
- 4 今度の契約はいつまでにやる予定か。
(回答) 7月末までの美建からの回答を待って、次期理事会で回答内容を検討する。そして、新しい予算案を組んで臨時総会に諮り、その後に契約をする。その際、今まで管理費支出について契約内容と照らし合わせて一つ一つ精査してきた再生委員会の意見も参考にする必要がある。
- 5 自治会を脱会するにあつての経緯を説明してほしい。
(回答) 国土交通省の出しているマンション標準管理規約第27条の解説に自治会費は「マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費とは別のものである」とある。そのため、管理費から支出できない。また、アンケートの結果、自治会加入に反対の人もいるため、居住者全員の賛同も得られず市川ハイツとして自治会費は納入できない。その旨を自治会に申し出て脱会した。この問題は今期に始まったことではなく、以前から指摘はされていた。市川ハイ

ツで自治会を作ろうという案もあるし、個人で自治会に加入する案もある。今後、自治会とどうかかわっていくのかは、これからの話し合いになる。

6 アンケートで反対した人に説得はしたのか。

(回答) まだ説得はしていない。

7 2015年に出た総務省の取り組むべき課題の中に、マンションと地域コミュニティとのかかわりが必要とある。盆踊りを楽しみにしている子供たちもいる。脱会することがいいことなのか。

(回答) 地域と関わることと、管理費から自治会費を出せないこととは別の問題と考える。

8 他のマンションではどのようにしているか

(回答) 加入していないマンションもあるし、管理費とは別に自治会費という項目を作って支払っているマンションもある。

採決結果 会場の賛成 42.4・反対 12.7、委任状の賛成 61.6・反対 18.5、議決権行使書の賛成 71.6・反対 2.2
賛成の議決権数は 175.6 であり、過半数の賛成で可決された。

4号議案 震災時の防災マニュアルの試行(案)承認の件

椎崎副理事長より、震災時の防災マニュアルの試行(案)について説明があった。

【質疑応答】

1 防災倉庫をつくるのか。

(回答) 洪水が来ても大丈夫なものをつくるには、2,000万円位かかる。倉庫はこれからの話になる。

2 案としてはいいけれど総会に出す必要はない。

3 何をどう議論するのか。今までの防災計画に震災の部分が抜けていたので補充し、今後、これをもとに訓練していきたいと我々に問いかけているのか。

(回答) 継続して考えていきたいと考え提案した。それを承認してほしい。内容については今後、理事会で検討していく。

採決結果 会場の賛成 55.1・反対 2.1、委任状の賛成 80.0・反対 3.1、議決権行使書の賛成 67.4・反対 6.4
賛成の議決権数は 202.5 であり、過半数の賛成で可決された。

5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(案)についての説明があった。

【質疑応答】

1 鍵は各自が持っている。災害時にどうやって部屋へ入るのか。

(回答) 前の扉を破るか、ベランダから入る。そのための道具が必要になる。

2 緊急避難などで建物を破壊したときの費用はどうなっているのか。

(回答) 修繕積立金から出す。

3 緊急時の判断を理事長に限定するのか。

(回答) 理事長が管理組合を代表している。不在の場合は他の理事が判断する。

採決結果 会場の賛成 46.8 ・反対 1.0、委任状の賛成 69.3 ・反対 1.5

議決権行使書の賛成 69.3 ・反対 2.2

賛成の議決権数は 185.4

本件は規約の改正の為、総議決権数の3/4の賛成209.7が必要であり、
否決された。今後は、多くの組合員の総会への参加が望まれる。

6号議案 防災名簿作成管理細則(案)制定の件

椎崎副理事長より防災名簿作成管理細則(案)についての説明があった。

【質疑応答】

1 第8条(記載不希望者の責務)は各階で調整してもらえれば削っても差し支えない
のではないか。

(回答) 議案を事前に提示し、欠席者はこの内容で議決権行使書を提出しているので変
更はできない。

【訂正】

防災名簿作成管理細則(案)5ページ目の細則効力発生日は、平成28年7月10日
の誤りです。

採決結果 会場の賛成 50.8 ・反対 2.2、委任状の賛成 75.1 ・反対 3.2

議決権行使書の賛成 69.6 ・反対 4.2

賛成の議決権数は 195.5 であり、過半数の賛成で可決された。

7号議案 第39期役員選任の件

38期浦理事長より、39期理事長予定者宇佐美さんの紹介があり、宇佐美さんから39
期役員の紹介があった。

7号議案は満場一致で承認された。

なお、管理規約に「監事は、互選によらず独立して総会で選任する」との規定がある
が、39期の監事は議案書通りに選任された。

報告事項

- ・長期修繕計画掲載工事は、契約承認の臨時総会1回で事業を推進する。
- ・動物飼育の会より現在、犬5匹、猫9匹が飼育されている、と報告があった。

以上

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 7月27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 1109号 小高 平男 (小高)

議事録署名人

B棟 605号 高田 次雄 (高田)