

2024(令和6)年6月15日

ウェルシー委員会 御中

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理事長 野田 純

諮 問 及 び 検 討 指 示

繰り返し否決された規約の改定案や、未検討のまま残っている長期修繕計画の見直し案など、課題や懸案事項を多く抱える2024年度を始めることになりました。この状況に鑑み、以下の内容について順次検討を進めていただくよう諮問および検討の指示を行うことを提案し、2024(令和6)年度第1回定例理事会における審議により承認されました。下記のように諮問および検討指示といたしますので、ご査収ください。

毎月の定例理事会にて活動の進捗状況を報告してください。尚、諮問内容及び答申納期などについて不明な点がある場合は、ご連絡ください。

記

項 目	概 要	納 期
1 【諮問】 団地管理組合規約の改定に関する対応方法の検討	以下の2点を考慮し、管理組合（理事会）としての対応方法を検討・答申いただきたい。 ①これまでの検討状況、否決の経緯や議論の状況などの分析結果に基づくこと ②今年度以降の管理組合としての取り組み計画を含むこと。	2024(令和6)年12月定例理事会までに答申すること
2 【諮問】 答申済みの長期修繕計画改定案について	以下の観点に関する検討を加えて、改めて答申いただきたい。 ①計画改定の年度遅れに対応した資金計画などに関する調整・検討 ②R5年度中に判明した事項に関する検証（マンション総合保険更新に係る経費等） ③マンションすまい・る債との関係の検証	2024(令和6)年10月定例理事会までに答申
	【今年度実施事項の検討】 答申案には事前の調査・予算立案が今年度に計画されている事項が複数ある。それらの実施について検討し、諮問とは別に検討結果をできるだけ早期に報告いただきたい	2024(令和6)年9月定例理事会までに報告
3 【検討指示】 委任状の様式、扱いに関する検討	定期総会での発言において指摘された内容に関して精査し、対応方法について検討いただきたい。	2024(令和6)年8月定例理事会までに報告

以上

ウェルシー委員会向け諮問/検討指示内容のスケジュール感

2024/6/15

2023年度			2024 (令和6)年									2025 (令和7)年									2026 (令和8)年																	
2023年度			2024年度 (4月～3月)									2025年度 (4月～3月)									2026年度																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9						
規約改定検討			◆						(1) 規約本文・別表の検討・答申			答申						(2) 第8章棟総会の検討計画・広報作成			広報						(2) 第8章棟総会の改定議案作成			答申			臨時棟総会			◆		
									理事説明会			住民説明会			臨時総会									理事説明会			住民説明会											
長期修繕計画検討						(3) 長期修繕計画案の答申内容の調整・検討			答申			理事説明会			住民説明会																							
									(4) 長期修繕計画案今年度実施事項の検討			報告																										
委任状の件						(5) 対応検討			報告						予算立案			◆																				

検討計画についての考え方

- 区分所有法改正を活用しやすいように、議案を調整する。そのため、規約の改定を3種類に分けてそれぞれ議案化して、順次採決・施行する方法を提案する。
 - ①法令対応・誤植訂正等、②標準管理規約への準拠条項、③提案内容
- 2024年度は、第8章棟総会についてこれまでの経緯と、区分所有法による強行規定内容を、必要最低限なレベルでしっかり読んでいただけるような広報を実施する。
- 2025年度に、第8章の改定のための棟総会を実施して、規約改正を完了させることを目指す。

住宅情報盤の改修（調査・設計）の進め方についての提案

1. 本件の特徴

- 本件は定期総会で調査・設計の予算が承認されている。
- 過去にも実施したことのある案件である。
- 経験を活かしつつ理事会として実務を推進すれば良い案件である。

2. 担当メンバー案

- 理事会としての担当を以下の様に定めることを提案する
 - 理事会検討メンバー：理事長、施設担当理事
 - 登録専門家メンバー：電気(西田氏)・IT(伊與田氏)

3. 進め方に関する注意事項

- 打ち合わせには、専門家メンバーが同席する。
- 業者や管理会社との調整などは、主に専門家メンバーが実施する。
- 議題が決定事項に及ぶ打ち合わせには、理事長、施設担当理事が必ず同席する事とする。

4. 目標/納期

- 設計書及び見積書を【3月の定例理事会】にて検討・承認後
- 次回の定期総会議案書（改修工事の議案および必要予算の計上）に間に合う時期【4月の臨時理事会】を報告納期とする。

5. 本提案の得失

- 前回の検討実績により、計上した調査・設計費用を使うことなく、仕様書・見積書の入手が見込まれる。
- 前回同様、相見積もりの実施が可能である。（入札出来るほどのメーカー数が無いため、見積もり合わせとなる）
- 同様のことを外注先（コンサルなど）を使う事で実現可能だが、計上予算をほとんど費消することとなる。
- 前回実績の際と同一の専門家メンバーとなってしまう。

以上