

2024(令和6)年度 ウェルシー委員会
第2回委員会 議事録(案)

日時：2024(R6)/9/14
時間：19:00～21:10
場所：集会所2F洋室
記録：穂積

役職	氏名#	出欠	役職	氏名#	出欠	役職	氏名	出欠
委員長	伊與田 哲男	出	施設担当理事	関根 良秋	出	委員	中村 郁夫	出
副委員長(書記兼務)	若松 純一	出	監事	藤井 哲也	出	委員	西田 昌泰	出
副委員長(書記兼務)	穂積 正彦	出	委員	竹中 金之助	出	委員	前田 成敏	出
理事長	野田 純	出	委員	田縁 渉	出	委員	奥野山 和雄	出
会計担当理事	森田 信弘	出	委員	藤永 伸広	出	管理会社	河野 秀樹	-

☆伊與田委員長の招集により第2回ウェルシー委員会が、下記内容で開催された。

☆配布資料：

8月事前配布

- ・ ウェルシー委員会事前配布資料(2024/8/10) ----- (A4-18枚 伊與田委員長 作成)
- ・ 長期修繕計画Ver9.12_配付用(2024/8/10) ----- (A4-2枚+A3-2枚 伊與田委員長 作成)
- ・ 規約改定1:規約本文の改定案(2024/8/10) ----- (A3-12枚 伊與田委員長 作成)
- ・ 規約改定2:規約本文関連資料等 ----- (A4-12枚 伊與田委員長 作成)
- ・ 規約改定3:別紙様式等の改定案 ----- (A4-11枚 伊與田委員長 作成)

9月配付

- ・ 第2回ウェルシー委員会資料 (2024/9/14) ----- (A4-5枚 伊與田委員長 作成) #

議題：1 業務計画案の確認

- 伊與田委員長より、計画案が説明された。9月10月で、規約改定、長期修繕計画について、確認検討していく予定。長期修繕計画は、昨年度に理事会に答申を行っているが、昨年度の理事会ではまったく議論されておらず、計画に1年間の遅れが生じ、スケジュールと積立金の修正が必要になっている

議題：2 「諮問」団地管理組合理約の改正に関する対応方法の検討

- 資料確認で、異論無し。
- 10月11月で論点整理して議論して答申案にまとめていきます。

議題：3 「諮問」答申済みの長期修繕計画改定案について

- A2-7 長期修繕計画 Ver9.1 の積立金初期値推計について、支出の部の計画修繕費の計画修繕費の決算予想のところ、「0円」となっていますが、保全協会から「641,300円」の見積もりが提出されたので、そこは修正します。
 - 数表の修正計算はまだ反映できていません
- A2-9 第2回大規模修繕実績値活用時の値上がり想定幅の見直しについて、下のほうの部分(答申案では・・・しまっていた)の記述は誤りでしたので削除してください。
- 給水ポンプ3台の整備について、故障時に管理費で直す(1台約100万円)運用としていたが、管理費会計が厳しくなっているため長期修繕積立金で直す方向に変更したい。
 - 修繕積立金のなかでイベント取り分用として予算計上しておき、壊れたら直し、壊れなかったら予算繰り越しとすることはどうでしょうか。
 - それで予算承認されれば可能と思います。
 - 避難ハッチ修理(1台10数万円で年間数個)も同様の扱いでしょうか。
- 長期修繕計画の値上げ案は、現時点で14.1%です。
 - 修繕積立金の値上げ14.1%とは、ザックリいって平均で1500円くらいでしょうか。

- マンション総合保険で、今後異常気象等を考えると、積立は増やしていかないといけないでしょうか。また、大規模修繕で断熱対策の団地リノベーションはどうでしょうか。
 - ▶ 異常気象（風水害）の影響は、この建物ではあまりないと思われます。断熱対策は、現状、お金がなくて全体としての実施は考えていません。個人負担で窓の2重サッシを設置できるようになっています。
 - ▶ 3年毎の長期修繕積立金の見直しで、そのような項目追加の論議ができると思います。
 - ▶ 規約22条に関して、窓ガラス等の改良は管理組合で実施するように記載されていますが、個人で実施するという事でしょうか。
 - ▶ 今の大規模修繕は、現状維持を大前提にしています。リノベーションについては、今後、適宜議論していきます。
 - ▶ EV対応設備等についても、2年前くらいにアンケート調査もして不採用としています。色々やりたいことはあると思いますが、現状維持する修繕工事でも、管理会社の見積もりでは修繕積立金86%値上げとなっていました。それらを考慮して現状の提案となっています。
 - ▶ 現状ウェルシーの管理費、修繕積立金の平米単価は、秦野市のマンションで下から3番目くらいで、すごく安くなっています。贅沢なことをやろうとすると大幅な値上げをしないといけなくなり、現状維持を前提とした今の計画（防犯カメラと玄関扉の改良検討は含む）でも14.1%値上げとなっています。
 - ▶ 規約22条で、窓枠、窓ガラス、玄関扉の開口部は、改良工事が管理組合の責任と負担になっていますが、その期待をさせておきながらも、やりたい人は自分でやるということなら、条文を変えた方が良いのではないのでしょうか。
 - ▶ 自分でやる自由はあるということで、標準管理規約で、そのようになっています。
 - ▶ 標準管理規約が、そうであれば結構です。
- A2-7 長期修繕計画 Ver9.1 の積立金初期値推計について、収入の部の受取利息は、今後増えるのではないのでしょうか。
 - ▶ 預け入れ時に利息は決定されます。
 - ▶ すまいる債(1億円)については、申請中であり11月に利息が明確になります。
- 長期修繕計画のExcel表は、文字が細かく見えにくいのもっと拡大して配ります。

その他（前田委員の文書について）

- （項目1）太陽光発電について「図面を要するレベルの検討を意図していないため審議しない」との表現は不適切ではないでしょうか。
- ▶ 要望書で、「見積もり依頼の為」としたことがダメで、理事会より、理事でない人が見積もり活動する事は認められないので図面コピーを拒否されたということです。
 - ▶ 「図面を要するレベルの検討を意図していない」の意味は、図面を要する見積もり活動は意図していないということです。そもそも理事でない人は見積もり活動できません。ウェルシー委員会としては、太陽光発電のメリット・デメリットを比較検討するというレベルの見積もり以前の検討活動の認識です。
 - ▶ わかりました。
- （項目2）穿孔30mm以内について「答申済みであり、新たな論点の指摘がなければ取り上げない」は、了解しました。

- (項目3) 猫を飼って良いかのアンケートについて「答申済みであり、新たな論点の指摘がなければ取り上げない。再諮問の趣旨には含まれるとは考えない」は、異論ありません。
- (項目4) ウェルシー委員会決議について「話しましたが、理事会では質疑討議はありませんでした」は、わかりました。
- (項目5) 臨時総会の分析について「(審議依頼と書いておらず意見のようなので)審議依頼は無い」であれば、削除が妥当ではないですか。
- (文書で出された) 意見として記録に残しています。例えば(項目9)は、適切な指摘ですので記録に残しています。
- (項目6) 臨時総会での規約改定資料について、説明会や臨時総会では反対意見は無かったと思います。問題は欠席者が多かっただけだと思います。
- 説明会で反対意見を言いました。54か所の内容間違い、記載ミス指摘しリストを渡し修正依頼しましたが、27か所しか修正されておらず、規約案として問題ある資料です。
 - 賛成反対かは、議決権で表明すれば良いものです。
 - 2つの案があるならば、良いところ取りをすれば良いのではないのでしょうか。
 - 臨時総会で否決された規約案は、内容誤解、記載ミスがあり、ベースとするには問題がある。変更内容についてその変更理由も説明がなされていない。
 - ウェルシー委員会として(長い議論を経て結論付けし1月に)提出した諮問案は、(理事長により無視されて総会議案化されておらず、否決もされていないので)、委員会の議論ベースとする(ということを経第一回委員会で民主的に多数決で決定した)ということです。
 - 臨時総会で否決された規約案の良いところ取りはしましょう。来月議論しましょう。
- (項目7) 長期修繕計画について「放置」は厳しい言葉ではないですか。
- 放置は事実であり、諮問に対する公式な答申を、理事会では全く扱わないで無視した。
- (項目8) マンション総合保険更新について、「意味不明であり、審議依頼でもない」であれば項目削除してください。(記録として)削除はしないかもしれませんが。

●次回開催予定：10月12日(土) 19:00～21:00

(以上)