

2024(令和 6)年度 ウェルシー委員会 第3回委員会 議事録 (案)

日 時：2024(R6)/10/12
時 間：19:00～21:30
場 所：集会所 2F 洋室
記 録：若松

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3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)

10月配付

- ・ 第3回ウェルシー委員会資料 (2024/10/9) ----- (A4-4枚 伊與田委員長 作成)

議題：1 【諮問】 団地管理組合规約の改正に関する対応方法の検討

- 伊與田委員長より審議の進め方について資料を基に説明があり、11月・12月の委員会で討議を実施し12月の委員会で答申案の採決を目指すこととした。
- 団地管理組合规約の改正に向けては (1) 理事のための説明会を実施、(2)説明会の丁寧な実施あるいは特集広報の発行、(3)広報に対する Q&A の実施、(4)委任状・議決権行使書の事前確認作業の実施。等の取り組みが必要と考えられる。：(日程案)2月迄実施し、3月に臨時総会。

議題：2 【諮問】 答申済みの長期修繕計画改定案について

- 討議内容を基に一部修正(※)し、答申する。
 - ・ 内容は長期修繕計画のガイドラインに従い、2回の大規模修繕工事が含まれる30年間の必要な修繕工事計画とし、修繕積立金改定案1(積立金14.1%の値上げ)を提案する。
- ※一部修正：
 - ・ 今回修繕対象とした部分、対象にしなかった部分について一文追加する。
 - ・ 改定案2は2038年から値上げをするので、2038年からスタート線にする。

採決 賛成：13人、反対：1人

(反対理由：第22条で共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に関わる改良工事は管理組合の責任で実施することになっているので、今回対象としなかった(窓枠)、窓ガラスを長期修繕計画に入れて修繕積立金の値上げをする必要があると考える。)

以下論議内容

- 議題1 (団地管理組合规約)
 - 今回論議を進める前に、諮問内容を確認したい。
 - ①これまでの検討状況、否決の経緯や論議の状況などの分析結果に基づく見直し。
 - ②今年度以降の管理組合としての取り組み計画。
- となっており、理事会が理解出来る内容と進め方の答申を考えている。

➤ 具体的な活動は

- 理事への説明会：2 時間程度（1 月実施）
- 住民への説明：基本理事会での判断となるが、広報が良いのではないか。(1～2 月)
- 細かい内容では無く、大枠の考え方を説明した方が良い。
- 背景からの説明が重要。
- 広報に対する Q&A の発行。（2 月）
- 臨時総会資料の配布は現状 2 週間前で総会前日迄に出欠、議決権行使書の提出であり欠席者のフォローが出来ないので、資料配布を 3 週間前に早めて出欠、議決権行使書の提出期限を総会 1 週間前に早めて欠席者のフォローが出来る様にする。

●議題 2（長期修繕計画）

- 第 22 条で共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に関わる改良工事は管理組合の責任で実施することとなっており、今回窓枠、窓ガラスが修繕対象になっていないのは問題ではないか。また、先に窓ガラスについて所有者の責任と負担で実施した人は、後から管理組合で実施することになった場合は不満となり住民の分裂が進むのでは無いか心配である。

→第 22 条は共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に関わる改良工事は管理組合の責任と負担において、計画修繕として実施するものとなっているが、2 項で団地建物所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該団地建物所有者の責任と負担において実施することができるとなっていて問題無い。

→今回の長期修繕計画を作成するに当たり、ガイドラインの内容及びビジョンとして「良好な管理状態を極力維持し、安心して居住でき、希望時に売却出来る未来を目指した」

全ての共用部分を修繕前提で予算を見積もった場合、大幅な修繕積立金の値上げが必要になるので、上記ビジョンに照らし取捨選択し長期修繕計画を作成した。

概算で 1 戸当たり、窓枠は 100 万円、窓ガラスは 50 万円掛かるので、12 年後計画している大規模修繕で 150 万円の臨時徴収が必要になる。(12 年間の分割では修繕積立金を 2 倍(10000 円以上の値上げ)にする必要がある。)

結論⇒今回修繕対象とした部分、対象にしなかった部分について一文追加する。

- 理事会への説明はどうするのか。
- 理事会で検討の上、提案頂く。
- 算出の数字はどこから。
- 実績があるものは実績値から今までの値上げを基に算出。実績が無いものは、最新の建設単価資料を用いている保全協会版の数値を採用している。
- 長期修繕計画の改定案 2 のグラフについて
- 修正が必要。2038 年から値上げする案なので 2038 年からのスタート線にする。
- 今のウェルシーの修繕積立金を他と比べられないか。
- 秦野市、全国との比較が可能なので提示する。
- 窓枠、窓ガラスを見積もったらどのくらいの金額になるか記載したらどうか。→検討する

●次回開催予定：11 月 9 日（土）19:00～21:00

(以上)