

2024(令和6)年度 第5回ウェルシー委員会資料

- 業務計画案（本日の検討内容を確認）
- 諮問対応のスケジュール感（中間レビュー）
- 答申案構成に関する留意事項
- 外部役員対応の条項に関する確認
- 今後の取組方針についての提案等（その1）
- 今後の取組方針についての提案等（その2）
- 回以降の進め方について

2024/12/14
委員長 伊與田哲男

2024/12/14

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20241214_第5回ウェルシー委員会k1.pptx

1

1. 業務計画案（本日の検討内容を確認）

ウェルシー委員会 2024(令和6)年度業務計画 2024/7/28作成

2024(R6)年12月11日

項目	検討・ゴールイメージ	時期	実施状況	進捗	
1【諮問】団地管理組合規約の改正に関する対応方法の検討	(1)対応方法の検討	(A)これまでの経緯確認（否決経緯の分析）	9月～10月	第2回委員会にて説明	完了
		(B)標準管理規約改定内容の確認	9月～10月	第2回委員会にて説明（資料）	完了
		(C)答申案の取扱状況	9月～10月	第2回委員会にて説明（資料）	完了
		(D)規約本文・書式改正案の確認	10月	第3回委員会にて説明・審議	完了
		(E)細則・様式改正案の確認	11月	第3回委員会にて説明・審議	完了
	(2)答申案作成	(F)取り組み計画の議論	11月～12月	第4回委員会にて説明・審議	完了
		(G)答申案の確認	12月	本日はこれを確認・審議します	
	(3)説明会・広報	(H)説明会対応・第8章広報・検討（再計画）	3月		
2【諮問】答申済みの長期修繕計画改定案について	年度遅れ対応	(A)資金計画の調整	9月～10月	第2回委員会にて概要を説明	一部修正
		(B)項目の確認	9月～10月	第2回委員会にて説明（資料）	完了
	R5年度対応	(C)4年後の資金状況確認（保険対応）	9月～10月	第2回委員会にて説明（資料）	完了
		(D)マンションすまい・る債との関係検討	10月	第2回委員会にて説明（資料）	完了
	答申検討	(E)答申案の確認	10月	第3回委員会にて審議・可決	完了

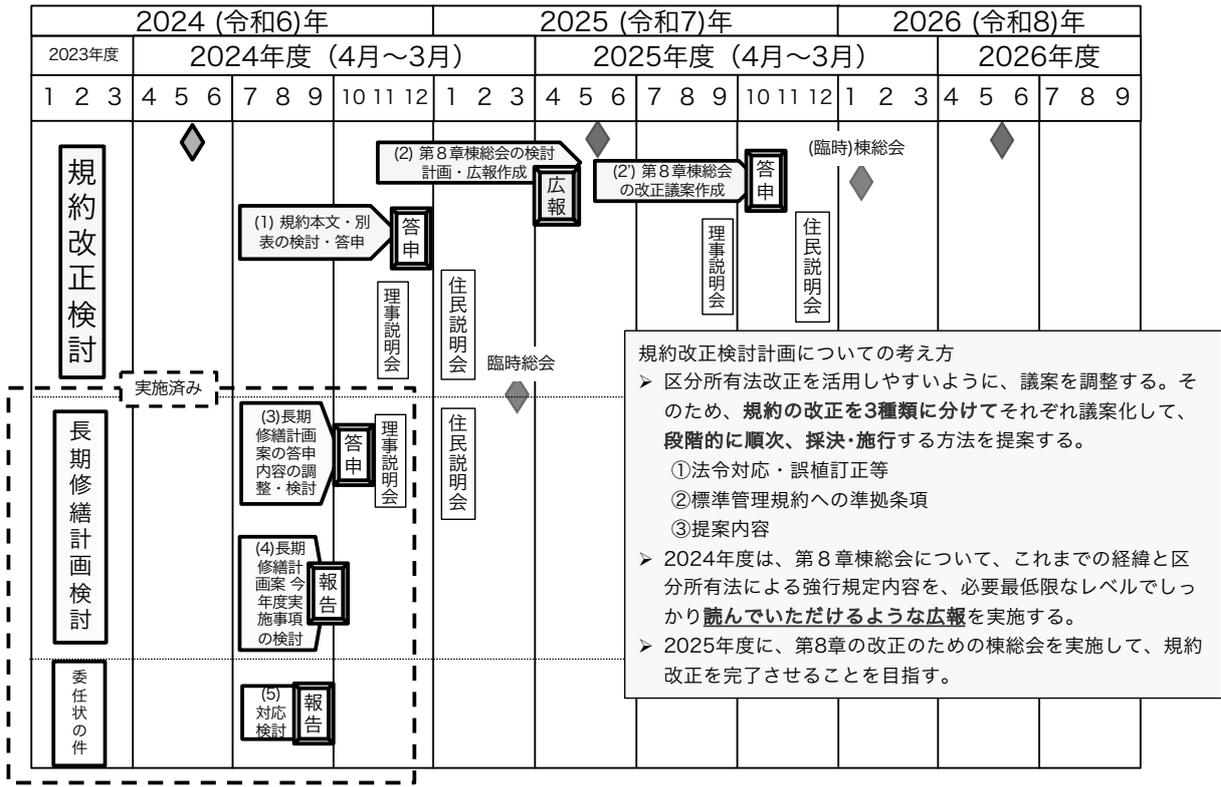
◆ 本日の確認・検討対象は、全て事前配布資料をベースにします。

2024/12/14

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20241214_第5回ウェルシー委員会k1.pptx

2

2. 諮問対応のスケジュール感 (中間レビュー)



2024/12/14

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウエルシー委員会資料
20241214_第5回ウエルシー委員会k1.pptx

3

3. 答申案構成に関する留意事項

◆ 答申案文書を作成するにあたって考慮したポイント

- ◇ 2021/7/10の最初の諮問から、3年5か月間の委員会における検討の成果を盛り込み、当初の諮問項目に対応した規約本文等の改正案を答申することを第一義とした。
- ◇ 直近の諮問(2024/6/15)において盛り込まれた「今年度以降の管理組合としての取組計画を含む」の観点に対応して、上記の改正案を骨子としながら、理事会における審議・議案化・周知の諸施策・総会運営方法などを支援するための内容を含みつつ、今後の課題や第8章への対応などについても言及することとした。
- ◇ R4年度臨時総会において、使用細則等の改正議案が可決されながら、対応する別紙様式等が1号議案(規約本文改正案)に誤って含まれてしまっており、別紙様式が対応しない事態が発生している。この点への対応が、まずは必要であると考え、最初の議案(長期修繕計画改定案を第1号と提案するので、第2号議案)との体裁で、文書化した。
- ◇ 外部役員対応の条項に関する議論の経緯などを考慮して、議論や採決が拮抗した3条文について規約本文改正案と別議案とすることを提案する(3条文だけなので、それ以外の本文改正案の次に位置づける)。別議案にすることによる条文間の齟齬などが無いことは確認済みである。
- ◇ 各議案の骨子の前に置く前文には、改正点の簡潔な説明のみとし、改正の目的や議論の経緯、詳細な資料などの改正点の詳細情報は、骨子となるコンテンツの後に置いて、読み進みやすくなるように配慮した。

2024/12/14

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウエルシー委員会資料
20241214_第5回ウエルシー委員会k1.pptx

4

4. 外部役員対応の条項に関する確認

- ◆ 2022/6/21付けで配布した「外部役員対応項目の再精査」という文書をベースに、対応9条項の、今回の答申案における準拠状況を確認すると下表のようになる。

条項	主な論点	答申案での判断	討議状況	答申案での取扱
27条	役員、理事長等の専任方法	準拠しない	早期に多数決にて決定	(本文改正案へ)
39条の2	利益相反取引の防止	準拠する	異論無し	(本文改正案へ)
40条	毎月の理事長報告、理事長の利益相反取引の防止	準拠する	議論あるも多数決にて決定	別議案化
42条	理事による損害恐れ事項の報告義務	準拠しない	異論無し	(本文改正案へ)
43条	監事の業務事項(権限)の明確化	準拠しない	議論あるも多数決にて決定	別議案化
53条	理事会業務の定義	準拠しない	議論あるも多数決にて決定	別議案化
54条	理事による理事会の招集	準拠する	他の条項とセットで多数決にて決定	(本文改正案へ)
55条	理事の利益相反取引防止	論点については準拠する	さらにコメントを活かして5項を追加	(本文改正案へ)
56条	用語統一の是非を議論	準拠しない	業務⇄事業で多数決にて現状維持を決定	(本文改正案へ)

5. 今後の取組方針についての提案等 (その1)

◆ 本答申資料を活用・展開するための施策について

▶ 臨時総会を開催して、本答申案を上程するに至る活動については、以下の様な工夫・活動が必要または有効ではないかとの意見があるので、参考までに提案します。

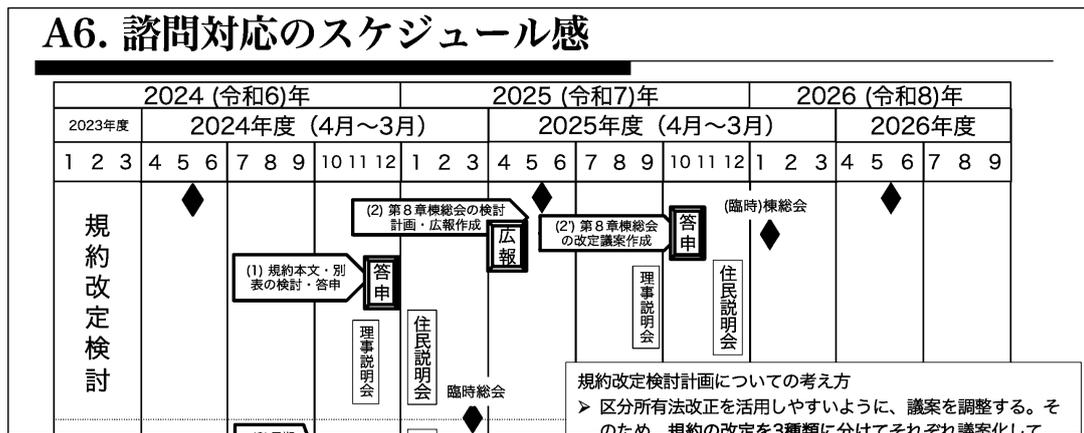
- ① 理事への説明会：2時間程度（1月実施）
- ② 答申案に含まれる資料等を活かして、改正案を議案化する。
- ③ 住民への説明：理事会での判断となるが、広報が良いのではないか。（1～2月）
- ④ 細かい内容では無く、大枠の考え方を説明した方が良い。
- ⑤ 背景からの説明が重要。
- ⑥ 広報に対するQ&Aの発行。（2月）
- ⑦ 臨時総会資料の配布は現状2週間前で総会前日迄に出欠、議決権行使書の提出であり欠席者のフォローが出来ないので、資料配布を3週間前に早めて出欠、議決権行使書の提出期限を総会1週間前に早めて欠席者のフォローが出来る様にする。

6. 今後の取組方針についての提案等（その2）

◆ 次年度以降へ向けての活動計画案について

▶規約改正案の検討において、第8章棟総会については、別に取り扱うことを提案することとしました。検討のスケジュール感という計画図の中で、以下の様に記載して、来年度の課題とするよう提案しました。

▶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。



2024/12/14

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウエルシー委員会資料
20241214_第5回ウエルシー委員会k1.pptx

7

7. 次回以降の進め方について

◆ 規約改正の答申案が可決された場合、1月は休会とします。

◇次回委員会は 2025年2月8日土曜日 を予定しますが、審議事項が無い場合は開催しません。

◇広報案などについてのネット上での確認依頼などが出されるかもしれませんので、ご協力ください。

◆ 規約改正の答申案が否決された(あるいは採決出来なかった) 場合、次回委員会は 2025年1月11日土曜日 を予定します。

◇自治会役員会との競合の場合、定例以外の日程となる可能性があります。

2024/12/14

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウエルシー委員会資料
20241214_第5回ウエルシー委員会k1.pptx

8