

2024(令和6)年度 第1回ウェルシー委員会資料

1. 委員長・副委員長の選出
2. 「諮問および検討指示」内容の説明
3. 次回以降の進め方について

2024/7/13
理事長 野田 純

2024/7/13

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
20240713_第1回ウェルシー委員会k2.pptx

1

1. 委員長・副委員長の選出

◆ ウェルシー委員会細則第6条第3項により、「委員長及び副委員長は、委員の互選により決定する。」と定められており、区分所有法、標準管理規約、当団地の規約には互選方法の規定は無い。

◆ いままでのウェルシー委員会における互選方法は、

- ① 前年度から継続する案件への取り組みを理由に、委員長・副委員長をそのまま継続する案を出席委員により承認する
- ② 立候補の無い選挙（委員長、副委員長別に）による
- ③ 委員長・副委員長候補の（たとえば理事長等からの）提案を出席委員による審議後、一括採決等により承認する

などの実績があった。この他の方法も可である。

◆ 今回は事前の調整により、委員長・副委員長案を用意してあるが、上記③の方法によることで、よろしいか？

2024/7/13

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
20240713_第1回ウェルシー委員会k2.pptx

2

2024(令和6)年度 第1回ウェルシー委員会資料

1. 委員長・副委員長の選出
2. 「諮問および検討指示」内容の説明
3. 次回以降の進め方について

2024/7/13
委員長

2024/7/13

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
20240713_第1回ウェルシー委員会k2.pptx

3

2-1. 「諮問および検討指示」内容の説明

◆ 理事会における諮問文書案には下表、スケジュール表および、住宅情報盤の改修に関する提案が掲載されている。

◇ 「住宅情報盤の改修に関する提案」は、委員会に諮問・指示しない方法の提案であり、委員会での検討は不要となる。

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

資料を準備中である。本日はスケジュールの説明程度を準備している

本日、確認の討議後、報告内容を決定したい

2024/7/13

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
20240713_第1回ウェルシー委員会k2.pptx

4

2-2. 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

2024/7/13

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			(2) 第8章棟総会の検討計画・広報作成			(2') 第8章棟総会の改定議案作成			(臨時)棟総会			◆																	
			答申			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			(4) 長期修繕計画案今年度実施事項の検討																													
			答申			報告																													
委任状の件						(5) 対応検討																													
						報告																													

規約改定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、**段階的に順次、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。

2024/7/13

森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
20240713_第1回ウェルシー委員会k2.pptx

5

2-3. 【諮問】 団地管理組合規約の改定に関する対応方法の検討

◆ 諮問1の概要

◇ 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。

資料は未完であり8月の委員会までに議論の材料をまとめる予定

検討項目	検討案	対応策・改善策
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	➢ これまでの検討状況	➢ 検討・議論の概要と対応策 
	➢ 議論の状況	
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	➢ 否決の経緯 	➢ 集票の時間を確保する工夫など 
	➢ 2024年度中に棟総会対応のための広報策に着手する	

資料準備中

2024/7/13

森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
20240713_第1回ウェルシー委員会k2.pptx

6

2-4. 【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。

◇ 2024(令和6)年10月定例理事会までに答申

諮問内容（詳細）	検討課題・データ
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	▶ 年度遅れ対応の再計算結果  ▶ 追加の検討項目 
② R5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）	▶ 管理費会計シミュレーション 
③ マンションすまい・る債との関係の検証	▶ 概算結果 

資料準備中

◆ 【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

▶ 今年度実施事項の検討

12

本日、確認の討議後、報告内容を決定したい

2-5. 【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

(作成・発行済みの総会議事録による)

最後に1-319崎元氏より議決権行使について意見があった。

意見:1-319崎元氏

委任状欄に「委任した代理人が当日出席されなかった場合は無効」と記載されているが、代理人が議決権行使を行っていた場合は委任者の議決も有効とすべきと考える。

① 総会における議決権行使の基本的な態様

13

② 代理人による議決権行使の法的根拠

14

③ 委任状の位置づけと、代理人による議決権行使との関係（委任とは何か）

15

④ 上記意見に対する検討結果

16

本日、確認の討議後、報告内容を決定したい

3. 次回以降の進め方について

- ◆ 8月の委員会開催は難しい面もあるため見送り、以下の様に対応することを提案する。
 - ◇ 2件の諮問：これまでの検討経緯と、諮問内容などにより検討課題となる事項を取りまとめた資料（紙文書）を配布する。必要に応じて、メーリングリスト上での質疑などを実施する。8月時点では、結論は求めない。9月以降の議論の準備である。
 - ◇ 8月以降の委員会活動計画案を上記資料とともに配布する。可能ならネット上での採決を実施して承認（または不承認）結果とする。
 - ◇ 上記資料の抜粋および審議経過、採決結果を8月理事会への報告とする。

- ◆ 次回委員会は 2024年9月14日土曜日 を予定します。



Appendix

- A-1. 2024年度の実施項目について
- A-2. 総会における議決権行使の基本的な態様
- A-3. 代理人による議決権行使の法的根拠
- A-4. 委任とは何か
- A-5. 上記意見に対する検討結果

A-1. 2024年度の実施項目について



現行の長期修繕計画Ver8.2		長期修繕計画答申（案）		状況
		(1) インターホンなど		
		非常警報器具改修	実施設計	② 未検討（今回 要報告）
		住宅情報盤改修	実施設計	① 提案済み（答申不要）
		住宅火災感知器改修（共用部）	実施設計	② 未検討（今回 要報告）
(給水管)		(2) 給水管		③ 答申案として検討済み（今回 要報告）
屋内給水管改修（VB）	管体調査	屋内給水管改修（VB）	管体調査	
屋外給水管改修（VD）	管体調査	屋外給水管改修（VD）	管体調査	
		(3) 排水管		
		屋内排水管（台所・浴室系統）	管体調査	
		屋内排水管（便所・浴室系統）	管体調査	
		給水ポンプ交換（1台目）	交換工事	未計上で実施出来ない

- ① 第1回理事会へ提案済み。伊與田が音頭を取って、理事長・施設理事が対応するタスクフォースのような形で、前回同様の取り組みを進める事を、理事会承認済み。
- ② 未検討だが、業者に見積もり依頼する程度で、対応可能な内容である。管理会社に見積もり取得を依頼することから始められる。（実施設計のみなら、予算措置無しでも可能か）
- ③ 未検討だが、管理会社の方針などを相談しても良いし、見積もり取得を依頼しても良いのではないかと。（予算措置無しのため、内容検討と来季予算化としても良いのではないかと）

A-2. 総会における議決権行使の基本的な理解

区分所有法の条文	参考書「区分所有法の解説」における説明
(議事) 第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。	区分所有者は、本来自ら集會に出席して議決権を行使すべきです。しかし現実には、区分所有者が皆必ずしも集會に出席できるわけではありません。そこで区分所有法上、集會に出席して議決権を直接に行使する代わりに、その代替的な方法として、書面投票、および代理人を通じた議決権行使が認められます(2項)。また、規約または集會の決議で電磁的方法による議決権行使ができることを定めた場合には、書面投票に代えて、電磁的方法による投票(電子投票)をすることもできます(3項)。すなわち、区分所有法は、集會に出席して直接的に議決権を行使するほか、①書面投票、②書面投票に代わる電子投票、③代理人による議決権行使(委任状提出*)の3つの方法を認めているわけです。(p296)
2 議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる。	①書面による議決権行使とは、集會には出席せず、あらかじめ議案についての賛否を記載した書面を提出することにより、議決権を行使する方法 (p297) ③代理人による議決権行使とは、区分所有者から代理権限を授与された代理人が集會に出席して議決権を行使することです。(p298)
3 区分所有者は、規約又は集會の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法(・・・)によって議決権を行使することができる。	②規約または集會の決議があるときには、電磁的方法による投票ができます。(p297)

(注記)

- ▶ 法令においては、用語の意味は、記述された条項以前の条項や上位の法令において定義・規定された意味にのみ解釈されます。2項の「代理人によって行使する」という条項の意味は、それ以前の条項においては第1項の議事が「区分所有者及び議決権の各過半数で決する」との定めのみであり、集會に於ける決議方法の一般原則に則っているとと言えます。したがって、**代理人によって行使するとは、代理人が集會に出席して決議に参加することのみを意味します。**
- ▶ また、上記の説明からもわかるように、委任状を出す前に、委任者と代理人との間に代理権限の授与という手続きが実施されている(つまり**委任契約が成立している**)事が必要です。

【議決権行使の方法】	
原則的な方法	代替的な方法
集會に出席する 議決権の直接行使	集會に出席しない ① 書面投票 ② 書面投票に代わる電子投票 ④ 代理人による議決権の行使
	代理人が集會に出席 ③ 代理人による議決権の行使



書名 : 区分所有法の解説 7訂版(最新不動産の法律)
 出版社 : 住宅新報出版; 7訂版
 発売日 : 2021/8/11
 言語 : 日本語
 単行本 : 526ページ
 ISBN-10 : 4909683968
 ISBN-13 : 978-4909683960

A-3. 代理人による議決権行使の法的根拠

- ◆ 代理人による議決権行使が有効であるためには、A-2.における考察の結果を考え合わせると、以下の3条件の全てが満たされている必要がある。
 - ① 「代理人による議決権行使」を行おうとする区分所有者と、指名された代理人との間に、事前に委任契約が成立していること。
 - ② 指名された代理人が、規約における条件を満たしていること。
 - ③ 代理人が総会に出席して、議決権を行使すること。
- ◆ 条件①を総会運営者が点検することは不可能、条件②については点検可能であり理解しやすく問題は少ない、条件③については区分所有者が代理人との十分な意思疎通の上であれば懸念は不要である。
- ◆ 委任状の提出のみで「代理人による議決権行使」が可能であるとの安易な考え方による投票行動を抑止するために、委任状への注意書き(委任した代理人が当日出席されなかった場合は無効)は有効かつ有意義である。

A-4. 委任とは何か

- ◆ 他人に事務処理をさせることを内容とする契約を「委任契約」という。
 - ◇ 委任契約において事務処理を依頼する人を「委任者」、依頼を受けて事務処理をする人を「受任者」という。委任契約の法的性質は諾成・無償・片務契約であるが特約による有償委任の場合には諾成・有償・双務契約となる。

- ◆ 委任契約は他人のために労務やサービスを提供する法的な関係であるという点で共通する雇用などと、右の点で区別される。

雇 用	委任においては受任者が自らの裁量で事務を処理する（独立性がある）点異なる。
請 負	仕事の完成を契約の目的としない点で区別される。
寄 託	委託される事務の内容が物の保管に限定されている点が委任と相違がある。
事務管理	合意によらず（すなわち、頼まれもしないのに勝手に）他人の事務処理を行う点に差異がある。

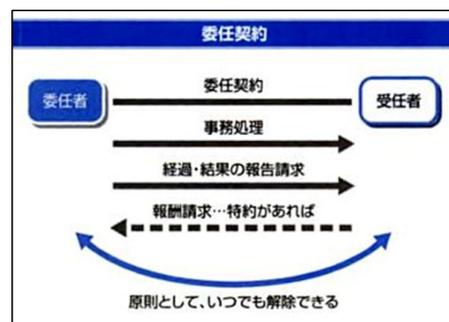
- ◇ 受任者は、委任者の利益に配慮し、十分に注意を払って事務処理をしなければならないが、事務処理の結果が必ずしも委任者の期待どおりである必要は無い。受任者は委任者からの請求があればいつでも事務処理の経過について委任者に報告しなければならない。
- ◇ 委任契約の当事者は、特別な理由が無くても、いつでも契約を解除出来る。

◆ 善管注意義務

- ◇ 受任者は委任の事務処理を遂行する際に、受任者は善良なる管理者の注意義務をもって事に当たらなければならない。この注意義務の程度のことを**善管注意義務**または**善管義務**という。善管注意義務の程度は受任者の職業や能力によって異なる（一定ではない）。また、無償の委任の場合もこの注意義務は軽減されない。

◆ 自ら事務を処理する義務

- ◇ **委任契約は当事者の信頼関係を根幹とするため、受任者は自ら事務を処理する義務を負う**のであって、委任契約の民法規定から復委任（受任者が委任された事務を誰か他の人間に処理させること）という概念は出てこない。ただし、補助者として他人を使う場合は別である。



A-5. 上記意見に対する検討結果（案）

- ◆ 法令などの確認の結果、「委任した代理人が当日出席されなかった場合は無効」という注意書きは、条件③の考え方から当然であり、有効である。

◆ 対応方法案（広報文案）

- ① 定期総会において提起された委任状に関する注意書きへの疑問について、ウェルシー委員会において区分所有法の関連条文の精査など検討した結果、注意書きは当然の条件であり有効であると結論されたむね報告を受けた。
- ② 定期総会における委任状に関する発言について、区分所有法の解説本の記述などを参考にした検討を加えた結果、指摘の注意書きは当然の条件であり、有効であるとの結論を得た。
- ③ 定期総会における委任状に関する発言について、ウェルシー委員会における検討などの結果、指摘の注意書きは誤りでは無く、有効であることが確認されました。
- ④ 定期総会における委任状に関する発言について検討した結果、指摘の注意書きは合法かつ有効であり、発言者の提案は法的に無理があると分かりました。

Appendix (参考資料)

最近の話題から	A6	マンションすまい・る債について
	A7	標準管理規約等の改定 (R060607)
	A8	USBメモリ紛失について
	A9	造園業の安全対策について
	A10	施設賠償責任保険のパンフレット
【諮問】長期修繕計画Ver9.0(案)の検討	A-11	R3~R5年度の委員会における検討の経緯
	A-12	「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」における資金計画
	A-13	R3~R4年度の委員会における検討の経緯
	A-14	今年度(R5)の長期修繕計画検討経緯
	A-15	長期修繕計画作成の目的・考え方
【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について	A-16	【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について
	A-17	案1：リフォーム細則第3条への追記第3項
	A-18	案2：別紙様式への追記(1/3)
	A-19	案2：別紙様式への追記(2/3)
	A-20	案2：別紙様式への追記(3/3)

2024/7/13

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
20240713_第1回ウェルシー委員会k2.pptx

17

A6. マンションすまい・る債について

商品概要

- 国の認可を得て、機構が発行する10年満期の【利付10年債】です(下図のイメージ)。
- 10年後の満期まで毎年1回、合計10回利息が受け取れ、満期時に購入額(元本)と同額が戻ってきます。なお、利息は毎年2月に受け取れます。
- 1口50万円単位で、同一口数で最大10回継続購入して積立可能です(1回のみ購入も可能)。
- 中途換金時に手数料はかかりません。また、購入金額(元本)に所定の利息を加えた金額をお支払いします。



- 修繕工事等のために必要な場合、第1回の債券発行から1年以上経過すれば、満期前でも中途換金できます。
- マンションの緊急の修繕工事等、やむを得ない事情により債券を中途換金する必要がある場合は、初回債券発行日から1年以上経過していなくても中途換金が可能ながあります。

手続の流れ

<2023年度募集の場合>



2021年度募集分から抽せん制度を廃止し、応募受付期間中の応募については、全て受け付けることとなりました。ただし、募集口数には上限があるため、各債券の上限口数に達する見込みとなった場合は、債券毎に応募受付終了日をこれより早い日に変更する可能性があります。その場合は、変更後の応募受付終了日の1か月前までに機構ホームページ等にてご案内いたします。なお、応募受付終了日を変更した場合であっても、受付郵便局の消印が変更後の応募受付期間内である応募については、全て債券を受け付けます。

2024/7/13

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
20240713_第1回ウェルシー委員会k2.pptx

18

商品概要	
債券の購入額	マンション全体の1年あたりの修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高(定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額をいいます。)を加えた金額の範囲内です。 なお、この範囲内でマンションすまい・る債を購入することを「積立て」といいます。
購入口数	1回あたり、1口を50万円として、複数口購入することができます。
購入回数	同一口数であれば、最大10回(毎年1回)継続購入して積み立てることができます。
利息の受取	満期まで毎年1回定期的に利息をお支払します。
中途換金	初回債券発行日から1年以上経過すれば、手数料なしで、修繕工事等のために、1口単位(50万円)で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額(元本)に所定の利息を加えた金額をお支払します。
債券の満期	購入する各債券の満期は、各債券の発行時期から10年後となります。
保護預り	購入した債券が盗難・火災・紛失等の事故に遭い、財産の保全に支障を来すことのないように、全ての債券を機構が無料で保管します。 ※債券を譲渡又は質入れすることはできません。
債券発行までのスケジュール(概要)	応募 応募受付期間：4月中旬から10月中旬まで【2章参照】※ ※応募書類の確認等完了後、「受付及び登録内容のお知らせ」の送付
	購入 ①積立用書類のご返送：11月下旬から1月中旬まで【3章参照】 ②積立金のお振込み：11月下旬から2月初旬まで【3章参照】
	発行 債券発行：2月20日頃【3章参照】

住宅金融支援機構

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

A7. 標準管理規約等の改定（R060607）

◆ 国土交通省はR6/6/7に3件のガイドライン等改定を報道発表した。

1. マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの策定について

◇ ～外部管理者方式等の適正な運営に向けた留意事項を整理しました～

2. 「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改定について

◇ ～「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」～

3. 「マンション標準管理規約」の改正について

◇ ～所在等不明区分所有者への対策や管理情報の見える化等に向けた改正を行います～

◆ 標準管理規約改定の概要は下記7点としている。

1. 組合員名簿・居住者名簿の作成、更新の仕組み	2. 所在等が判明しない区分所有者への対応
3. 修繕積立金の変更予定等の見える化	4. 総会・理事会資料等の管理に関する図書の保管
5. EV（電気自動車）用充電設備の設置の推進	6. 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化等
7. 「置き配」に関して使用細則を策定する際の参考	

A8. USBメモリ紛失について

※ まずは検索して見つけ出すことと、事態の正確な記録が重要だろう。

※ 再発防止策案として考えられるのは、

1. USBメモリの使用禁止

→ 代替策の準備が必要？

- ① まず、何に使っているかの棚卸しが必要
- ② 引き継ぎなどに使っているなら、システム的な対応も必要になるか
- ③ 持ち出し先のPCでの閲覧が目的なら、事務所のPCを使えば良いか？

2. USBメモリ等の小型機器による個人情報の持ち出し禁止 → 運用に困るだけ？

3. 安全対策済みUSBメモリのみ使用可とする

- ① 安全対策済みUSBメモリを入手して、運用する？
- ② 安全対策済みUSBメモリの貸与管理が必要になる

情報漏えい・ウイルス感染対策に！ I-O DATA

セキュリティUSBメモリー EasyDiskシリーズ

コンパクトでデータの持ち運びや受け渡しに便利なUSBメモリー。しかし、忘れてはいけないのが紛失や盗難による情報漏えいのリスクです。情報が漏えいすると、企業の信用に影響したり、賠償責任に発展することもあります。万が一の場合に被害を最小限に抑えるために、セキュリティUSBメモリーを導入しましょう。

4つのポイントで安心してご使用いただけます！

- 紛失・盗難に備える**
 - ① **ハードウェア自動暗号化搭載**
データ保存領域に書き込まれるデータは、コントローラーがAES256bitですべて自動暗号化。フラッシュメモリーをはがして別基板に載せてもデータの閲覧は出来ません。
 - ② **パスワードロック機能搭載**
パスワードを入力してログインするまではデータ保存領域へアクセスできないため、盗難や紛失時にも内部データが読みとられる心配はありません。
- ウイルス感染に備える**
 - ③ **Trellix アンチウイルスエンジン搭載**
データがウイルスに感染していないかを自動でチェック。
- 運用負担を軽減**
 - ④ **SUH Manager (別売) 管理者ソフトウェア対応**
連続ミス回数の変更などパスワードの詳細設定や、使用期間など利用環境の制限が可能。仕様のカスタマイズが簡単に行えます。

商品詳細は裏面へ ▶▶▶



A9. 造園業の安全対策について

◆ (一社) 日本造園組合連合会のWEB上にある安全管理活動の資料中から、過去数年間の死亡災害事例を確認してみよう。

- ① 死亡災害事例は7件見られるが、いずれも安全帯の着用によって回避できるとは考えられない。
- ② 従来の安全帯がかえって危険という判断から、フルハーネス型に置き換わっているところがあり、現場への採用は進んでいない可能性が高い。
- ③ 意識の啓蒙は重要だが、そもそもコストを掛けて安全床(高所作業車)を用意しているだけ、安全に配慮しているだけで、一概に非難するのは、実効的な安全策となるかどうか疑問も残る。話しの持って行き方が重要だろう。

年度	事故件数	高所作業車関連事故件数	災害の状況
H27年	25	1	樹高約17mのクスノキの剪定作業中、高所作業車の作業床が届かない頂部付近を剪定するため、当該樹木の高さ約12mの箇所に作業床を横付けて樹木に乗り移り剪定作業を行った。当該作業終了後、樹木から作業床に戻る際、高所作業車の作業床に足を掛け乗り移ったところ高所作業車の作業床が大きく揺れ、その反動で11.6m下の歩道上に墜落し死亡した。
H28年	18	1	高所作業車の機器を昇降させた際に、当該機器が転倒し、搭乗していた2名が機器外に投げ出された。(1名死亡、1名軽傷)
H29年	14	1	高所作業車に取り付けられたタラップを使用して地上に降りる際に、高さ1.2m付近のタラップを踏み外してコンクリートの地面に転落した。
H30年	14	0	
令和元年	22	0	
令和2年	19	0	
令和3年	21	4	<p>高速道路のインターチェンジ出口付近の伐採作業現場において、撤収作業のため高所作業車の後進を誘導していた被災者が同車に轢かれた。</p> <p>ゴルフ場のコース改修工事において、高所作業車(伸縮ブーム・バスケット・トラック型)に2人が乗り込み、チェーンソーを使って樹木を上から段階的に伐採していたところ、66,000ボルト送電線にバスケットが接触し、2人とも死亡した(1次下請の労働者)。</p> <p>同上(2次下請の労働者)</p> <p>高所作業車を用いて街路樹の剪定作業を行うため、坂道に停車していた高所作業車を移動させようと、輪留めを外し、アウトリガーを上げたところ、高所作業車が後退し、止めようとした被災者が、後方に停車していたバックカーと後退した高所作業車の間に身体を挟まれた。</p>
令和4年	14	0	

A10. 施設賠償責任保険のパンフレット

MS&AD INSURANCE GROUP

所有、使用または管理する施設・設備の欠陥などの賠償リスクに備えたい方に

まだ誰も知らない安心を、ともに。

施設所有(管理)者賠償責任保険

基本 基本契約でお支払いする保険金
貴社が法律上の損害賠償責任を負担することによって被る以下の損害を補償します。

- 損害賠償金** 被保険者が損害賠償請求者に対して負する法律上の損害賠償責任の範囲内、契約により支払を命じられた賠償金に相当する賠償金等を補償します。
- 緊急措置費用** 対人・対物事故が発生した場合、被害の発生または拡大の防止のために必要または有益な手段を講じた後に法律上の損害賠償責任が生じたことが明らかになった場合、その費用のうち、応急手当、搬送、診察、治療、看護その他の緊急措置のために支出した費用、およびあらかじめ当社の同意を得て支出した費用
- 損害防止費用** 対人・対物事故が発生した場合、被害の発生または拡大の防止のために必要または有益であった費用
- 協力費用** 当社が損害賠償請求権者の損害賠償請求の調査に当たるとき、その取引について被保険者が当社に協力するために支払った費用
- 権利保全経費用** 対人・対物事故が発生した場合、権利の保全または行使に必要な手続きをするために支払った費用
- 争訟費用** 損害賠償に関する争訟について、被保険者が当社の同意を得て支出した訴訟費用、弁護士報酬、仲裁、裁判にかかる費用またはその他の費用(訴訟費用は、仲裁費用に必要経費を併せて支払うこととする)

オプション補償 (任意で保険料をいただきます)

業種や施設によっては、オプション補償をセットいただくことで基本契約の対象とならない部分も補償できます。

- 漏水補償特約(施設用)** 基本契約で対人・対物の対象とならない漏水等から発生する被保険者の損害賠償責任等による損害賠償金等を補償します。
- 昇降機危険補償特約** 基本契約で対人・対物の対象とならないエレベーター・エスカレーターの事故によって発生する損害賠償金等を補償します。
- 管理財物損壊補償特約(施設用)** 基本契約で対人・対物の対象とならない管理財物の損壊による損害賠償責任等による損害賠償金等を補償します。
- 来訪者財物損害補償特約** 施設に入庫した者の財物を無断で持ち出し、または盗難された場合の損害賠償責任等を補償します。
- 使用不能損害拡張補償特約** 仕事先方に対する自然災害による他人の財物の損害を伴わないその財物の使用不能による損害賠償責任等を補償します。
- 工事発生責任者賠償特約** 基本契約で対人・対物の対象とならない業務の執行、修繕、改修、取壊し等の工事に関する工事の発注者として被る損害賠償責任等を補償します。
- 人格権侵害補償特約** 業務執行またはプライバシーを侵害した結果に起因する損害賠償責任等を補償します。
- 被害者治療費補償特約(13)** 事故の被害者に支払った治療費、葬費・埋葬費等を補償します。
- 訴訟対応費用補償特約** 日本の裁判所における訴訟、調停等の対応に必要な費用等を補償します。
- 初期対応費用補償特約(13)** 事故の初期対応(調査・見直し・現場の片づけ等)に必要な費用等を補償します。

施設所有(管理)者賠償責任保険

貴社の所有、使用または管理する施設で発生した他人の身体の障害または財物の損壊について、貴社が法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害を補償します。



具休例 たとえば、このような事故が原因で損害賠償金を請求された場合に、保険金をお支払いします。

- ◎ 貴社が所有、使用または管理する施設に起因する偶然な事故
- ◎ 施設の用法に伴う仕事の遂行に起因する偶然な事故

工場で爆発事故が発生し、通行人がケガをし、近所の家屋も破損させた。



調理場より出火した火災により、お客さまがケガをした。



店舗の床がぬれていたため、お客さまがすべって転び、ケガをした。



漏水事故で、階下のテナントの財物に損害はなかったものの営業ができなかった間の収益が減少した。



レストランでお客さまから預かったコートが紛失した。(飲食店など不特定多数の人が集まる施設が対象)



施設に第三者が入り出す場合は、管理責任を含めさまざまな損害賠償責任を問われるケースがあります。



1. 【諮問】長期修繕計画Ver9.0(案)の検討

A-11. R3～R5年度の委員会における検討の経緯

諮問時期・納期	諮問概要	検討状況	結果
R3年度 R3.6.19諮問 (*1) 納期：2022（令和4）年10月定例理事会まで	① 第2回大規模修繕工事の結果を分析・勘案して、 現行の長期修繕計画v8.2 について検討し、改定案を策定すること ② （一社）かながわ土地建物 保全協会からの長期修繕計画案 が提示された場合は、検討の参考にすること	◆ 現行の長期修繕計画v8.2の検討、管理会社からの資料（総合点検結果および長期修繕計画案）の提示までを実施し、それ以降の検討を休止した。	規約改正の検討およびコロナ禍のため、再計画となった。
R4年度 R4.2.19諮問（追加および修正） 納期：2023（令和5）年12月定例理事会まで	① 同上 ② 保全協会からの長期修繕計画案が提示される見通しとなり、検討の参考とすること	◆ 第6回以降、ビジョンの検討、項目の精査などを丁寧に進め、改定案のたたき台として長期修繕計画Ver9.0案（たたき台）を作成した。 ◆ 第8回委員会において、Ver9.0案（たたき台）の検討課題案を討議し、実質的に、次年度の委員会活動計画となる今後の検討計画案を策定した。	次年度の委員会活動計画を含む中間報告を理事会に提出した。 (*2)
R5年度 同上	同上	◆ 7月：長期修繕計画Ver9.0(案)（均等値上げ+64%となる内容）を配布し、金額・支出の山を下げられる提案を求めた。 ◆ 9月：管理会社からの情報・問合せへの回答を検討して妥当なものを取り入れ、提案の方法で山を下げて「長期修繕計画Ver9.0案20230909k4.1」(*3)を得た。 ◆ 11月：直接架設の費用も実績値・2年度分割により「長期修繕計画Ver9.0案20231014k1」(*4)を得た。付加価値的な項目の再検討、規約第22条対応を検討して取り入れた「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」(*5)を得た。	答申案として、長期修繕計画の体裁に整えて討議。

項目	20230708k3	20230909k4.1改	20231014k1	20231014k2
修繕費用見積りのアプローチ	項目検討の結果をまとめた主要項目について実績値+16%を採用 ⇒支出の山を下げる提案求む	大規模修繕工事の2年度払い、7項目の施工延期 ⇒直接架設に着目	直接仮設を実績値・2年度払いに変更	玄関扉・防犯カメラを計上
修繕費合計（30年間）	19.0億円	18.3億円	17.4億円	17.9億円
積立金値上げ	比率	64.0%	15.1%	9.0%
	平均値上げ月額	7,397円/月	1,747円/月	939円/月
(参考)	保全協会版	85.5% 9,885円/月		

1. 【諮問】長期修繕計画Ver9.0(案)の検討

A-12. 「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」における資金計画

◆ 「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」の特徴は、以下の様にまとめられる。

- ビジョンの検討、項目の精査などを丁寧に進め、基本的な考え方を整理した上で、改定案のたたき台となるVer9.0案（たたき台）を策定した。
 - 2回計画の大規模修繕の支払い5億円を2年に分け、翌年に移動し支出の山を下げる。
 - 2028年の外柵整備2100万円を2040年以降に移動。
 - 2036年の自転車置場取替2900万円を2040年以降に変更。2052年の通路補修を2052年まで掛かる第4回大規模修繕後の2055年以降に移動
 - 屋内外の給水管、配水管改修を2024年の調査結果を基に2045年以降に移動
 - 2回計画の大規模修繕工事における直接仮設の費用について、第2回大規模修繕工事の実績値（+16%の値上げを想定）に変更し、さらに2年度支払いに分割する。
- 防犯カメラの設置を検討するべく、概算を計上する。
- 玄関扉（防犯、断熱、防災機能に関する性能向上が期待出来る内容である）について、概算を計上する。

◆ 修繕費合計17.9億円を賄える資金計画として以下の2案を提案する。

長期修繕計画Ver9.0案20231014k2		
資金計画案	修繕費合計 (30年間)	17.9億円
案① 積立金値上げ	比率	12.1%
	平均値上げ月額	1,404円/月
案② 4千万円の繰入と積立金値上げ	比率	9.0%
	平均値上げ月額	1,046円/月

➤ 討議の結果、案①が選択された場合は、前回配布した答申文書中の9.0%値上げ（2箇所）を、12.1%と修正する。

➤ 答申としての採決対象は、答申文書全体（「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」を含む）である。

2.【諮問】長期修繕計画Ver9.0(案)の検討
A-13. R3～R4年度の委員会における検討の経緯

R3.6.19諮問
2. 長期修繕計画の見直し作業を行い、改定案を答申すること

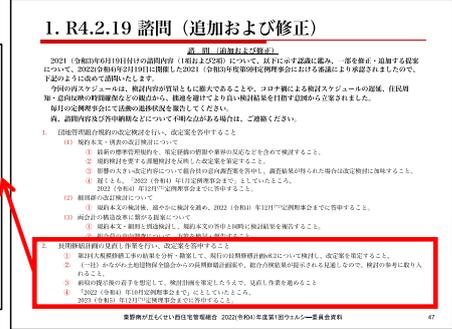
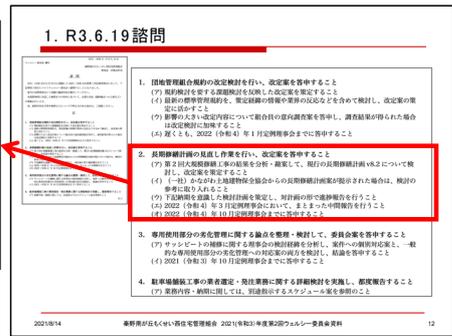
- ① 第2回大規模修繕工事の結果を分析・勘案して、**現行の長期修繕計画v8.2**について検討し、改定案を策定すること
- ② (一社)かながわ土地建物**保全協会からの長期修繕計画案**が提示された場合は、検討の参考に取り入れること
- ③ 下記納期を意識した検討計画を策定し、対計画の形で進捗報告を行うこと
- ④ 2022(令和4)年3月定例理事会において、まとまった中間報告を行うこと
- ⑤ **2022(令和4)年10月定例理事会まで**に答申すること

R3年度の長期修繕計画検討の状況
◆ 現行の長期修繕計画v8.2の検討、管理会社からの資料(総合点検結果および長期修繕計画案)の提示までを実施し、それ以降の検討を休止した。

R4.2.19諮問(追加および修正)
2. 長期修繕計画の見直し作業を行い、改定案を答申すること

- ① 第2回大規模修繕工事の結果を分析・勘案して、現行の長期修繕計画v8.2について検討し、改定案を策定すること。
- ② (一社)かながわ土地建物保全協会からの長期修繕計画案や、総合点検結果が提示される見通しなので、検討の参考に取り入れること。
- ③ 前項の提示後の着手を想定して、検討計画を策定したうえで、見直し作業を進めること
- ④ 「2022(令和4)年10月定例理事会まで」にしていたところ、**2023(令和5)年12月定例理事会までに答申**すること。

R4年度の長期修繕計画検討の状況
◆ 第6回以降は長期修繕計画の見直し検討を進めた。ビジョンの検討、項目の精査などを丁寧に進め、基本的な考え方を整理した上で、改定案のたたき台となるVer9.0案(たたき台)を策定出来る状態となったので、少し時間を掛けて**長期修繕計画Ver9.0案(たたき台)**を作成した。
◆ 第8回委員会において、Ver9.0案(たたき台)における**検討課題案を討議**、いくつか追加・修正を行った上で、**今後の検討計画案を了承**した。実質的に、次年度の委員会活動計画となるので、これを含む活動概要を、諮問時に要求されていた中間報告として、理事会に提出した。
◆ 長期修繕計画の見直しは、中間報告に記載したように、令和5年度の業務計画として引き続き行う。



2.【諮問】長期修繕計画Ver9.0(案)の検討
A-14. 今年度(R5)の長期修繕計画検討経緯

- ◆ 7月：前回までの検討結果をまとめ長期修繕計画Ver9.0(案)を作成・印刷・配布(均等値上げ+64%となる内容)した。金額・支出の山を下げられる提案を求めた。
- ◆ 9月：管理会社からの情報・問合せへの回答を検討して、妥当なものを取り入れ。提案の方法で山を下げ、「長期修繕計画Ver9.0案20230909k4.1」を得た。
- ◆ 11月：直接仮設の費用も実績値を用い、2年度に分割する案により「長期修繕計画Ver9.0案20231014k1」を得た。
- ◆ さらに、付加価値的な項目の再検討、規約第22条対応を検討して取り入れた「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」を得た。

項目	20230708k3	20230909k4.1改	20231014k1	20231014k2	
修繕費用見積りのアプローチ	項目検討の結果をまとめた主要項目について実績値+16%を採用⇒支出の山を下げる提案求む	大規模修繕工事の2年度払い、7項目の施工延期⇒直接架設に着目	直接仮設を実績値・2年度払いに変更	玄関扉・防犯カメラを計上	
修繕費合計(30年間)	19.0億円	18.3億円	17.4億円	17.9億円	
積立金値上げ	比率	64.0%	15.1%	8.1%	9.0%
	平均値上げ月額	7,397円/月	1,747円/月	939円/月	1,046円/月
(参考)	保全協会版	85.5%	9,885円/月		

A-15. 長期修繕計画作成の目的・考え方

将来の劣化等に対応して必要になる補修工事等を精査して必要となる項目・費用・時期をガイドに沿った形で、「長期修繕計画」の形で策定する。

将来必要になる補修工事等の項目・費用・時期について「長期修繕計画」の形で合意形成を行う

「長期修繕計画」によって必要となる資金確保の方法について合意形成を行う

- ◆ 上記のロジックを遵守することが重要である。
- ◆ そうでないと、項目・費用・時期に関する判断が恣意的なものになったり、合意形成における判断が無責任なものになりかねない。最初に決めたビジョンに添った検討が重要だ。
- ◆ 当団地の積立金水準（秦野市内でも最低レベル）から考えても、値上げ無しを前提に上記ロジックを反転させる必要性は無い。意味のあるロジックでの合意形成が必須である。

A-16. 【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について

- ◆ 構造躯体などの主要構造物に対して穿孔が必要となるのは、エアコン配管カバーの設置だけではない。（専有部分内への手摺の設置、システムキッチン・洗面化粧台・システムバスの交換・設置など多くのリフォームにおいて、穿孔の必要性が生じる）
- ◆ 住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則（以下リフォーム細則という）に基づく理事会による承認事項の規定に関連付けて規定することが自然で、想定外のケースへの対応にもなる。
- ◆ 対応案（次ページ以降に詳細を掲載）

対応案	対応案における措置条文の主旨	手順
案1：リフォーム細則第3条への第3項の追記	全ての穿孔箇所および穿孔深さ等についての図面を付した申請により、理事会が穿孔深さ30mm以内の必要最小限の穿孔と判断出来る場合にのみ承認できる	答申における別紙様式および対応細則の改定に追記する
案2：案1に加えて、リフォーム細則第4条に定める別紙様式に、案1の追記内容の趣旨を明記する	第2条1項四号において禁止されている主要構造部の穿孔が必要となる場合は、穿孔位置・サイズを明記した図面を添付すること	

2. 【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について
A-17. 案1：リフォーム細則第3条への追記第3項

◆ 住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則の第3条（承認事項）に、第3項を下記の様に追記することで課題に対応する。

#	(現行 令和5年3月26日版) 住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則	(改定案) 住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則
385	(目的)	(目的)
386	第1条 この細則は、団地管理組規約（以下「規約」という）第18条に基づき、組合員がその専有部分および専用使用権を有する共用部分等について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとする際に、組合員の共同利益及び団地内の居住環境の維持、改善をはかるため、必要な事項を定めることを目的とする。	第1条 この細則は、団地管理組規約（以下「規約」という）第18条に基づき、組合員がその専有部分および専用使用権を有する共用部分等について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとする際に、組合員の共同利益及び団地内の居住環境の維持、改善をはかるため、必要な事項を定めることを目的とする。
387	(禁止事項)	(禁止事項)
388	第2条 組合員は、住宅及び建物の改築並びに模様替え等に関して次の各号に掲げる行為をしてはならない、	第2条 組合員は、住宅及び建物の改築並びに模様替え等に関して次の各号に掲げる行為をしてはならない、
389	一 住宅の増築	一 住宅の増築
390	二 バルコニーの改築	二 バルコニーの改築
391	三 出窓の新設	三 出窓の新設
392	四 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床、屋根、階段、はり、バルコニー及びひさしをいう。）の穿孔、切欠その他主要構造部に影響をおよぼす行為	四 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床、屋根、階段、はり、バルコニー及びひさしをいう。）の穿孔、切欠その他主要構造部に影響をおよぼす行為
393	(承認事項)	(承認事項)
394	第3条 組合員は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめ理事会（団地管理組規約第53条に定める理事会をいう。以下同じ。）に所定の承認申請書類を提出して書面による承認を得なければならない。	第3条 組合員は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめ理事会（団地管理組規約第53条に定める理事会をいう。以下同じ。）に所定の承認申請書類を提出して書面による承認を得なければならない。
395	一 住宅の改修をするとき。（ただし、木造造作等の軽易な改修および原状回復のための改修を除く。）	一 住宅の改修をするとき。（ただし、木造造作等の軽易な改修および原状回復のための改修を除く。）
396	二 共用部分を改修又は塗装するとき。	二 共用部分を改修又は塗装するとき。
397	三 住宅又は共用部分にアンテナ、その他近隣に影響をおよぼすおそれのある物を設置するとき。	三 住宅又は共用部分にアンテナ、その他近隣に影響をおよぼすおそれのある物を設置するとき。
398	四 規約第22条第1項に定める窓ガラス等の改良工事	四 規約第22条第1項に定める窓ガラス等の改良工事
399	2 前項第2号に規定する共用部分の改修及び塗装の実施は理事会において決定する。この場合において、建物の外周壁、階段室の壁及び手すり並びに各住戸の玄関扉、バルコニー等の塗装は団地内の調和をそこなわない範囲内で行うものとする。	2 前項第2号に規定する共用部分の改修及び塗装の実施は理事会において決定する。この場合において、建物の外周壁、階段室の壁及び手すり並びに各住戸の玄関扉、バルコニー等の塗装は団地内の調和をそこなわない範囲内で行うものとする。
399-2		3 第1項各号において、第2条1項四号において禁止されている主要構造部の穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について図面を付した申請により、理事会が穿孔深さ30mm以内の必要最小限の穿孔と判断出来る場合のみ、第1項各号の行為を承認する事が出来る。

2024/7/13

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
20240713_第1回ウエルシー委員会k2.pptx

29

2. 【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について
A-18. 案2：別紙様式への追記(1/3)

◆ 案2は、住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則の第3条（承認事項）に第3項を追記することに対応して、別紙様式3（専用品改良工事を除く5つの別紙様式）に、穿孔図の添付を追加する案である。

◆ この別紙様式の運用について、理事会が判断基準を理解出来る様な説明を追記することも考えられるが、細則に明記してあるので不要と考える。

◆ 管理会社（管理人）に対する改定主旨の説明が必要だろう。

(別紙様式3-1)

(西暦) 年 月 日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理事長 殿

住戸番号 _____ 番館 _____ 号室
氏名 _____ 印
(連絡先電話番号: _____)

(不在家主の場合) 住所 _____

住宅等の改造、模様替え及び修繕承認申請書
(1) 住宅の改修

住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する細則第4条により次の通りご承認下されたく申請いたします。

記

1 改造、模様替え及び修繕の部分の名称 _____

2 同上の理由 _____

3 施工期間 (西暦) 年 月 日 ~ 年 月 日
(注) 着工予定の1カ月前までにご提出ください

4 先に承認された模様替え、改造 有・無 _____

5 添付書類

- 設計図 2通 (必須: 全ての施工箇所/内容が明記されていること)
- 仕様書 2通 (必須: 主要な使用材料のカタログと、施工方法の記載を含むこと。フローリングの場合は床材の遮音等級がL4.5以上であることを明示すること)
- 工程表 2通 (期間が1週間以上の場合は必須)
- 承諾書 (必須: 隣隣、上下、及び下階の隣接組合員からの承諾書)
- 確認書 (必須: 上記承諾書の表紙として提出)
- 誓約書 1通 (団地管理組規約第22条第1項に定める窓ガラス等の改良工事の場合)
- 理由書 1通 (上記に記載しきれない場合および理由を示す書面がある場合)
- 穿孔図 1通 細則第2条1項四号において禁止されている主要構造部への穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について明記した図面

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合は、法令および団地管理組規約・細則を遵守し、本管理組合の区分所有者及び居住者の利益を促進することを目的として本組合が行う目的業務及び関連する業務に関し、個人情報取得する場合は、使用する様式および公表されている「個人情報保護に関する基本方針」、「管理組合が業務上保存する個人情報の利用目的」、団地管理組規約・細則において明記している利用目的のみ使用いたします。

2024/7/13

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
20240713_第1回ウエルシー委員会k2.pptx

30

2. 【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について A-19. 案2：別紙様式への追記 (2/3)

(別紙様式3-2)	(西暦) 年 月 日
秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 理事長 殿	住戸番号 番館 号室 氏名 (印) (連絡先電話番号: - -) (不在家主の場合) 住所
住宅等の改造、模様替え及び修繕承認申請書 (2) 共用部分の改修	
住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する細則第4条により次の通りご承認下されたく申請いたします。	
記	
1 改造、模様替え及び修繕の部分の名称	
2 同上の理由	
3 施工期間 (西暦) 年 月 日 ~ 年 月 日 (注) 着工予定の1カ月前までにご提出ください	
4 先に承認された模様替え、改造 有・無	
5 添付書類 <input type="checkbox"/> 設計図 2通 (必須: 全ての施工箇所/内容が明記されていること) <input type="checkbox"/> 仕様書 2通 (必須: 主要な使用材料のカタログと、施工方法の記載を含むこと) <input type="checkbox"/> 工程表 2通 (期間が1週間以上の場合は必須) <input type="checkbox"/> 理由書 1通 (上記に記載しきれない場合および理由を示す書面がある場合) <input type="checkbox"/> 穿孔図 1通 (細則第2条1項四号において禁止されている主要構造部への穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について明記した図面)	
<small>秦野南が丘もくせい西住宅管理組合は、法令および団地管理組合規約・細則を遵守し、本管理組合の区分所有者及び居住者の利益を増進することを目的として本組合が行う目的業務及び関連する業務に関し、個人情報取得する場合は、使用する様式中および、公表されている「個人情報保護に関する基本方針」、「管理組合が業務上保存する個人情報の利用目的」、団地管理組合規約・細則において明記している利用目的のみ使用いたします。</small>	

(別紙様式3-3)	(西暦) 年 月 日
秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 理事長 殿	住戸番号 番館 号室 氏名 (印) (連絡先電話番号: - -) (不在家主の場合) 住所
住宅等の改造、模様替え及び修繕承認申請書 (3) アンテナ設置等	
住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する細則第4条により次の通りご承認下されたく申請いたします。	
記	
1 設置を希望するアンテナ等の名称および設置場所	
2 同上の理由	
3 施工期間 (西暦) 年 月 日 ~ 年 月 日 (注) 着工予定の1カ月前までにご提出ください	
4 先に承認された模様替え、改造 有・無	
5 添付書類 <input type="checkbox"/> 配置図 2通 (必須: 設置場所が明記されていて、安全性が確認出来る内容のこと) <input type="checkbox"/> 仕様書 2通 (必須: アンテナ等のカタログと、施工方法の記載・寸法・重量を含むこと) <input type="checkbox"/> 工程表 2通 (期間が1週間以上の場合は必須) <input type="checkbox"/> 理由書 1通 (上記に記載しきれない場合および理由を示す書面がある場合) <input type="checkbox"/> 穿孔図 1通 (細則第2条1項四号において禁止されている主要構造部への穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について明記した図面)	
<small>秦野南が丘もくせい西住宅管理組合は、法令および団地管理組合規約・細則を遵守し、本管理組合の区分所有者及び居住者の利益を増進することを目的として本組合が行う目的業務及び関連する業務に関し、個人情報取得する場合は、使用する様式中および、公表されている「個人情報保護に関する基本方針」、「管理組合が業務上保存する個人情報の利用目的」、団地管理組合規約・細則において明記している利用目的のみ使用いたします。</small>	

2024/7/13

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
20240713_第1回ウェルシー委員会k2.pptx

31

2. 【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について A-20. 案2：別紙様式への追記 (3/3)

(別紙様式3-4)	(西暦) 年 月 日
秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 理事長 殿	住戸番号 番館 号室 氏名 (印) (連絡先電話番号: - -) (不在家主の場合) 住所
住宅等の改造、模様替え及び修繕承認申請書 (4) 窓ガラス等の改良工事	
住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する細則第4条により次の通りご承認下されたく申請いたします。	
記	
1 改造、模様替え及び修繕の部分の名称	
2 同上の理由	
3 施工期間 (西暦) 年 月 日 ~ 年 月 日 (注) 着工予定の1カ月前までにご提出ください	
4 先に承認された模様替え、改造 有・無	
5 添付書類 <input type="checkbox"/> 設計図 2通 (必須: 全ての施工箇所/内容が明記されていること) <input type="checkbox"/> 仕様書 2通 (必須: 主要な使用材料のカタログと、施工方法の記載を含むこと) <input type="checkbox"/> 工程表 2通 (期間が1週間以上の場合は必須) <input type="checkbox"/> 契約書 (団地管理組合規約第22条第1項に定める窓ガラス等の改良工事の場合) <input type="checkbox"/> 理由書 1通 (上記に記載しきれない場合および理由を示す書面がある場合) <input type="checkbox"/> 穿孔図 1通 (細則第2条1項四号において禁止されている主要構造部への穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について明記した図面)	
<small>秦野南が丘もくせい西住宅管理組合は、法令および団地管理組合規約・細則を遵守し、本管理組合の区分所有者及び居住者の利益を増進することを目的として本組合が行う目的業務及び関連する業務に関し、個人情報取得する場合は、使用する様式中および、公表されている「個人情報保護に関する基本方針」、「管理組合が業務上保存する個人情報の利用目的」、団地管理組合規約・細則において明記している利用目的のみ使用いたします。</small>	

(別紙様式3-6)	(西暦) 年 月 日
秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 理事長 殿	住戸番号 番館 号室 氏名 (印) (連絡先電話番号: - -) (不在家主の場合) 住所
物置等の建造物を構築又は設置の承認申請書	
共同生活の秩序維持に関する細則第2条十号により、下記の通りご承認下されたく申請いたします。	
記	
1 設置を希望する物置等の名称および概要	
2 設置を希望する場所	
3 同上の理由	
4 施工期間 (西暦) 年 月 日 ~ 年 月 日 (注) 着工予定の1カ月前までにご提出ください	
5 添付書類 <input type="checkbox"/> 配置図 2通 (必須: 全施工箇所/内容が明記され、避難経路が確認出来る内容のこと) <input type="checkbox"/> 仕様書 2通 (必須: 主な使用材料のカタログと施工方法の記載・寸法・重量を含むこと) <input type="checkbox"/> 工程表 2通 (期間が1週間以上の場合は必須) <input type="checkbox"/> 理由書 1通 (上記に記載しきれない場合および理由を示す書面がある場合) <input type="checkbox"/> 穿孔図 1通 (住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則第2条1項四号において禁止されている主要構造部への穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について明記した図面)	
<small>秦野南が丘もくせい西住宅管理組合は、法令および団地管理組合規約・細則を遵守し、本管理組合の区分所有者及び居住者の利益を増進することを目的として本組合が行う目的業務及び関連する業務に関し、個人情報取得する場合は、使用する様式中および、公表されている「個人情報保護に関する基本方針」、「管理組合が業務上保存する個人情報の利用目的」、団地管理組合規約・細則において明記している利用目的のみ使用いたします。</small>	

2024/7/13

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
20240713_第1回ウェルシー委員会k2.pptx

32

