

2021年6月11日

ウェルブ六甲道5番街1番館
区分所有者各位

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合
理 事 長 大石 紀彦
指定管理者 樽 一弥

第20期通常総会開催ご案内の件

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、このたび、管理組規約にもとづきまして下記要領にて、第20期通常総会を開催いたします。

ご多忙中のところ誠に恐縮でございますが、万障お繰り合わせの上、ご出席下さいますようお願い申し上げます。つきましては、ご出席の方は出席通知書を、また当日やむを得ずご欠席の方は委任状又は議決権行使書を2021年6月19日(土)までに管理組合ポストまでご提出又は管理室までFAX(078-842-6066)若しくは管理会社までご郵送下さいますようお願い申し上げます。

※新型コロナウイルス感染拡大の影響により特にご意見の無い方などは、出来る限り、「委任状」「議決権行使書」の提出を以って総会にご出席をお願いいたします。

敬 具

記

日 時	2021年6月26日(土)	午後3時00分 ～
場 所	当マンション東棟4階 集会室	
議 題	〈開会の辞〉	
第1号議案	第20期事業報告に関する件 (2020年4月1日～2021年3月31日)	
第2号議案	第20期収支決算報告及び監査報告に関する件 (2020年4月1日～2021年3月31日)	
第3号議案	IT活用による組合運営とデータの集積に関する件	
第4号議案	地下駐車場 給排気ファン改修工事の追認に関する件	
第5号議案	消防防災改修工事に関する件	
第6号議案	災害時の井水利用の順延 設計料等の支払に関する件	
第7号議案	管理規約改定に関する件【特別決議】	
第8号議案	第21期収支予算案に関する件 (2021年4月1日～2022年3月31日)	
第9号議案	第21期事業計画案に関する件 (2021年4月1日～2022年3月31日)	
第10号議案	管理組合役員改選に関する件	
第11号議案	本総会各議案に関し、全体管理組合集会による決議を要しないことに関する件 〈閉会の辞〉	

以 上

この用紙を、該当する枠内(いずれか1つ)に、提出年月日、号室、署名及び捺印をいただき、
2021年6月19日(土)までに、管理組合ポストまでご提出又は管理室までFAX(078-842-6066)若しくは
管理会社までご郵送下さい。

※本書面に記載された個人情報、管理規約、細則及び使用細則の定めに基づき管理組合運営の目的以外に使用いたしません。

出席通知書

私は、2021年6月26日(土)開催の第20期通常総会に出席して、議決権を行使いたします。
なお、都合により出席できない場合は、議決権行使は「議長」に一任いたします。

年 月 日 ウェルブ六甲道5番街1番館 号室
氏名 印

委任状

1. 私は、 号室の 氏を代理人と定め、2021年6月26日(土)開催の第20期通常総会において議決権を行使することを委任いたします。

2. 私の議決権行使は、「議長」に一任いたします。

(1、2のいずれかに○で囲んでください。)

年 月 日 ウェルブ六甲道5番街1番館 号室
氏名 印

議決権行使書

私は、都合により2021年6月26日(土)開催の第20期通常総会に出席できませんので、本書をもって下記の通り議決権を行使いたします。

年 月 日 ウェルブ六甲道5番街1番館 号室
氏名 印

- | | | |
|--------|-------------------------------------|---------|
| 第1号議案 | 第20期事業報告に関する件…………… | (賛成・反対) |
| | (2020年4月1日～2021年3月31日) | |
| 第2号議案 | 第20期収支決算報告及び監査報告に関する件…………… | (賛成・反対) |
| | (2020年4月1日～2021年3月31日) | |
| 第3号議案 | IT活用による組合運営とデータの集積に関する件…………… | (賛成・反対) |
| 第4号議案 | 地下駐車場 給排気ファン改修工事の追認に関する件…………… | (賛成・反対) |
| 第5号議案 | 消防防災改修工事に関する件…………… | (賛成・反対) |
| 第6号議案 | 災害時の井水利用の順延 設計料等の支払に関する件…………… | (賛成・反対) |
| 第7号議案 | 管理規約改定に関する件【特別決議】…………… | (賛成・反対) |
| 第8号議案 | 第21期収支予算案に関する件…………… | (賛成・反対) |
| | (2021年4月1日～2022年3月31日) | |
| 第9号議案 | 第21期事業計画案に関する件…………… | (賛成・反対) |
| | (2021年4月1日～2022年3月31日) | |
| 第10号議案 | 管理組合役員改選に関する件…………… | (賛成・反対) |
| 第11号議案 | 本総会各議案に関し、全体管理組合集会による決議を要しないことに関する件 | (賛成・反対) |

注)議決権行使書の各議案に、賛成・反対のいずれかに○で囲んでください。

第 20 期
通常総会議案書

日 時 2021 年 6 月 26 日(土)
午後 3 時 00 分 ～

場 所 当マンション東棟 4 階 集会室

ウェルブ六甲道 5 番街 1 番館管理組合

第1号議案 第20期事業報告に関する件（2020年4月1日～2021年3月31日）

第20期事業報告について、次のとおりご報告いたします。

なお、第20期事業の業務内容については、2021年5月29日開催の理事会において理事長がマンション管理適正化法第77条に基づき「管理事務報告書」にて管理会社：グローバルコミュニティ株式会社より報告を受けております。

●第20期事業報告について

ウェルブ六甲道5番街1番館管理規約（以下「規約」という。）に基づき、共用部分の管理等のため区分所有者相互間の権利義務又は共同生活関係等を調整し、もって商業施設等の繁栄及び良好な住環境の確保を図る為、以下の事業を行いました。

(1) 区分所有者集会、役員会の開催

規約に基づき通常集会、臨時集会、役員会を後頁の集会役員会実施内容にて開催しました。

(2) 各種点検業務の実施

後項の事業計画表に基づき業務の実施を行いました。

区 分	実施年月	業 務 実 施 事 項	備考（協力会社等）
総務関係	2020. 6. 26 2020. 10. 24 2020. 11. 5 2020. 11. 28 2021. 2. 14	第19期通常総会前準備全体理事会（打合せ会） 第19期住宅通常総会前準備理事会 第19期施設通常総会前準備理事会 第19期通常総会 第20期全体理事会	全体理事会 住宅理事会 施設理事会 全体総会 全体理事会
保守関係	4回/年 4回/年 4回/年 4回/年 1回/年 6回/年 1回/年 2回/年 1回/年 1回/年 1回/年 毎月 6回/年 1回/年	施設：エレベーター保守点検 住宅：エレベーター保守点検 住宅：機械式駐車場保守点検 住宅：自動ドア保守点検 住宅：宅配ボックス点検 施設：パイコレーター点検(偶数月) 全体：中央監視装置点検 施設：水質検査 住宅：増圧ポンプ点検 全体：防火対象物点検 全体：高圧受変電設備点検 施設：空気環境測定 全体：建築設備定期調査	グローバルコミュニティ(株) 三菱電機ビルテクノサービス(株) 新明和工業(株) 三和シャッター工業(株) (株)ナスタ (株)ダイゾー 東テク(株) (株)シー・アイ・シー テラルテクノサービス(株) グローバルコミュニティ(株) (株)SONO (株)シー・アイ・シー グローバルコミュニティ(株)
建物保全 関係	2020. 4 2020. 5 2020. 5 2020. 5 2020. 5 2020. 6 2020. 6	【小修繕工事等】 火災報知器誤報調査緊急対応 アルコール噴霧器取付工事 駐輪場吸気口フィルター清掃 エントランス内出入口ドアガラス取替工事 ポストキャップ取替作業 排煙窓改修工事(パドルボックス及びワイヤーロープ) 歌志軒様シャッター修理	グローバルコミュニティ(株) (株)ケイジェイエス 〃 グローバルコミュニティ(株) 〃 グローバルコミュニティ(株) 三和シャッター工業(株)

	2020. 6 2020. 7 2020. 8 2020. 8 2020. 8 2020. 8 2020. 8 2020. 9 2020. 10 2020. 11 2020. 12 2020. 12 2021. 1 2020. 5 2020. 6 2020. 6 2020. 7 2020. 9	西棟 2 階共用部出入口扉シリンダーメンテナンス 東側 EV 内アルコール噴霧器取付工事 1 階店舗水濡れ調査 2 号機自転車等搬送用コンベアインバーター取替工事 受水槽室北側排水槽浮上スイッチ取替作業 地下駐車場排気ファン緊急点検作業 歌志軒様シャッター修理 電動機メーカー現地調査費(地下駐車場) 1 階軒下照明器具取替工事 緊急ガス遮断装置駆動用炭酸ガスボンベ購入 駐車場ゲート修理 さんど亭様重量シャッター緊急修理 エントランス出入口床マット設置作業 【計画修繕工事】 非常用自家発電設備点検整備 防犯カメラ 4 台新設取付作業 CUB 改修工事(保護継電器改修工事) 消防設備修繕工事(セントラル様除く) 消防設備修繕工事(セントラル様分)	アーヴァンロックサービス (株)ケイジェイエス 環協(株) (株)ダイゾー グローバルコミュニティ(株) 〃 三和シャッター工業(株) テラルテクノサービス(株) グローバルコミュニティ(株) 大阪ガス(株) (株)アクト 三和シャッター工業(株) グローバルコミュニティ(株) 三友工業(株) アクス電気、(株)JEM (株)SONO グローバルコミュニティ(株) 関西ホチキスエンジニアリング(株)、(株)JEM
防災関係	2 回/年	消防設備点検(総合 7 月・機器 1 月)	グローバルコミュニティ(株)
植栽関係	2020. 8 2020. 9 2021. 1	1・2・4 階低木除草作業、薬剤散布 除草作業 低・中・高木剪定作業、除草作業、薬剤散布	グローバルコミュニティ(株) 〃 〃
清掃関係	2020. 4 2021. 2 2021. 2 7 日/週 2 回/年 毎月	特別清掃(1 階メールコーナー床面清掃) 特別清掃(2 階外面ガラス) 特別清掃(エントランス・店舗底部側溝、トイレの清掃) 日常清掃 定期清掃 空調フィルター清掃	グローバルコミュニティ(株) 〃 〃 〃 〃 〃

第2号議案 第20期収支決算報告(2020年04月01日～2021年03月31日)及び監査報告に関する件
 第20期収支決算報告(2020年04月01日～2021年03月31日)について、次のとおりご報告いたします。
 なお、第20期収支決算報告(2020年04月01日～2021年03月31日)については、2021年5月29日開催の理事会において理事長がマンション管理適正化法第77条に基づき「管理事務報告書」にて管理会社:グローバルコミュニティ株式会社より報告を受けております。

貸借対照表

2021年03月31日現在

【管理費会計】		(単位：円)	
資 産 の 部		負 債 の 部	
勘 定 科 目	金 額	勘 定 科 目	金 額
普通預金	41,262,764	他会計預り金	13,724,669
決)三井住友 灘 4240646	(10,837,460)	前受金	3,354,625
決)三井住友 灘 3965536	(30,425,304)	未払金	5,909,756
前払金	3,530,556	共用電気料(3月)	(3,620,910)
保険料	(3,530,556)	エレベーター保守点検費(3月)	(136,400)
未収入金	568,661	宅配ボックス保守点検費	(66,000)
		水質検査費	(19,580)
		防火対象物点検費	(55,000)
		空気環境測定	(22,770)
		建築設備定期調査費	(202,400)
		特別清掃費	(190,300)
		通信費(郵送料)	(4,014)
		小修繕費(規約改正業務)	(247,500)
		雑費・消耗品費(電球・蛍光灯代)	(149,325)
		害虫駆除費	(22,000)
		管理委託費(3月)	(1,020,657)
		機械警備業務費(3月)	(152,900)
		預り金	3,293,391
		預り金	(17,391)
		敷金	(1,908,000)
		リモコン保証金	(660,000)
		リモコン保証金(住宅自動二輪)	(80,000)
		リモコン保証金(非住宅駐車場)	(140,000)
		敷金(非住宅駐車場)	(420,000)
		敷金・保証金	(68,000)
		次 期 繰 越 額	19,079,540
		前 期 繰 越 額	(20,246,676)
		当 期 剰 余 金	(386,502)
		振 替 金	(▲1,553,638)
合 計	45,361,981	合 計	45,361,981

【特別修繕費会計】		(単位：円)	
資 産 の 部		負 債 の 部	
勘 定 科 目	金 額	勘 定 科 目	金 額
普通預金	71,357,750		
決)三井住友 灘 3965524	(71,357,750)		
未収入金	47,050		
他会計預け金	13,724,669		
		次 期 繰 越 額	85,129,469
		前 期 繰 越 額	(69,614,898)
		当 期 剰 余 金	(13,960,933)
		振 替 金	(1,553,638)
合 計	85,129,469	合 計	85,129,469

※勘定科目中の「決)」は、決済用普通預金（無利息型普通預金）です。
 (ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合)

2020年度住宅管理組合・施設管理組合管理費会計収支計算書（第20期）

自 2020年04月01日

至 2021年03月31日

単位（円）

項 目	予 算		合 計	実 績		合 計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【収入の部】						
非住宅管理費	0	2,675,316	2,675,316	0	2,675,316	2,675,316
住宅管理費	10,530,360	0	10,530,360	10,530,360	0	10,530,360
フィットネス・2階店舗管理費	0	10,932,972	10,932,972	0	10,932,972	10,932,972
駐車場管理費	0	2,646,156	2,646,156	0	2,646,156	2,646,156
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,800,000	0	3,800,000	3,601,498	0	3,601,498
住宅自転車使用料	165,600	0	165,600	170,600	0	170,600
住宅原動機付自転車使用料	24,000	0	24,000	16,800	0	16,800
住宅自動二輪車使用料	84,000	0	84,000	79,000	0	79,000
電気使用料	6,000,000	40,000,000	46,000,000	6,206,140	34,679,059	40,885,199
雑収入	100,000	80,000	180,000	165,659	0	165,659
収入の部合計	20,703,960	56,334,444	77,038,404	20,770,057	50,933,503	71,703,560

2020年度住宅管理組合・施設管理組合管理費会計収支計算書（第20期）

自 2020年04月01日

至 2021年03月31日

単位（円）

項 目	予 算		合 計	実 績		合 計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【支出の部】						
共用電気料	7,000,000	44,800,000	51,800,000	7,006,496	39,703,479	46,709,975
水道料	23,125	24,131	47,256	23,685	24,715	48,400
保険料	220,071	956,781	1,176,852	220,071	956,781	1,176,852
エレベーター保守点検費	982,080	654,720	1,636,800	982,080	654,720	1,636,800
機械式駐車場保守点検費	572,000	0	572,000	572,000	0	572,000
自動扉保守点検費	103,400	0	103,400	103,400	0	103,400
宅配ボックス保守点検費	66,000	0	66,000	132,000	0	132,000
バイコレーター点検費	0	704,000	704,000	0	704,000	704,000
中央監視装置点検費	17,516	114,484	132,000	8,758	57,242	66,000
水質検査費	19,580	19,580	39,160	19,580	19,580	39,160
増圧ポンプ点検費	66,000	0	66,000	66,000	0	66,000
防火対象物点検費	7,755	47,245	55,000	7,755	47,245	55,000
高圧受変電設備点検料	102,471	669,729	772,200	102,471	669,729	772,200
特殊建築物定期調査	0	0	0	0	0	0
空気環境測定	0	136,620	136,620	0	136,620	136,620
指定建築設備定期調査	26,858	175,542	202,400	26,858	175,542	202,400
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	0	0	0
特別清掃費	0	200,000	200,000	0	231,550	231,550
雑排水管洗浄	0	237,600	237,600	0	0	0
通信費	70,000	65,000	135,000	62,874	65,936	128,810
小修繕費	2,502,538	626,334	3,128,872	1,154,643	1,362,333	2,516,976
雑費・消耗品費	100,000	100,000	200,000	210,180	177,675	387,855
害虫駆除費	0	44,000	44,000	0	44,000	44,000
管理委託費	6,981,294	5,266,590	12,247,884	6,981,294	5,266,590	12,247,884
機械警備業務費	1,052,992	781,808	1,834,800	1,052,992	781,808	1,834,800
管理者報酬	665,280	665,280	1,330,560	566,280	566,280	1,132,560
防火管理者報酬費	0	0	0	99,000	99,000	198,000
支払手数料	125,000	45,000	170,000	130,547	43,269	173,816
支出の部合計	20,703,960	56,334,444	77,038,404	19,528,964	51,788,094	71,317,058
当 期 剩 余 金	0	0	0	1,241,093	-854,591	386,502
前 期 繰 越 額	24,904,142	-4,657,466	20,246,676	24,904,142	-4,657,466	20,246,676
電気使用料振替（3.8%）	-228,000	-1,520,000	-1,748,000	-235,834	-1,317,804	-1,553,638
前 期 剩 余 金 繰 入	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	24,676,142	-6,177,466	18,498,676	25,909,401	-6,829,861	19,079,540

2020年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第20期）

自 2020年04月01日
至 2021年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
住宅管理費	10,530,360	10,530,360	0	
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,800,000	3,601,498	-198,502	
住宅自転車使用料	165,600	170,600	5,000	
住宅原動機付自転車使用料	24,000	16,800	-7,200	
住宅自動二輪車使用料	84,000	79,000	-5,000	
電気使用料	6,000,000	6,206,140	206,140	
雑収入	100,000	165,659	65,659	
収入の部合計	20,703,960	20,770,057	66,097	

2020年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第20期）

自 2020年04月01日

至 2021年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【支出の部】				
共用電気料	7,000,000	7,006,496	-6,496	
水道料	23,125	23,685	-560	
保険料	220,071	220,071	0	
エレベーター保守点検費	982,080	982,080	0	
機械式駐車場保守点検費	572,000	572,000	0	
自動扉保守点検費	103,400	103,400	0	
宅配ボックス保守点検費	66,000	132,000	-66,000	
中央監視装置点検費	17,516	8,758	8,758	
水質検査費	19,580	19,580	0	
増圧ポンプ点検費	66,000	66,000	0	
防火対象物点検費	7,755	7,755	0	
高压受変電設備点検料	102,471	102,471	0	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
指定建築設備定期調査	26,858	26,858	0	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
雑排水管洗浄	0	0	0	
通信費	70,000	62,874	7,126	
小修繕費	2,502,538	1,154,643	1,347,895	
雑費・消耗品費	100,000	210,180	-110,180	
管理委託費	6,981,294	6,981,294	0	
機械警備業務費	1,052,992	1,052,992	0	
管理者報酬	665,280	566,280	99,000	
防火管理者報酬費	0	99,000	-99,000	
支払手数料	125,000	130,547	-5,547	
支出の部合計	20,703,960	19,528,964	1,174,996	
当 期 剩 余 金	0	1,241,093	1,241,093	
前 期 繰 越 額	24,904,142	24,904,142	0	
電気使用料振替（3.8%）	-228,000	-235,834	-7,834	
前 期 剩 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	24,676,142	25,909,401	1,233,259	

2020年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第20期）

自 2020年04月01日

至 2021年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
非住宅管理費	2,675,316	2,675,316	0	
フィットネ・2階店舗管理費	10,932,972	10,932,972	0	
駐車場管理費	2,646,156	2,646,156	0	
電気使用料	40,000,000	34,679,059	-5,320,941	
雑収入	80,000	0	-80,000	
収入の部合計	56,334,444	50,933,503	-5,400,941	

2020年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第20期）

自 2020年04月01日

至 2021年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【支出の部】				
共用電気料	44,800,000	39,703,479	5,096,521	
水道料	24,131	24,715	-584	
保険料	956,781	956,781	0	
エレベーター保守点検費	654,720	654,720	0	
バイコレーター点検費	704,000	704,000	0	
中央監視装置点検費	114,484	57,242	57,242	
水質検査費	19,580	19,580	0	
防火対象物点検費	47,245	47,245	0	
高圧受変電設備点検料	669,729	669,729	0	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
空気環境測定	136,620	136,620	0	
指定建築設備定期調査	175,542	175,542	0	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
特別清掃費	200,000	231,550	-31,550	
雑排水管洗浄	237,600	0	237,600	
通信費	65,000	65,936	-936	
小修繕費	626,334	1,362,333	-735,999	
雑費・消耗品費	100,000	177,675	-77,675	
害虫駆除費	44,000	44,000	0	
管理委託費	5,266,590	5,266,590	0	
機械警備業務費	781,808	781,808	0	
管理者報酬	665,280	566,280	99,000	
防火管理者報酬費	0	99,000	-99,000	
支払手数料	45,000	43,269	1,731	
支出の部合計	56,334,444	51,788,094	4,546,350	
当 期 剩 余 金	0	-854,591	-854,591	
前 期 繰 越 額	-4,657,466	-4,657,466	0	
電気使用料振替（3.8%）	-1,520,000	-1,317,804	202,196	
前 期 剩 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	-6,177,466	-6,829,861	-652,395	

2020年度住宅管理組合・施設管理組合特別修繕費収支計算書（第20期）

自 2020年04月01日

至 2021年03月31日

単位（円）

項 目	予 算		合 計	実 績		合 計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【収入の部】						
住宅特別修繕費	6,362,640	0	6,362,640	6,362,640	0	6,362,640
フィットネ・2階店舗修繕費	0	4,350,960	4,350,960	0	4,350,960	4,350,960
非住宅特別修繕費	0	1,134,240	1,134,240	0	1,134,240	1,134,240
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,650,000	0	4,650,000	4,401,832	0	4,401,832
非住宅駐車場使用料	0	1,440,000	1,440,000	0	1,490,670	1,490,670
駐車場特別修繕費	0	1,555,320	1,555,320	0	1,555,320	1,555,320
看板使用料収入	706,872	730,968	1,437,840	706,872	730,968	1,437,840
雑収入	0	0	0	0	3,845,831	3,845,831
収入の部合計	11,719,512	9,211,488	20,931,000	11,471,344	13,107,989	24,579,333
【支出の部】						
消防設備改修工事	3,000,000	4,000,000	7,000,000	3,800,500	4,290,000	8,090,500
自家用受変電設備改修工事	737,430	762,570	1,500,000	227,128	234,872	462,000
防犯カメラ増設工事	0	495,000	495,000	0	450,000	450,000
非常用自家発電設備点検整備	722,190	746,810	1,469,000	794,409	821,491	1,615,900
アルミハニカルパネル庇補修	846,780	0	846,780	0	0	0
自転車搬送コンベアモーターユニット取替	811,283	825,517	1,636,800	0	0	0
支出の部合計	6,117,683	6,829,897	12,947,580	4,822,037	5,796,363	10,618,400
当 期 剰 余 金	5,601,829	2,381,591	7,983,420	6,649,307	7,311,626	13,960,933
前 期 繰 越 額	32,179,883	37,435,015	69,614,898	32,179,883	37,435,015	69,614,898
電気使用料振替（3.8%）	228,000	1,520,000	1,748,000	235,834	1,317,804	1,553,638
前 期 剰 余 金 繰 入	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	38,009,712	41,336,606	79,346,318	39,065,024	46,064,445	85,129,469

2020年度住宅管理組合特別修繕費計算書（第20期）

自 2020年04月01日
至 2021年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
住宅特別修繕費	6,362,640	6,362,640	0	
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,650,000	4,401,832	-248,168	
看板使用料収入	706,872	706,872	0	
収入の部合計	11,719,512	11,471,344	-248,168	
【支出の部】				
消防設備改修工事	3,000,000	3,800,500	-800,500	
自家用受変電設備改修工事	737,430	227,128	510,302	
非常用自家発電設備点検整備	722,190	794,409	-72,219	
アルミハニカルパネル庇補修	846,780	0	846,780	
自転車搬送コンベアモーターユニット取替	811,283	0	811,283	
支出の部合計	6,117,683	4,822,037	1,295,646	
当期剰余金	5,601,829	6,649,307	1,047,478	
前期繰越額	32,179,883	32,179,883	0	
電気使用料振替（3.8%）	228,000	235,834	7,834	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	38,009,712	39,065,024	1,055,312	

2020年度施設管理組合特別修繕費計算書（第20期）

自 2020年04月01日
至 2021年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
フィットネ・2階店舗修繕費	4,350,960	4,350,960	0	
非住宅特別修繕費	1,134,240	1,134,240	0	
非住宅駐車場使用料	1,440,000	1,490,670	50,670	
駐車場特別修繕費	1,555,320	1,555,320	0	
看板使用料収入	730,968	730,968	0	
雑収入	0	3,845,831	3,845,831	
収入の部合計	9,211,488	13,107,989	3,896,501	
【支出の部】				
消防設備改修工事	4,000,000	4,290,000	-290,000	
自家用受変電設備改修工事	762,570	234,872	527,698	
防犯カメラ増設工事	495,000	450,000	45,000	
非常用自家発電設備点検整備	746,810	821,491	-74,681	
自転車搬送コンベアモーターユニット取替	825,517	0	825,517	
支出の部合計	6,829,897	5,796,363	1,033,534	
当期剰余金	2,381,591	7,311,626	4,930,035	
前期繰越額	37,435,015	37,435,015	0	
電気使用料振替（3.8%）	1,520,000	1,317,804	-202,196	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	41,336,606	46,064,445	4,727,839	

科目明細書

2020年度 第20期
2020年04月01日～2021年03月31日

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合

【管理費会計】

(単位：円)

科目名	内 容	金 額
雑収入	保管料	1,000
	資源回収代金	19,010
	電気使用料	145,649
	【合計】	165,659
通信費	郵送料	18,890
	電話代	109,920
	【合計】	128,810
小修繕費	出入口扉シリンダーメンテナンス	8,800
	炭酸ガスボンベ納品	15,246
	火災報知器誤作動による緊急対応	25,300
	吸気口フィルター清掃	86,900
	ゲート修理	91,190
	アルコール噴霧器取付工事	93,940
	エントランス玄関マット設置工事	105,490
	排水槽フロートスイッチ取替作業	108,900
	水漏れ調査費	116,600
	インバーター取替工事	121,000
	シャッター修理	125,730
	排気ファン点検作業	148,500
	照明器具取替	168,300
	ドアガラス取替	181,500
	電動機メーカー現地調査費	193,380
	ポストキャップ取替作業	211,200
	排煙窓修理工事	220,000
	規約改正業務	495,000
	【合計】	2,516,976
雑費・消耗品費	三角コーン一式	349
	名札	657
	鍵	990
	コピー・FAX用紙代	1,384
	文具・事務用品代	2,655
	洗剤	3,360
	殺虫・防虫用品	5,818
	電池	5,979
	インク・カートリッジ代	6,217
	印紙代	15,000
	ボックス	21,288
	除菌用品	22,000
	アルコール噴霧器	29,743
	電球・蛍光灯代	272,415
	【合計】	387,855
支払手数料	残高証明書発行手数料	440
	振込手数料	7,260
	口座振替手数料	166,116
	【合計】	173,816

(ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合)

【特別修繕費会計】

(単位：円)

科目名	内 容	金 額
雑収入	消防設備改修工事負担金	3,845,831
	【合計】	3,845,831

令和 3年 3月 31日現在の貴方ご名義の
下記科目の預金残高、貴方よりお預かりの下記科目の
代金取立手形残高に相違ないことを証明いたします。

0006018#

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合 様

株式会社 三井住友銀行

電話 078-811-1231



この証明書は上記預金に対する担保設定状況や差押命令の送達状況等を証明するものではありません。
金額に訂正があるものは無効です。取立手形は基準日現在、資金化されていません。（備考欄：＃手形支払期日の入金指定科目）

〔資産状況表〕

＜2021年03月31日現在＞

(単位:円)

管理費会計・特別修繕費会計		
普通預金 (決済)	三井住友銀行 灘支店 No. 4240646	10,837,460
普通預金 (決済)	三井住友銀行 灘支店 No. 3965536	30,425,304
前払金	保険料 (2021. 8. 23～2024. 8. 23)	3,530,556
未収入金	管理費会計分	568,661
普通預金 (決済)	三井住友銀行 灘支店 No. 3965524	71,357,750
未収入金	特別修繕費会計分	47,050
合 計		116,766,781

年 月 日

監 査 報 告 書

監事 _____ ⑩

監事 _____ ⑩

2020年04月01日から2021年03月31日に至る間の収支計算書並びに2021年03月31日現在の財政状況を
監査いたしましたところいずれも正確であることを認めました。

以上ご報告いたします。

(ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合)

第3号議案 IT活用による組合運営とデーターの集積に関する件（全体管理組合）

管理組合には完成図書のみならず、会計保存書類、議事録、各種見積書、工事履歴など数多くの書類が蓄積されています。これらのデータは現在は管理会社にて保存されていますが提供されるのは基本紙ベースであり、関係者が容易に活用することはできません。

また、組合員も高齢化や売却、賃貸化により年々に構成が変化しており、理事会の運営や事業の継承を主体的に行えないという状況になりつつあります。

そのような中、IT化の発展に伴い管理組合においても日々の運営やデータもデジタル化による蓄積をインターネット上のサーバーを利用するようになってきています。

これにより、組合員が日常的に情報共有すると共に、世代交代にあっても理事各位が事業履歴を参照しながら主体的に運営を継承していけるものと考えます。

今般、様々な資料を整理するに当たり数週間を要したことから、将来的に管理者の交代や権利者、管理会社の変更など万一の場合に備える必要があると痛感しております。

皆様のご理解ご審議をお願い致します。

利用サービス	サービス名	提供会社	月額費用 円換算
SERVER	CORESERTER V2 CORE-Y	GOM	1, 000
WEB SECURITY	SSL	GOM	500
DOMAIN	REDIST	GOM	SERVER代に含む
CLOUD SERVICE	GOOGLE DRIVE 200G	GOOGLE	380
CONTENTS	CMS	WORD PRESS	無償
-SECURITY	PULGIN	JETPACK	1, 550
-3D FLIPBPPK	PULGIN	DearHive	350
-Google Drive Embedde	PULGIN	Lever Technology LLC	450
-WP-Optimize	PULGIN	Team Updraft	350
コンテンツ保守			4, 500
合計			9, 080

- ・各種資料のデータベース（総会での議案や完成図書など）
- ・お問合せ窓口 フォームによるご質問やご要望、議事録閲覧や入退去・工事申請など。
- ・理事会活動（議事録、事業の見積りや査定・検証業務、組合員への伝達記録（要望書や督促など）WEB理事会の運営など）
- ・財務諸表や会計データベース（予定）
- ・上記に伴う長期修繕計画（予定）
- ・ITによる理事会や委員会の開催 ZOOM(40分まで 無償)

尚、サイトの構築は費用も掛かることから指定管理者が作成しました。
WEB集会室については暫暫定運用となっています。

※セキュリティ上、管理組合ドメインでのメールアドレス、HP（各種委員会は除く）
には利用出来ません。又、守秘義務により保管データにより閲覧等を制限しています。



現在 規約細則・完成図書一式・年度毎の収支・議事録・主な事業の概要等がデータ化され、利用できるようになっています。

<https://welv51.org> 入室パスワード welv51 スマホやPAD可

※レジスタラーをGOMIに変更 ORGは団体に用いられるドメインです。7/1 より
試験運用版 <https://welb51.ml>

第4号議案 地下駐車場 給排気ファン改修工事の追認の件（全体管理組合）

コロナ禍の中、昨年8/12にB1駐車場にかかる排気ファンの故障があり、至急の対応を急ぐとのことで、GCから当該排気ファンとB2排気ファンの故障部品（モーター1基、インバーター2基）の交換費用として約500万円（下記参照）が提出されました。機器自体が20年近く経過し、近年には更新する必要がある、現機種では2,000万円程度必要とサービス会社であるテラルの見解でした。

1. B1・B2駐車場の換気装置の配置数と故障状況

① B1駐車場

- 排気ファン 37kw（排気能力 78,000 m³/h）×1台設置
➢ 故障状況：モーター破損、インバーター故障
- 給気ファン 15kw（給気能力 39,000 m³/h）×2台設置
➢ 排気ファンと連動運転のため、現在停止中
- 修理見積：2020年10月16日グローバルコミュニティ提出
➢ 排気ファンのモーター及び関連部品とインバーターの取替え、3,300,000円

② B2駐車場

- 排気ファン 18.5kw（排気能力 45,500 m³/h）×2台設置
➢ 故障状況：1台の排気ファンにおいて、インバーター故障で停止中
- 給気ファン 18.5kw（給気能力 45,500 m³/h）×2台設置
➢ 排気ファンと連動運転のため、1台が現在運転停止中
- 修理見積：2020年10月9日グローバルコミュニティ提出
➢ 排気ファンのモーター及び関連部品とインバーターの取替え、1,133,000円

地下駐車場の給排気ファンは全部で7基（排気3基、給気4基）あり、全面更新となるとさらに費用がかかります。また、これに係る電気使用量等も検証したところ管理組合やテナントに大きな負担があり、新1機種に改修することで大きな省エネ効果が得られることが分かりました。

そこで、駐車場法の運用通達により制限も大きく緩和されていることもあり、電気代の削減を目的とした全面改修（予算 3 千万円）を行うこととし、区分所有者である神戸市にも受益者負担による等分の負担をお願いし、またテナントであるパーク 24 様の協力も得て実行したものです。

コロナ禍下において、コンプライアスの観点からも毎月かかっている電気代を削減するためにも、早期に着手したく理事会合意により、神戸市やパーク 24 様との協議も進め事業推進としました。

当事業の各位の追認をお願いするものです。

尚、ダクト内調査費はファン設置後の完了テストにおいて適切風量が確認出来なかった為、ダクトを解体した上での目視調査が必要となりました。追加として計上致します。

事業費 見積書他別紙添付（詳細な調査結果書等は管理組合HP及び管理組合にあります）

※概算予算は 3 千万円でしたが以下の結果となっています。（税込）

給排気ファン改修工事	22,464,750	丹生工業（株）
ダクト内調査費	293,700	丹生工業（株）
コンサル・監理費	1,100,000	（株）JEM
合計	23,858,450	

※ 算定根拠は監理報告書に記載

受益者負担	面積割合（神戸市専有面積）	費用負担額
全体管理組合	84.9%	19,072,573
神戸市	15.1%	3,392,177
合計	100%	22,464,750

工 期 2021 年 3 月 1 日～同年 4 月 28 日

概算削減効果

1. 2019 年実績	B1（神戸市）2019 年間実績 180 万円（排気不良で低負荷運転） B2（共 用）1 系統の故障、半分の能力で運転、年間推定 500 万円
2. 故障修理の場合	B1（神戸市）ファン計 67kw が 85% 負荷で年間連続運転、900 万円 B2（共 用）ファン計 74kw が 85% 負荷で年間連続運転、995 万円
3. 改修省エネ化	B1（神戸市）ファン計 22kw が 100% 負荷で 2 時間/日運転、29 万円 B2（共 用）ファン計 30kw が 100% 負荷で 2 時間/日運転、40 万円

尚、管理組合の負担分については特別会計より支出しますが、削減された電気代で償却します。
以上、ご審議のほど宜しくお願い致します。

ウェルプ六甲道5番街1番館管理組合 御中

令和 3 年 2 月 25 日

下記のとおり御見積申し上げます。

税込見積金額 ￥22,464,750.-

合計金額	¥20,422,500.-
消費税および地方消費税	¥2,042,250.-

工事件名： ウェルプ六平道5番街1番街 地下駐車場換気ファン取替及び電気設備工事
 工事場所： 神戸市灘区桜口町5丁目2-11
 工事概要： 地下駐車場換気ファン取替及び電気設備工事
 工事期間：
 支払条件：
 有効期限：

丹生工業株式会社

〒652-0032
兵庫県神戸市兵庫区荒田町2丁目1番1号

TEL. 078-521-2686
FAX. 078-521-3996

ED



内 訳 書

No.

Page. 2

[illegible]

ウエルプ六甲道5番街1番館 管理組合 街中

2021年4月28日

2021年4月28日

工事保証書

下記工事の施工について、保証期間中、施工部位保証を行います。

82

1. 工事名 越下駐車場 給排気ファン改良更新工事
2. 工事場所 神戸市灘区桜口町5丁目1-1
3. 工事期間 2021年3月1日 から 2021年4月28日
4. 引渡日 2021年4月28日
5. 保証書内容及び保証期間

№	保 証 内 容	保 証 期 間	特 記
1	機器設置工事	引渡し日より 1年間	機器の不調等
2	電気設備工事	引渡し日より 1年間	
3	ダクト工事	引渡し日より 1年間	

6. 保证条件

保証期間内に、上記保証内容が発生した場合は、ワエルブ六甲道5番地1 番館管理組合様の指示に基づき、弊社は速やかに対処致します。
但し、天災、不可抗力に起因する不良箇所及び第三者等の故障、又は過失に因って発生した不良箇所に起因する場合、弊社の責に属さない場合は、この限りではありません。

施 工 者

神戸市兵庫区荒田町2丁目15-17
丹生工業株式会社
代表取締役 奥 国隆

工事完了届出書

神戸市兵庫区栗田町2丁目15-17
丹生工業株式会社
代表取締役 奥 国 隆

下記のとおり工事を完成しましたので通知します。

2

工 事 名	地下駐車場 給排水ファン改良更新工事
工 事 場 所	神戸市灘区桜口町5丁目1-1
工 期	2021 年 3 月 1 日 から 2021 年 4 月 28 日 まで
保証開始年月日	2021 年 4 月 28 日

以上

(ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合)

第5号議案 消防防災改修改修工事の件 (施設・住宅・全体管理組合)

消防設備の定期点検により改修を要請されており別記のように見積りが計上されております。
管理会社提案の予算計上ですが、内容についてはメーカーの保証範囲と考えられるものやパーツの交換だけで済む様な内容が含まれている他、使用者責任に起因するものもあります。過去の改修履歴から機器の更新時期の照合も必要でありますので、その結果を踏まえながら見積り検討を行い随時実施したいと考えております。

本来ならば確定後、臨時総会にて決議されるべきものですが、コロナ禍下の中であること、所轄消防からの是正を求められていることに鑑み、早々に精査した上で適正な改修工事を行いたく考えますので、ご理解のほど宜しくお願い申し上げます。

尚、現状の消火器は殆どが2010年製造であり、消防通達により全面更新を義務付けられております。

見積書 (税込)

共用部分	3,689,400
セントラル分	792,000
合計	4,481,400

以上、取り急ぎの予算計上となっております。宜しくご審議の程宜しくお願い致します。

セントラル分

2021年4月26日

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合 御中
下記の通りお見積申し上げます。

グローバルコミュニティ株式会社

兵庫県神戸市中央区御幸通6丁目1番10号
TEL:078-570-7160 FAX:078-570-7161
神戸支社 神戸建築設備部

見積金額: ¥792,000 -

消費税額(10%)を加算して表示しております

工事場所: 神戸市灘区桜口町5丁目1番1号 ウェルブ六甲道5番街1番館

工事名称: 消防設備改修工事

工事期間: お打合せによる

支払条件: お打合せによる

見積有効期限: 見積発行日より90日間

予定再委託先: 環協株式会社 西宮市中筋町1-25
(建設業法22条)

その他: 工所用電力・雨水・駐車場などは御支給願います。
本見積書に記載なき事項に関しては別途見積致します。
本工事にて発生した廃材については、弊社集積の上、廃棄処分致します。

						2210053	(単位:円)
No.	項目	項目名及び概要	数量	単位	単価	金額	備考
1		消防設備改修工事	1.0	式		637,430	
2		諸経費 法定福利費含む	1.0	式		82,865	
		端数調整				▲ 295	
		計				720,000	
		消費税 10%				72,000	
		合 計				792,000	

内 訳 書							(単位:円)
No.	項目	項 目 名 及 び 摘 要	数量	単位	単 価	金 額	備 考
1		消防設備改修工事					
		【非常放送設備】					
1)		パネル TOA製 CP-183	1.0	個		1,870	希望小売価格:2,200円(税別)
2)		ワイドホーンスピーカー TOA製 CS-63	1.0	個		7,820	希望小売価格:9,200円(税別)
3)		非常電子機 ホーチキ製 ESJ-4010	2.0	個	7,650	15,300	希望小売価格:9,000円(税別)
4)		取替工事費	1.0	式		48,000	
5)		試験調整費	1.0	式		5,000	
		【誘導灯設備】					
6)		避難口誘導灯 C級片面 パナソニック製 FA10312LE1	9.0	台	24,680	222,120	※表示板含む 希望小売価格:30,850円(税別)
7)		避難口誘導灯 C級両面 パナソニック製 FA10322LE1	2.0	台	27,360	54,720	※表示板含む 希望小売価格:34,200円(税別)
8)		取替工事費	1.0	式		130,000	
		【排煙設備】					
9)		アクリルカバー 空研工業製 KGB-2FA	1.0	個		8,100	希望小売価格:9,000円(税別)
10)		取替工事費	1.0	式		3,500	
11)		雑材消耗品費	1.0	式		4,000	
12)		養生、清掃費	1.0	式		12,000	
13)		運搬交通費	1.0	式		20,000	
14)		産業廃棄物処分費	1.0	式		10,000	
15)		消防申請書類作成及び申請届出費 (非常放送設備・誘導灯設備)	1.0	式		95,000	※消防署検査立会費は含みません。
		小 計				637,430	

セントラル以外共用部

御 見 積 書

2021年4月22日

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合 御中

下記の通りお見積申し上げます。

グローバルコミュニティ株式会社

兵庫県神戸市中央区御幸通6丁目1番10号

TEL: 078-570-7160 FAX: 078-570-7161

神戸支社 神戸建築設備部

見積金額: ¥3,689,400 -

消費税額(10%)を加算して表示しております

工 事 場 所: 神戸市灘区桜口町5丁目1番1号 ウェルブ六甲道5番街1番館

工 事 名 称: ■消防設備改修工事

工 事 期 間: お打合せによる

支 払 条 件: お打合せによる

見積有効期限: 見積発行日より 90日間

予 定 再 委 託 先: 理協株式会社

西宮市中筋町1-25

(建設業法22条)

そ の 他: 工事用電力・用水・駐車場などは御支給願います。
本見積書に記載なき事項に関しては別途見積致します。
本工事に発生した廃材については、弊社集積の上、産業処分致します。

2210061 (単位:円)						
No.	項目	項 目 名 及 び 摘 要	数量	単位	単 価	金 額
1		■消防設備改修工事	1.0	式		3,049,680
2		諸経費 法定福利費含む	1.0	式		304,968
		端数調整				▲ 648
		計				3,354,000
		消費税 10%				335,400
		合 計				3,689,400

内 訳 書			(単位:円)				
No.	項目	項 目 名 及 び 摘 要	数量	単位	単 価	金 額	備 考
1		■消防設備改修工事					
		【消火器具設備】モリタ宮田工業㈱製					※既存消火器下取りします。
1)	加圧式消火器 EFG10		126.0	本	9,900	1,247,400	希望小売価格:16,500円(税別)
2)	消火器用ブラケット MBKM10		66.0	個	2,180	143,880	オープン価格
3)	加圧式消火器 EFG50		4.0	本	70,400	281,600	希望小売価格:88,000円(税別)
4)	消火器及びブラケット取替工事費		1.0	式		337,000	
		【自動火災報知設備】					
5)	外部試験エラー表示調査費 西棟602号室		1.0	式		60,000	
6)	端末伝送障害エラー調査費 B2階感知器		1.0	式		60,000	
		【誘導灯設備】 パナソニック㈱製					
7)	避難口誘導灯 B級片面 FA40312 ※表示板含む		1.0	台		54,000	希望小売価格:67,500円(税別)
8)	避難口誘導灯 B級両面 FA40322 ※表示板含む		2.0	台	64,400	128,800	希望小売価格:80,500円(税別)
9)	誘導灯取替工事費		1.0	式		28,000	
		【防排煙設備】					
10)	受信機データベース変更費		1.0	式		250,000	
11)	HDS(CRT)データ変更費		1.0	式		300,000	
12)	防火戸ラッチ ホーチキ㈱製 ARS-B104		1.0	個		18,000	希望小売価格:22,500円(税別)
13)	防火戸ラッチ取替工事費 試験調整費含む		1.0	式		13,000	
14)	雑材消耗品費		1.0	式		5,000	
15)	運搬交通費		1.0	式		30,000	
16)	消防申請書類作成及び申請届出費 (消火器具設備・誘導灯設備)		1.0	式		85,000	※所轄消防署検査立会費は含みません。
17)	産業廃棄物処分費		1.0	式		8,000	
		小 計				3,049,680	

第6号議案 災害時の井戸利用の順延 設計料等支払いの件 (住宅管理組合)

—以下は設置予定の議案でした—

住宅臨時総会(流会)において議論された、被災時の井戸水利用の件は、引き続きシステムと

費用を検討をした結果、

①上水道から分岐し各階に雑用水として供給

- ・既設井戸からの歩道下配管が困難で多額。
- ・敷地内に井戸を掘削(概算200万円)案も費用対効果が薄い。
- ・地下2階にある湧水利用 配管経路が難しく保守に難点がある。

②停電中の用水確保として東西各階のELVホール付近に200Lの貯水タンク(床設計荷重1801g/m²)臨時総会での出席者による提案を技術的に可能なレベルで具体化したもの。

③当初計画の非常電源は電気供給は早期に回復すると想定し利用しない。

- ・非常電源を利用する場合は制御盤から変更する必要があり、制御盤変更など多額の費用が掛かりそのコストを電気代削減の費用からは捻出できない。また今後必要となる建物や設備の修繕費に不足を来す。

④水道の復旧が遅延する場合、各階の貯水が底をつくため、給水ポンプを植え込み内に設置する。という前提で再設計しました。

尚、兵庫県下では水道公認資格の問題があるとの事で工事協力を得ることは出来ませんでしたので他県業者に協力を頂きました。

概要

散水栓より市水分岐し各階に200Lの貯水槽を設け水栓を設備。市水であるので飲料可であるが貯水槽をFRP製(雨水・災害用)としているので禁止とし、日常は清掃用の水源として活用する。



単位: L/人・日

	東京都計画	阪神・淡路の被災市民の使用平均水量				備考
	目標水量	飲料系	生活系	雑用系	合計	
発災～3日目	3	7	2	7	16	混乱期（～約1週間）
4～10日目	20	10	4	9	23	緊急救援期（～2週間）
11～20日目	100	13	7	12	32	安定救援期（～約6週間）
21～31日目	250					

※出典:「東京都水道局震災応急対策計画（平成12年1月改定）」東京都水道局

※出典:「京都市防災水利構想」防災水利構想検討委員会

出所:「第3回緊急時水循環機能障害リスク検討会—東京都ケーススタディ」
（平成18年、厚生労働省）

・8戸/階MAX 人数3 = 24人 被災時の東京都目標水量 3L 必要水量 72L

計算上は2日程度の貯水となるが東西棟、階により人数や戸数が増減されるので、5L/日程度戸当りで15L程度が確保できる見込みです。

尚、阪神淡路大震災時の電気の復旧状況は2日程度で約80%程度復旧し、倒壊家屋を除く全戸復旧は約1週間となっています。

次に水道の復旧ですが、東日本大震災では3日後 50% 1週間後 66% 2週間後 88% 3週間後 99%というデータになっており、敷設状況や場所によって大きく左右されました。

従って、電気が回復しても加圧ポンプにより各所へ給水していますので、各階の貯水が無くなると補給が来ません。

その為、給水復旧に時間を要する場合、各階貯水槽に水が無くなった場合は、非常用の加圧ポンプを接続ホースで敷地内ハンドホール等に接続し、貯水している地下水を汲み上げさせる仕組みにしています。ホースをハンドホール等に接続する作業は手作業となりますが、非常時であることや費用を考えるとやむ得ないと思われます。

被災 1-2日ないしは3日 電気/給水なし—飲料・雑用水 各階貯水タンクの市水利用
以降 電気復旧/給水復旧まで—地下水利用（水供給を市水から地下水へ）

非常発電により井戸水を汲みあげる当初計画でも長く運転できる訳でもないことから、負担が少なく現実的に可能な提案としました。

費用 共通仮設工事 : 別記
東西棟給水施設工事 : 別記
非常用加圧ポンプ工事 : 別記
（調査・行政打合せ・設計 約100万円を含む。）

※個人分担金は求めず、特別会計から支出する。

※現在の電気代単価を調整しその差額から長期で捻出する。

電気単価は現状 円から 円（一般関電の価格より5%程度安価に設定）

以上 設置の議案を上程予定でしたが、

※5月27日時点で別記のように想定以上の金額が提示され、過剰設計であることから設計変更や仕様見直しを行いました。月末時点で変更金額を打診されました。しかしながら、とても妥当な金額とは思いませんので設計料を含んで査定し約600万円程度の打診をしましたが、熟慮された上でコロナ禍中でもあり予算に厳しい現場では責任を持てないとの回答を得ました。

当事業は大災害に対する保険ですが、その費用は各戸からの分担金ではなく、電気代の差額で埋め合わせす

ることを前提にしています。しかしながら次期大規模修繕や設備改修時期などを考えますと、当初の計画からは既に3年を越し、工事費＝埋め合わせ期間ですので熟慮の必要があると考えました。

非常用発電機からの電源供給や井水利用等をを前提に行政とも協議しながら電源確保など再々設計変更等もして頂きましたが、現時点では関係者に諸費用を支払って継続審議とし、コロナ禍以降に改めて現設計を生かし予算検証を十分に行い見合う業者選定するのが最善だと考えます。アンケートでもご希望が多く誠に心苦しいですが、各位のご理解を頂きますよう宜しくご審議をお願いいたします。

・設計料等 関係者への支出の件

予算：1,000,000円 現場設備調査・設計・行政協議等（分離発注）

- ・自家発からの電源供給ルート調査 500,000円
- ・井水深度・湧水状況。 100,000円
- ・実施設計及び建築指導課・水道局・消防局協議 400,000円

第31R116号

御 見 積 書

令和3年5月27日

ウエルブ六甲道5番街1番館住宅 管理組合 御中

御見積金額 **¥21,560,000*** (消費税含む)

税別金額 ¥19,600,000 * 内消費税額 ¥1,960,000 * 税込金額 ¥21,560,000 *

上記の通り御見積申し上げます。

デマンド

工 事 名 ウェルブ六甲道5番街1番館非常補給水槽新設工事
工 事 場 所 兵庫県神戸市灘区桜口町5丁目1-1
工 期 請負契約締結時、ご確認
決 済 条 件 請負契約締結時、ご確認
有 効 期 限
備 考 既設水栓分岐、配管、4階補給水槽設置、配管、各階補給水槽設置
※既設排水ポンプ能力により、一部設置不可の恐れがあります

セフティライフ株式会社

〒566-0001 摂津市千里丘1丁目11番20号

建 設 部 TEL06-6821-6601 FAX06-6821-6521

不 動 産 部 TEL06-6339-1801 FAX06-6339-1806

社 長	営 業	担 当 者
		

第31R116号

御 見 積 書

令和3年5月28日

ウエルブ六甲道5番街1番館住宅 管理組合 御中

御見積金額 **¥12,650,000*** (消費税含む)

税別金額 ¥11,500,000 * 内消費税額 ¥1,150,000 * 税込金額 ¥12,650,000 *

上記の通り御見積申し上げます。

工 事 名 ウェルブ六甲道5番街1番館非常補給水槽新設工事
工 事 場 所 兵庫県神戸市灘区桜口町5丁目1-1
工 期 請負契約締結時、ご確認
決 済 条 件 請負契約締結時、ご確認
有 効 期 限
備 考 既設水栓分岐、配管、各階補給水槽設置、接続
※既設排水ポンプ能力により、一部設置不可の恐れがあります

セフティライフ株式会社

〒566-0001 摂津市千里丘1丁目11番20号

建 設 部 TEL06-6821-6601 FAX06-6821-6521

不 動 産 部 TEL06-6339-1801 FAX06-6339-1806

社 長	営 業	担 当 者
		

(ウエルブ六甲道5番街1番館管理組合)

SUS板をただL型に曲げただけで良いです。上部にも3cmぐ
らい曲げて爪を作って土留め壁にボルト止め。面側なら
30x30のアンクルを点溶接すれば良い。板金屋で曲げさせら
れ良い。

項目	名 称	規 格	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
2	機械設備工事						
	管材・継手類	一次側 HVP φ32~φ13 L-55.0m程度 副資材共 材工共	1	式		108,000	
	加圧ポンプ	単独 32BDSME6.6S 単相200V仕様	1	台	168,000	168,000	【商品定価】 ¥299,000/台
	同上保護カバー	SUS 耐塩仕様	1	台	134,000	134,000	¥238,000/台
	吐水側 BCLゲート弁		1	個	12,000	12,000	
	新設堅管接続部 チャッキ弁		1	個	4,200	4,200	
	支持金物	SUS φ30・25・20・13用 副資材共	1	式		258,000	
	設備配管工	露出配管 高所作業車作業 器具取付共	1	式		540,000	
	床面カバー工	φ30・25・20・13 カラ-鋼板 L-55m程度 材工共	1	式		326,000	
	ポンプ据付けコンクリート基礎	W1,000×D1,000×H750 埋削・砕石・鉄筋・型枠・コンクリート工含む	1	箇所	220,000	220,000	
	同上取合復旧費	既設補込周囲床・壁 材工共	1	式		90,000	
	電気設備工	単相200V 露出配線 配電盤含む 材工共	1	式		384,000	
	雑費・消耗品費		1	式		42,000	
	搬運費		1	式		35,000	
							ポンプ置き場所を作ってポンプ置くだけなので大層に考えなくて良いですよ。 30万ほどのポンプ置くのに費用かかり過ぎ。
	小 計					2,301,200	

項目	名 称	規 格	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
1	直接仮設工事						
	【4階共用テラス~R階】 外部足場架工	単管8K本足場 W-1,200 2段手すり仕様 材工共	186	m2	2,150	399,900	
	養生シート	材工共 H-100	269	m2	230	61,870	
	巾木	材工共 階段	108	m	700	75,600	
	昇降設備	材工共	20	段	6,000	120,000	
	【1階~4階外部階段】 荷上げスリ-足場架工	単管8K本足場 W-3,600×D3,600×H12,000 2段手すり仕様 材工共	1	式		285,000	
	養生シート	材工共 H-100	129	m2	230	29,670	
	巾木	材工共 階段	25.2	m	700	17,640	
	昇降設備	材工共	7	段	6,000	42,000	
	搬運費	人力	1	式		216,000	
	小運搬費	人力	1	式		144,000	
	運搬費	3t	1	式		90,000	
	計		1	式		1,481,680	

364,780

第7号議案 管理組合同規約改正の件 (特別決議)

以下、主要項目抜粋 ※該当する条文項目は施設・住宅について同様に変更

現行	改正案
<p>第12条 (専有部分の用途)</p> <p>住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>第26条 (管理者)</p>	<p>第7条 (専有部分の範囲)</p> <p>4項として、専用使用されている配管も含めた設備の維持管理の範囲を補填追記。</p> <p><u>4 前号に関わらず、区分所有者が専用で使用する配管等を含めた設備について、維持管理が単独で可能なものは専有部分とする。</u></p> <p>第12条 (専有部分の用途)</p> <p>住戸部分の区分所有者は、その専有部分を<u>騒音や振動に留意し</u>専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>第26条 (管理者)</p> <p>非常時の管理者不在時の指定管理者の専決処分について追記。</p> <p><u>3 管理者 (管理者不在時は指定管理者 以下同じ) は、災害等に於いて集会又は属する理事会(第54条、第79条、第103条に定める理事会をいう以下、同じ。)が成立しないとき又は招集するいとまがないとき等、必要な議決が理事会において得られない場合は生命・財産、環境の維持並びに建物及び設備の維持保全を目的として専決処分することができる。この場合、管理者は次の集会においてこれを報告し、その承認を求めなければならない。</u></p> <p><u>4 前項はコンプライアンス遵守等に基づく合理的理由によって緊急に対策が必要な場合を含む。</u></p>
現行	改正案
<p>第37条 (業務の委託等)</p> <p>全体管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。</p>	<p>第37条 (業務の委託等) 以下に改正</p> <p>1 全体管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、<u>マンション管理業者 (適正化法第2条八号の「マンション管理業者」をいう。) 等</u>第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。</p> <p><u>2 全体管理組合はマンション管理士 (適正化法第2条第5号の「マンション管理士」をいう。) その他のマンションに関する各分野の専門知識を有する者 (第三者の専門家という。) に対し、管理組合の運営その他マンション管理に関し相談、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。</u></p> <p><u>3 全体管理組合は、前号の専門的知識を有する者を指</u></p>

	<p><u>定管理者として管理の業務を委任することができる。</u></p> <p>第44条（監 事）</p>
<p>第44条（監 事）</p> <p>全体管理組合の監事（以下この条において「監事」という。）は 全体管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を全体集会上に報告しなければならない。</p> <p>2 監事は、全体管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時全体集会上を招集<u>する</u>ことができる。</p> <p>3 監事は、全体理事会に出席して意見を述べる<u>ことができる</u>。</p>	<p><u>招集し議長を務める</u>ことができると改正</p> <p>4項を追加し、理事と利益相反した場合の中立性を確保</p> <p><u>4 監事は全体管理組合と理事との利益が相反する事項については、監事が全体管理組合を代表する。</u></p>

現行	改正案
<p>第49条（議決権）</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、次のいずれかでなければならない。</p> <p>（1）組合員と同居する者又は組合員と非同居の2親等内の親族</p> <p>6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。ただし、組合員の配偶者又は一親等の親族の内、成年に達した者が代理人として出席する場合はこの限りでない。</p>	<p>第49条（議決権）</p> <p>（1）組合員と<u>生活の本拠として継続的</u>同居する者又は組合員と非同居の2親等内の親族</p> <p>6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。ただし、組合員の配偶者（<u>婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。</u>）又は一親等の親族の内、成年に達した者が代理人として出席する場合はこの限りでない。</p>
<p>第55条（招集手続）</p> <p>全体理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 理事が2分の1以上の理事の同意を得て全体理事会の招集を請求した場合は、理事長は速やかに全体理事会を招集しなければならない。</p>	<p>第55条（招集手続）</p> <p>招集手続きを改正 不測の場合に備え3号を追記</p> <p><u>3 前項の規定による請求があった日から5日以内にその請求があった日から14日以内に日を理事会開催の日とする理事会招集通知が発せられない場合は、その請求を理事は理事会を招集することができる。</u></p>
<p>第56条（全体理事会の会議及び議事）</p> <p>全体理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p>	<p>第56条（全体理事会の会議及び議事）</p> <p>決議の公正さを強化するため2項を追加</p>

	<u>2前項の決議について特別の利害関係を有する理事は議決に加わることはできない。</u>
--	---

現行	改正案
<p>第57条（議決事項）</p> <p>※施設・住宅同じ</p>	<p>第57条（議決事項）</p> <p>災害や応急措置等に際するする権限を追加</p> <p><u>(11) 災害等に集会の開催が困難な場合における応急的な修繕工事の実施等</u></p> <p><u>(12) 第51条の規定にかかわらず理事会は前項の決議をした場合においては当該決議に係る応急的な修繕等の実施に充てるための資金の借入及び修繕積立金の取崩し</u></p>
<p>第65条（役員の誠実義務等）</p> <p>役員は、法令、規約等並びに施設集会及び施設管理組合の理事会（以下「施設理事会」という。）の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p>	<p>第65条（役員の誠実義務等）</p> <p>欠格事項等を加えた改正</p> <p><u>第65条の2（役員の欠格事項）</u></p> <p><u>役員は次の各号のいずれかに該当する者は役員となることができない。</u></p> <p><u>(1) 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者。</u></p> <p><u>(2) 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又その執行を受けることが無くなった日から5年を経過しない者。</u></p> <p><u>(3) 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員で無くなった日から5年を経過しない者をいう。）</u></p> <p><u>第65条の3（役員の利益相反事項）</u></p> <p><u>役員は次に掲げる場合には理事会において、各理事に対して当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</u></p> <p><u>(1) 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</u></p> <p><u>(2) 管理組合が役員以外の者との間において、管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</u></p>
現行	改正案
<p>第76条（議決事項）</p> <p>(13) 施設組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p>	<p>第76条（議決事項）</p> <p>(13) 施設組合管理部分に関する管理委託契約の承認</p>
<p>第117条（全体集会に関する特例）</p>	<p>第117条（全体集会に関する特例）</p>

<p>この規約により、全体集会の決議事項とされている第51条第1号から第3号、第11号及び第12号については、施設集会及び住宅集会の両集会の決議内容から、別途全体集会の決議を要しない旨がその両集会において承認され、かつ駐車場の区分所有者全員（共有の場合はその代表者）の書面による合意があった場合においては、両集会の決議及び当該合意書面を併せて全体集会の決議があったものとみなす。</p>	<p>を以下の様に改定。</p> <p>この規約により、全体集会の決議事項とされている第51条の内、<u>以下</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -1. <u>第8号 法56条第2項 管理組合法人の残余財産の帰属等</u> -2. <u>第9号 建物の一部滅失の場合の共用部分の復旧</u> -3. <u>第10号 建て替え決議</u> -4. <u>第13号 第30条第2項3号及び第4号並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し</u> -5. <u>第14号 建て替えに係る経費のための修繕積立金の廃止</u> <p><u>を除いたもの</u>については、施設集会及び住宅集会の両集会の決議内容から、別途全体集会の決議を要しない旨がその両集会において承認され、かつ駐車場の区分所有者全員（共有の場合はその代表者）の書面による合意があった場合においては、両集会の決議及び当該合意書面を併せて全体集会の決議があったものとみなす。</p>
---	---

現行	改正案
<p>第120条（暴力団、不良入居者等への譲渡又は貸与等）</p> <p>区分所有者は、共同生活環境が侵害される恐れがある者又は暴力団（「暴力団による不当な行為の防止などに関する法律」第2条第6号に定義する暴力団）若しくはその構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないものとする。また、自ら暴力団の構成員となり、その専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。</p>	<p>第120条（暴力団、不良入居者等への譲渡又は貸与等）</p> <p>2項以下を追記改正</p> <p><u>2 区分所有者は契約の相手がたが前項による暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、当該契約を解除できるとする。又、この内容を契約に定められなければならない。</u></p> <p><u>3 区分所有者が前項の解約権を行使しない時は、区分所有者に代理して全体管理組合並びに一部管理組合は解約権を行使することができる。</u></p> <p><u>4 前項の場合において、区分所有者は当該管理組合に代理権行使を認める旨の書面を提出すると共に、権利行使について積極的に協力しなければならない。</u></p>

第8号議案 第21期収支予算案(2021年4月1日～2022年3月31日)に関する件
 第21期収支予算案(2021年4月1日～2022年3月31日)を次のとおり上程いたしますので、ご審議の程よろしくお願いいたします。

2021年度住宅管理組合・施設管理組合管理費会計収支予算案（第21期）

自 2021年04月01日
 至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	実 績		合 計	予 算		合 計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【収入の部】						
非住宅管理費	0	2,675,316	2,675,316		2,675,316	2,675,316
住宅管理費	10,530,360	0	10,530,360	10,530,360		10,530,360
フィットネ・2階店舗管理費	0	10,932,972	10,932,972		10,932,972	10,932,972
駐車場管理費	0	2,646,156	2,646,156		2,646,156	2,646,156
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,601,498	0	3,601,498	3,600,000		3,600,000
住宅自転車使用料	170,600	0	170,600	170,000		170,000
住宅原動機付自転車使用料	16,800	0	16,800	16,000		16,000
住宅自動二輪車使用料	79,000	0	79,000	75,000		75,000
電気使用料	6,206,140	34,679,059	40,885,199	6,200,000	34,700,000	40,900,000
雑収入	165,659	0	165,659			0
収入の部合計	20,770,057	50,933,503	71,703,560	20,591,360	50,954,444	71,545,804

2021年度住宅管理組合・施設管理組合管理費会計収支予算案（第21期）

自 2021年04月01日
至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	実 績		合計	予 算		合計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【支出の部】						
共用電気料	7,006,496	39,703,479	46,709,975	7,050,000	39,800,000	46,850,000
水道料	23,685	24,715	48,400	24,000	25,000	49,000
保険料	220,071	956,781	1,176,852	220,071	956,781	1,176,852
エレベーター保守点検費	982,080	654,720	1,636,800	982,080	654,720	1,636,800
機械式駐車場保守点検費	572,000	0	572,000	572,000	0	572,000
自動扉保守点検費	103,400	0	103,400	103,400	0	103,400
宅配ボックス保守点検費	132,000	0	132,000	66,000	0	66,000
バイコレーター点検費	0	704,000	704,000	0	704,000	704,000
中央監視装置点検費	8,758	57,242	66,000	8,758	57,242	66,000
水質検査費	19,580	19,580	39,160	19,580	19,580	39,160
増圧ポンプ点検費	66,000	0	66,000	66,000		66,000
防火対象物点検費	7,755	47,245	55,000	7,755	47,245	55,000
高圧受変電設備点検料	102,471	669,729	772,200	102,471	669,729	772,200
特殊建築物定期調査	0	0	0	0	0	0
空気環境測定	0	136,620	136,620	0	136,620	136,620
指定建築設備定期調査	26,858	175,542	202,400	26,858	175,542	202,400
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	0	0	0
特別清掃費	0	231,550	231,550	0	250,000	250,000
雑排水管洗浄	0	0	0	0	0	0
通信費	62,874	65,936	128,810	65,000	70,000	135,000
小修繕費	1,154,643	1,362,333	2,516,976	2,222,821	405,307	2,628,128
雑費・消耗品費	210,180	177,675	387,855	220,000	180,000	400,000
害虫駆除費	0	44,000	44,000	0	44,000	44,000
管理委託費	6,981,294	5,266,590	12,247,884	6,981,294	5,266,590	12,247,884
機械警備業務費	1,052,992	781,808	1,834,800	1,052,992	781,808	1,834,800
管理者報酬	566,280	566,280	1,132,560	566,280	566,280	1,132,560
防火管理者報酬費	99,000	99,000	198,000	99,000	99,000	198,000
支払手数料	130,547	43,269	173,816	135,000	45,000	180,000
支出の部合計	19,528,964	51,788,094	71,317,058	20,591,360	50,954,444	71,545,804
当 期 剰 余 金	1,241,093	-854,591	386,502	0	0	0
前 期 繰 越 額	24,904,142	-4,657,466	20,246,676	25,909,401	-6,829,861	19,079,540
電気使用料振替(3.8%)	-235,834	-1,317,804	-1,553,638	-235,600	-1,318,600	-1,554,200
前 期 剰 余 金 繰 入	0	0	0			0
次 期 繰 越 額	25,909,401	-6,829,861	19,079,540	25,673,801	-8,148,461	17,525,340

2021年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第21期）

自 2021年04月01日

至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【収入の部】				
住宅管理費	10,530,360	10,530,360	10,530,360	
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,800,000	3,601,498	3,600,000	
住宅自転車使用料	165,600	170,600	170,000	
住宅原動機付自転車使用料	24,000	16,800	16,000	
住宅自動二輪車使用料	84,000	79,000	75,000	
電気使用料	6,000,000	6,206,140	6,200,000	
雑収入	100,000	165,659		
収入の部合計	20,703,960	20,770,057	20,591,360	

2021年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第21期）

自 2021年04月01日
至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【支出の部】				
共用電気料	7,000,000	7,006,496	7,050,000	
水道料	23,125	23,685	24,000	
保険料	220,071	220,071	220,071	
エレベーター保守点検費	982,080	982,080	982,080	
機械式駐車場保守点検費	572,000	572,000	572,000	
自動扉保守点検費	103,400	103,400	103,400	
宅配ボックス保守点検費	66,000	132,000	66,000	
中央監視装置点検費	17,516	8,758	8,758	
水質検査費	19,580	19,580	19,580	
増圧ポンプ点検費	66,000	66,000	66,000	
防火対象物点検費	7,755	7,755	7,755	
高压受変電設備点検料	102,471	102,471	102,471	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
指定建築設備定期調査	26,858	26,858	26,858	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
雑排水管洗浄	0	0	0	
通信費	70,000	62,874	65,000	
小修繕費	2,502,538	1,154,643	2,222,821	
雑費・消耗品費	100,000	210,180	220,000	
管理委託費	6,981,294	6,981,294	6,981,294	
機械警備業務費	1,052,992	1,052,992	1,052,992	
管理者報酬	665,280	566,280	566,280	
防火管理者報酬費	0	99,000	99,000	
支払手数料	125,000	130,547	135,000	
支出の部合計	20,703,960	19,528,964	20,591,360	
当期剰余金	0	1,241,093	0	
前期繰越額	24,904,142	24,904,142	25,909,401	
電気使用料振替（3.8%）	-228,000	-235,834	-235,600	
前期剰余金繰入	0	0		
次期繰越額	24,676,142	25,909,401	25,673,801	

2021年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第21期）

自 2021年04月01日

至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【収入の部】				
非住宅管理費	2,675,316	2,675,316	2,675,316	
フィットネス・2階店舗管理費	10,932,972	10,932,972	10,932,972	
駐車場管理費	2,646,156	2,646,156	2,646,156	
電気使用料	40,000,000	34,679,059	34,700,000	
雑収入	80,000	0		
収入の部合計	56,334,444	50,933,503	50,954,444	

2021年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第21期）

自 2021年04月01日

至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【支出の部】				
共用電気料	44,800,000	39,703,479	39,800,000	
水道料	24,131	24,715	25,000	
保険料	956,781	956,781	956,781	
エレベーター保守点検費	654,720	654,720	654,720	
バイコレーター点検費	704,000	704,000	704,000	
中央監視装置点検費	114,484	57,242	57,242	
水質検査費	19,580	19,580	19,580	
防火対象物点検費	47,245	47,245	47,245	
高圧受変電設備点検料	669,729	669,729	669,729	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
空気環境測定	136,620	136,620	136,620	
指定建築設備定期調査	175,542	175,542	175,542	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
特別清掃費	200,000	231,550	250,000	
雑排水管洗浄	237,600	0	0	
通信費	65,000	65,936	70,000	
小修繕費	626,334	1,362,333	405,307	
雑費・消耗品費	100,000	177,675	180,000	
害虫駆除費	44,000	44,000	44,000	
管理委託費	5,266,590	5,266,590	5,266,590	
機械警備業務費	781,808	781,808	781,808	
管理者報酬	665,280	566,280	566,280	
防火管理者報酬費	0	99,000	99,000	
支払手数料	45,000	43,269	45,000	
支出の部合計	56,334,444	51,788,094	50,954,444	
当 期 剩 余 金	0	-854,591	0	
前 期 繰 越 額	-4,657,466	-4,657,466	-6,829,861	
電気使用料振替（3.8%）	-1,520,000	-1,317,804	-1,318,600	
前 期 剩 余 金 繰 入	0	0		
次 期 繰 越 額	-6,177,466	-6,829,861	-8,148,461	

2021年度住宅管理組合・施設管理組合特別修繕費収支予算案（第21期）

自 2021年04月01日

至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	実 績		合 計	予 算		合 計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【収入の部】						
住宅特別修繕費	6,362,640	0	6,362,640	6,362,640		6,362,640
フィットネス・2階店舗修繕費	0	4,350,960	4,350,960		4,350,960	4,350,960
非住宅特別修繕費	0	1,134,240	1,134,240		1,134,240	1,134,240
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,401,832	0	4,401,832	4,400,000		4,400,000
非住宅駐車場使用料	0	1,490,670	1,490,670		1,490,000	1,490,000
駐車場特別修繕費	0	1,555,320	1,555,320		1,555,320	1,555,320
看板使用料収入	706,872	730,968	1,437,840	706,872	730,968	1,437,840
雑収入	0	3,845,831	3,845,831	1,751,987	1,782,725	3,534,712
収入の部合計	11,471,344	13,107,989	24,579,333	13,221,499	11,044,213	24,265,712
【支出の部】						
消防設備改修工事	3,800,500	4,290,000	8,090,500	1,000,000	2,000,000	3,000,000
自家用受変電設備改修工事	227,128	234,872	462,000	0	0	0
防犯カメラ増設工事	0	450,000	450,000	0	0	0
非常用自家発電設備点検整備	794,409	821,491	1,615,900	0	0	0
アルミハニカルパネル庇補修	0	0	0	846,780		846,780
自転車搬送コンベアモーターユニット取替	0	0	0		1,636,800	1,636,800
地下駐車場吸排気設備更新工事	0	0	0	11,679,915	11,884,835	23,564,750
			0			0
			0			0
			0			0
			0			0
支出の部合計	4,822,037	5,796,363	10,618,400	13,526,695	15,521,635	29,048,330
当期剰余金	6,649,307	7,311,626	13,960,933	-305,196	-4,477,422	-4,782,618
前期繰越額	32,179,883	37,435,015	69,614,898	39,065,024	46,064,445	85,129,469
電気使用料振替(3.8%)	235,834	1,317,804	1,553,638	235,600	1,318,600	1,554,200
前期剰余金繰入	0	0	0			0
次期繰越額	39,065,024	46,064,445	85,129,469	38,995,428	42,905,623	81,901,051

2021年度住宅管理組合特別修繕費予算案（第21期）

自 2021年04月01日
至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【収入の部】				
住宅特別修繕費	6,362,640	6,362,640	6,362,640	
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,650,000	4,401,832	4,400,000	
看板使用料収入	706,872	0	706,872	
雑収入	0	0	1,751,987	神戸市工事負担分
収入の部合計	11,719,512	10,764,472	13,221,499	
【支出の部】				
消防設備改修工事	3,000,000	3,800,500	1,000,000	
自家用受変電設備改修工事	737,430	227,128	0	
非常用自家発電設備点検整備	722,190	794,409	0	
アルミハニカルパネル庇補修	846,780	0	846,780	
自転車搬送コンベアモーターユニット取替	811,283	0	0	
地下駐車場吸排気設備更新工事	0	0	11,679,915	
支出の部合計	6,117,683	4,822,037	13,526,695	
当 期 剩 余 金	5,601,829	5,942,435	-305,196	
前 期 繰 越 額	32,179,883	32,179,883	38,358,152	
電気使用料振替(3.8%)	228,000	235,834	235,600	
前 期 剩 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	38,009,712	38,358,152	38,288,556	

2021年度施設管理組合特別修繕費予算案（第21期）

自 2021年04月01日

至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【収入の部】				
フィットネ・2階店舗修繕費	4,350,960	4,350,960	4,350,960	
非住宅特別修繕費	1,134,240	1,134,240	1,134,240	
非住宅駐車場使用料	1,440,000	1,490,670	1,490,000	
駐車場特別修繕費	1,555,320	1,555,320	1,555,320	
看板使用料収入	730,968	730,968	730,968	
雑収入	0	3,845,831	1,782,725	神戸市工事負担金
収入の部合計	9,211,488	13,107,989	11,044,213	
【支出の部】				
消防設備改修工事	4,000,000	4,290,000	2,000,000	
自家用受変電設備改修工事	762,570	234,872	0	
防犯カメラ増設工事	495,000	450,000	0	
非常用自家発電設備点検整備	746,810	821,491	0	
自転車搬送コンベアモーターユニット取替	825,517	0	1,636,800	
地下駐車場吸排気設備更新工事	0	0	11,884,835	
支出の部合計	6,829,897	5,796,363	15,521,635	
当 期 剩 余 金	2,381,591	7,311,626	-4,477,422	
前 期 繰 越 額	37,435,015	37,435,015	46,064,445	
電気使用料振替(3.8%)	1,520,000	1,317,804	1,318,600	
前 期 剩 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	41,336,606	46,064,445	42,905,623	

第9号議案 第21期事業計画案に関する件（2021年4月1日～2022年3月31日）

第21期事業計画案を以下の通り上程いたしますので、ご審議のほどよろしくお願い致します。

●第20期事業計画について

ウェルブ六甲道5番街1番館管理規約（以下「規約」という。）に基づき、共用部分の管理等のため、区分所有者相互間の権利義務又は共同生活関係等を調整し、もって商業施設等の繁栄及び良好な住環境の確保を図るため、以下の事業を行います。

(1) 区分所有者集会の開催

規約に基づき全体集会及び定期施設管理組合集会並びに定期住宅管理組合集会を開催

- ・ 管理組合通常集会（第20期通常集会）

開催日： 2021年6月26日（土）

(2) 役員会の開催

規約に基づき共用部分の管理に関し全体理事会・施設理事会及び住宅理事会の開催を行います。

(3) 各種点検業務の実施

別紙添付の事業計画表に基づき業務の実施を行います。

(4) その他（各種修繕工事等）

マンション設備の不具合箇所について改修を実施します。

建物保守・設備管理

項 目		摘 要	周 期	実施年月												備 考
				4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
1	マンション総合保険	あいおいニッセイ 同和損害保険(株)	5年間	5年（掛捨て）更新期限 2024年7月21日												
2	エレベータ保守	グローバルコミュニティ(株)	4回/年	○			○			○			○			施設
		三菱電機ビルテクノサービス(株)			○		○		○			○		住宅		
3	機械式駐車場保守	新明和工業(株)	4回/年	○			○			○			○			住宅
4	自動ドア保守	三和シャッター工業(株)	4回/年	○			○			○			○			住宅
5	宅配ボックス点検	(株)ナスタ	1回/年												○	住宅
6	パイプライン点検	(株)ダイゾー	6回/年	○		○		○		○		○			○	施設
7	中央監視装置点検	東テク(株)	2回/年			○						○				全体
8	水質検査	(株)シー・アイ・シー	2回/年						○						○	施設
9	増圧ポンプ点検	テラテクノサービス(株)	1回/年								○					住宅
10	防火対象物点検	グローバルコミュニティ(株)	1回/年									○				全体
11	高圧受変電設備点検	(株)SONO	毎月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全体
12	空気環境測定	(株)シー・アイ・シー	6回/年		○		○		○		○		○		○	施設
13	建築設備定期調査	グローバルコミュニティ(株)	1回/年												○	全体
14	消防設備点検	グローバルコミュニティ(株)	2回/年				◎						○			全体 ◎総合 ○機器
15	植栽管理	グローバルコミュニティ(株)	4回/年					○	○	○		○				全体
16	定期清掃	グローバルコミュニティ(株)	2回/年					○						○		全体
17	雑排水管洗浄	グローバルコミュニティ(株)	1回/2年												○	全体
18	空調フィルター清掃	グローバルコミュニティ(株)	毎月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全体

第10号議案 管理組合役員改選に関する件

次期役員候補者は次のとおりです。ご審議の程よろしくお願いいたします。

第21期 【住宅部会】 役員候補者

役 職	部屋番号	氏名 (敬称略)	備考
	501 号室	石川 耕三	留任(任期残1年)
	406 号室	北村 達也	留任(任期残1年)
	1304 号室	大石 紀彦	留任(任期残1年)
	803 号室	真田 尚幸	新任(任期残2年)
	612 号室	先瀆 大	新任(任期残2年)
	1002 号室	田中 誠司	新任(任期残2年)

※)役員任期：留任1年新任2年(通常総会終了迄)

第21期 【施設部会】 役員候補者

役 職	部屋番号	氏名 (敬称略)	備考
理事長	208 号室	株式会社財・コーポレーション	留任
副理事長	112 号室	高井 敏之	留任
会計理事	206 号室	林 良忠	留任
理 事	103 号室	高橋 隆宏	留任
理 事	121 号室	黄 承義	留任
理 事	123 号室	上村 悟	留任
監 事	117 号室	中野 光隆	留任

※)役員任期：留任1年新任2年(通常総会終了迄)

※)理事役職：理事長 副理事長 会計理事 理事 監事

※)役員任期：留任1年新任2年(通常総会終了時迄)

新役員予定各位

通常総会終了後に、役職決定後、新旧引継ぎ理事会を開催致します。

新理事の方々は、当日役職決定理事会を開催致しますので何かと御多忙中の事とは存じますが、御出席をお願いします。

現理事役員は、新理事役員にて役職決定後、引継ぎを行いますので、引継ぎ書類をご持参下さい。

<管理組合からのお知らせ>

- 本マンションも入居後、年数の経過とともに、各居室における家族構成や連絡先に変更が生じている場合があります。

災害等(地震・台風など)有事に於ける、安否確認の際、速やかな被害状況の確認を行う為には、正確な入居者情報が必要となります。

つきましては、家族構成や連絡先等が変更になった場合は、変更届を必ずご提出頂きますようお願いいたします。

尚、変更届につきましては、管理室又は管理会社担当までお問合せ下さい

第 11 号議案 本総会各議案に関し、全体管理組集合会による決議を要しないことに関する件

管理規約第 117 条「全体集会に関する特例」により、「住宅管理組合、施設管理組合において、別途、全体集会の決議を要しない旨の決議が承認され、かつ駐車場の区分所有者全員（共有の場合はその代表者）の書面による合意があった場合においては、両集会の決議及び当該合意書面を併せて全体集会の決議があったものとみなす。」事から本総会各上程議案に関して住宅及び施設それぞれの管理組合の決議を持って全体集会の決議と出来る様、本総会上程議案に関して、全体管理組合の集会による決議を要しないとする事に関しての承認を諮ります。