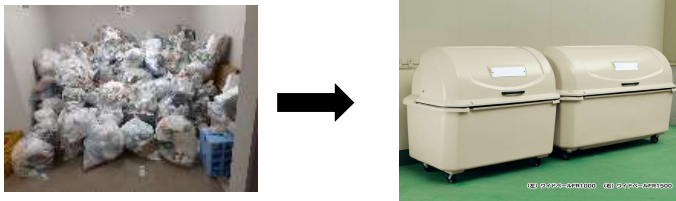
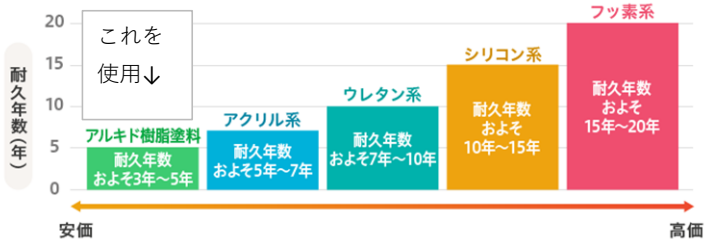


修繕委員会報告

1. ゴミ室美化の件	①経緯	2015年入居以来、ゴミ室美化に関し、売主と管理会社に「ゴミ室が水洗できない」ことを理事会から訴えてきたが、回答はいつも「水洗可能」であった。第6期の第1回理事会で修繕委員会が再開され、「ゴミ室美化」が理事会から諮問された。修繕委員会は、洗浄水が排水溝に流れないことを再度現場実験で確認し、この問題は売主の瑕疵であると捉え、理事会とともに売主と管理会社に対策を要求した。売主は2021年5月、現場立会いを行い瑕疵を認めた。また、修繕委員会は理事会から諮問されたゴミ室の美化について、ゴミ室を水洗可能とした上で、ゴミ袋を直接床に置くのではなくペール缶に入れる方法を検討中である。尚、世田谷区の現在の規則では、ゴミ室をいつも水洗し、可燃ごみはペール缶に入れることになっている。
	②今後の予定	売主は現在ゴミ室を水洗可能にすべく、施工会社と工事方法を検討中。7月中旬に案を作成し9月に工事予定とのこと(6/17メール連絡)。理事会と修繕委員会はこの工事後、世田谷区にゴミ収集の方法をペール缶方式に変更することを申請する予定。但し、可燃ごみが最大となる、日曜夜の総ごみ量はペール缶総量5,500リットルを超え5,600リットル以上になることもあるので、ゴミ室の外に1缶常時設置するなど、対処方法を理事会で検討する。ペール缶方式が理事会で承認されれば、必要機材を購入しゴミ室美化を実現する。また、現在入口ドアに付けられているセキュリティロックは不要であるのでロックを外す。更に、臭気が大幅に減ることが期待されるため24hr動作の脱臭ファンを弱くし、電気代を節約する。 
	③その他	ゴミ室の美化のために、ペール缶他の購入費用と運び出し用スロープ設置することを想定している。費用は 150万円程度かかる見込みである。
2. 鉄部塗装の件	①経緯	2020年の第5期総会で管理会社から大規模修繕計画に基づき鉄部塗装を行うことが決議された(第7号議案)。第6期の第1回理事会において、修繕委員会は鉄部塗装も検討する様に諮問された。修繕委員会は2019年9月10日に組合員から提起されたメーターボックス塗装剥がれは瑕疵であると考え、事実確認のため管理会社と売主へ原因調査を依頼するとともに独自で調査し、剥離の原因が対候性の低いアルキド樹脂塗料を使ったためであることを突き止めた。売主は2021年3月に瑕疵であることを認め、現在塗装修復作業の計画を7月上旬を目途に作成中である。大規模修繕による鉄部塗装は、この瑕疵修復作業が終了した後、その部分を除外して実施する。尚、修繕委員会は塗装会社3社から相見積を入手した。1つの塗装会社は6月26日に修繕委員会に対しプレゼン実施予定。 
	②今後の予定	売主の瑕疵回復塗装の計画全容が明らかになり次第、それに合わせた形で2社に再度見積依頼を行い、理事会と修繕委員会で塗装業者を選定する。
	③その他	次期理事会にて施工候補会社から改めてプレゼンを受ける予定。
3. 駐車場出口の安全性改善	①経緯	2015年の入居以来、組合員から駐車場の出口が危険であると指摘されてきた。理事会と修繕委員会はこの問題を取り上げ、中丸小学校の通学路であり、児童が下校時に走って通過することもあり、危険性が高いと考え、対策方法や法令のチェックを行った。その結果、この駐車場出入口は「東京都建築安全条例」に違反している可能性が高いことが判明した。出口左側の立ち木が視界を遮っていることと、警報装置が下校時の児童から見にくい位置に設置されている。2021年5月、売主にこの点を指摘し見解を確認中。もし、違反していた場合、事故が発生すれば事実を知りながら放置していた管理組合も責任が問われる。
	②今後の予定	条例違反があれば、売主に是正を求める。条例で決められている60°の視界を補充確保するために、ミラーを設置するとともに、警報装置を下校時の児童にも遠方から見えるようにする。修繕委員会と理事会で更に検討し実行する。
	③その他	駐車場出口の工事を行う可能性がある。

4. 太陽光発電の売電を含む大規模修繕計画の見直しと、コンサルタントなどの委託	①経緯	・売主は世田谷区の条例で太陽光パネルの設置が義務付けられているとしていたが、理事会の諮問を受け、修繕委員会が条例を調べた所、義務はないことが判明した。また、太陽光発電の売電に関し、2020年の法律改正で新規売電者への自家消費30%が義務付けられたことも判明し、売電契約終了の2034年以降の売電ができなくなった。従って、管理会社が提示している大規模修繕金積立計画の太陽光発電更新の積立を行う必要はないことになった。 ・また修繕委員会は理事会から駐車場シャッターについての修繕計画見直しの諮問を受けており、低価格化できる可能性があるが、検討は進んでおらず、継続課題としたい。
	②今後の予定	・太陽光発電については、最近内閣が打ち出した2050 carbon neutral計画で、その実現のために太陽光パネル設置や蓄電池設置に補助金が出る可能性が高い（現在、蓄電池は補助金あり）。この補助金計画が発表された時、太陽光発電を100%自家向けに活用して、停電時の電力確保と日常の電気代節約がどの位できるか試算し、理事会で検討したい。 ・また、近年検討が始まっているマンション長寿化化などを目指して、コンサルタントを入れて、長期修繕計画の作成をスタートする。資産価値の高いマンションにするために、理事会とともに計画を作って、住民の皆さんの知恵を頂きながら活動する。信頼できるコンサルタントを伝手や公募などで募集し、計画作成に着手し理事会で審議したい。
	③その他	・修繕委員会への皆様の多くの参加とご意見をお願い致します ・コンサルタントの公募計画を修繕委員会、理事会で審議して作成する。コンサルタントの導入要否についても検討を行う。
5. 管理会社変更の検討	①経緯	・2015年5月のマンション入居以来、売主の兄弟会社を管理会社として使っており、2020年に2年間の契約更新を行った(2022-8-31まで)。しかし、マンション管理会社は新築入居時は決定されているが、本来住民がオープンに決めるものである。現管理会社は、売主の兄弟会社であり、瑕疵対応や提案された修繕計画、及び日常業務やコスト面でも問題があり、公募で管理会社の候補を検討したい。既に3社から公募申し込みをしており、内2社は6月26日および27日に修繕委員会に対し説明会を実施予定。
	②今後の予定	・管理会社候補の2社の説明会の後、見積依頼に進む。見積依頼の形式は(一社)マンション管理業協会の書式などを参考にし、本マンションの住民の意思や希望を盛り込んだ契約内容とする。管理費の削減などにも尽力する。本件につき、再度アンケートや臨時総会を開催することもある。
	③その他	・上記②により、検討を進めたい。