

8月修繕委員会報告

2022-8-27

修繕委員 稲吉 cc 稲垣

(1) 大規模修繕関係の現状

2019/12/20管理会社資料抜粋				2020年~2024年の予定工事						単位:千円
築年				6	7	8	9	10	12	現状
暦年				2020	2021	2022	2023	2024	2026	(2022年総会資料)
No	工事名	工事内容	周期(年)						大規模修繕	
6	鉄部塗装工事	各種鋼製箇所塗装(101戸)	6	6,100					(6100)	9月~10月施工
		機械式駐車場塗装	6						(3600)	
9	給水設備	給水ポンプ交換	16							
		給水ポンプオーバーホール	8			1,900				修繕委検討中
10	排水ポンプ	水中ポンプ交換	8			3,000				
11	ディスポーザ設備	ブロアーオーバーホール	4	300						不具合なく見送
		水中ポンプ交換	4	500				500		経過観察中
14	電気設備	TV共視聴設備ブースタ交換	10					2,600		
	太陽光発電	電力量計交換/パワコン交換	7/10		200			1,100		不具合なく見送
15	シャッター設備	ばね、ベルト等交換	5	800						不具合なく見送
		パネル、制御盤交換	10					4,000		
18	機械式駐車場設備	電気部品、スイッチ類交換	4			1,600				経過観察中
		制御盤、操作盤部品交換	4			700				経過観察中
21	調査診断	外壁等	12					1,600		
年間金額計(除予備費)				7,700	200	7,200	0	9,800	165,000	
累計(10%税込)				27,390					210,540	

No.6 鉄部塗装工事で修繕委員が行うこと

- ・工事が正しく行われたかチェックし、理事会に報告する。理事会はその報告を審議し、支払いを決定する。

具体的実施事項: 工事仕様書と見積書の内容確認、保証期間の確認、工事前、工事中、工事後の写真撮影、発注者(管理会社)が作成する工事報告書のチェック。

*尚、修繕委員会作成の見積書は2021年12月の理事会に提出し扱いは一任。

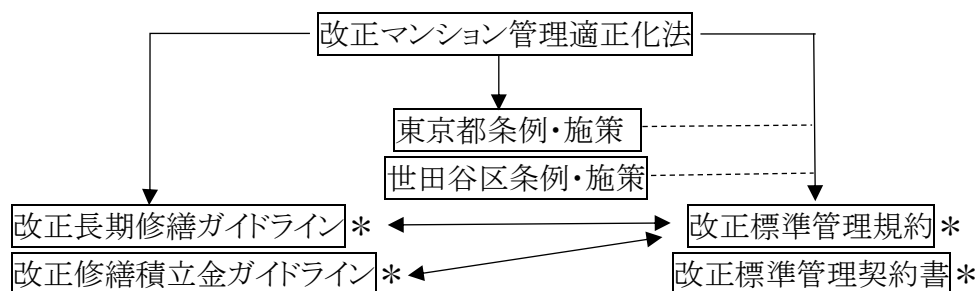
http://www.zg.em-net.ne.jp/~jle_class/ の2021年12月理事会の報告書に記載

No.9、No.14太陽光、No.15.シャッター: 次回の理事会で報告。それ以外は必要性和理事会ご要望に応じて調査、報告。

(2) 改正マンション管理適正化法の関連規則

*法律・条例の関係

2020-6成立、2022-4施行



*印: 管理組合が決める案件

①改正マンション管理適正化法の主要点:

国交省大臣が「基本方針」を定め、都道府県知事が「適正化推進計画」を作成する。

(管理組合等の努力) 第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

②東京都の施策:3つの目標。

注目点:「3. 管理の良いマンションが市場で適正に評価される市場の形成」

③ 改正標準管理規約

改正規約掲載サイト:<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001417732.pdf>

改正主要点:

(1)「電磁的方法」「WEB会議」:第2条(定義)に追加(P5,6)。該当箇所の条文に追加。

具体的規則は細則で定める。

(2)「敷地及び共用部分の管理」:第17条、第21条 追加変更

(3)「暴力団員の排除」第19条の2。条文追加。

(4)「外部専門家役員」:第35条2、3、4の変更。具体的規則は細則で定める。

(5)「利益相反取引の防止」:第37条2の追加。

(6)「理事長の役割」「監事の役割」:第38条2項目追加。第41条4項目追加。

(7)「招集手続き」:第43条6～9 の書換え。

(8)「議決事項」第54条:5号以降の書換え。2項の追加(緊急時の修繕積立金取崩決議)

(9)「帳票類の作成、保管」:第64条の書換え。

④ 長期修繕計画の見直し:次回見直しは2025年7月の総会。2022年に本格着手要。

新ガイドライン:<https://www.mlit.go.jp/common/001172730.pdf>

積立金ガイドライン:<https://www.mlit.go.jp/common/001080837.pdf>

新ガイドライン:「計画期間は、30 年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。」

「積立金ガイド単価の25%増額」

これら及び昨今の物価高を反映し大規模修繕期間15年～18年化と工事が4回程度含まれる60年程度の計画が必要と思う。専門家に相談も必要。

長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省HP):

◆例えば、大規模修繕工事の実施を踏まえて長期修繕計画を見直す場合は、理事会の発意から計画修繕工事の実施、計画の見直しに至るまでに数年の期間を要しますし専門的な知識が必要とされます。しかしながら、役員は、1年・2年で交代することが多く、管理組合の通常の運営だけでも多忙です。長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事を成功させるためには、理事会の諮問機関として、維持管理に関する検討や実施のための継続性のある専門委員会を設けて、経験や知識のある区分所有者の参加を求めることが必要です。

◆専門委員会の運営は、潜在している組合員個々の能力を引き出し、管理組合全体の取り組みとするような仕組みを考えて実施することが望めます。また、必要に応じて、適切なアドバイスをしてくれる専門家を選ぶことも必要です。

本コメントに従って組合員が多く参加できる「専門家による説明会」を開き(web?)、その後修繕委員の再募集を行って2022年中に検討を本格化させる必要がある。

③と④は第8期の理事会で決定して頂きたい。資料作成、調査などは承ります。

過去の修繕委員会資料:http://www.zg.em-net.ne.jp/~jle_class/

以上