

(1) 改正標準管理規約について

① 問題点

現在理事会で検討中の管理会社版管理規約は、国が提案する標準管理規約と相違する点が多い。管理会社提案の内容で、管理組合に有益と考えられる項目は採用し、不利益となる項目や法律(改正マンション管理適正化法)の趣旨に沿わない項目は削除すべき。

* 同様なことは 2022 年の「管理契約更新」でも実施。(理事会議事録、総会議事録参照。)

② 広報

組合員にとって「マンションのルール改正」となるので、その改正内容を組合員に広く知らせ、ご意見・コメントを頂くことが重要である。日程的には、総会資料は6月の理事会で決められるため、残すところ2か月。そのため、修繕委員ホームページに途中段階の全文を掲載し、組合員有志の方々に議論に参加いただくことを試みたい。

http://www.zg.em-net.ne.jp/~jle_class/2023kanrikiyaku-r2

(追記：理事会判断で掲載していません)

(2) 長期修繕計画の見直し(2025 年 7 月の総会)

① 専門委員会の立上

i) 目的:2025年の長期修繕計画見直し(案)作成

ii) 設置期間:2023年総会后～2025年総会前(約2年間)

iii) 検討事項:長期修繕の項目、計画の期間・修繕周期、費用、(国交省各ガイドライン利用。)

期間:周期を15年～18年? 全体期間を60～80年に?

項目(例。除構造部):太陽光発電自家用化? ガレージドア変更?

給水ポンプメンテナンス契約化? 自転車置場設備変更? 外構コンクリートひび溶解対策? EV充電設備設置? (他 2016年実施の建物診断報告レビュー)

iv) 実施事項:専門家のアドバイス・講演、建物診断(2016年報告参考)、組合員アンケート、計画作成(マンションのコンセプト作成含む)、他

② 運営方法(案)

メンバー:組合員、同居家族、

会議:エントランスホール+web会議。オブザーバ(時々出席して意見を言う人)参加あり

会議頻度:3か月に1回程度

報告:会議後に理事会に報告

規約:(一社)大規模修繕協議会の大規模修繕委員会規約を参考に、上記を反映して作成

③ 必要費用

建物診断料、アドバイザー費用、金額は未調査の為、来月報告。

以上