

(1) 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(2023年総会提案)

i) 委員会規約(案)添付

ii) 必要費用

建物診断料(今回は2017年5月の第三者診断の報告書レビュー)。

専門家費用:東京都マンション管理士会レート 戸数x500円/月。講演料は無料。

2024年度(第9期)予算として、4か月x50,500円=202,000円 を提案。

② 参考情報

世田谷区マンション交流会セミナー(5/20。Zoom参加も含めて数千人参加)

i) 「マンションの老朽化にどう対応するか」

築50年超のマンションの紹介(秀和レジデンス)。築浅マンション並の外観維持。

ポイント:(a)早めに、こまめに修繕(積立金を細目に取り崩す)。

「大規模修繕」は足場が必要な作業のみとし、周期にとらわれず必要な修繕を実施。

(b)組合員の協力(毎年総会で修繕について審議)

ii) 「管理会社との付き合い方。管理組合主導の運営へ」

・30戸のマンション実例:3社相見積で管理費年間100万円削減。

iii) マンション管理士相談(東京マンション管理士会)

・100年スパンでマンションの実情を見た場合、2つのタイプに分かれる。

タイプ1:50年程度で取壊し再建築

タイプ2:80年以上維持。(上記「秀和レジデンス」の例。早めに細目に修繕(積立金の取崩))

* 専門委員会で審議すべき。

(2) ゴミ室の件

・世田谷区条例:

「大規模建築物の所有者等は、常に、保管場所及びその周辺を清潔に保ち、適切な維持管理を行うこと。」「ゴミは全て容器(ポリバケツ)に入れる。床と容器は水洗する。」

・売主と管理会社は条例違反を是正する義務がある。

第6条 委員の任期は、第9期の第1回理事会(令和5年8月頃)で設立が決定された時点から、第10期の総会(令和7年7月頃)までとする。

(委員会)

第7条 委員会は、3か月に1度を定期開催の目安とし、委員長が招集する。

- 2 前項以外にも理事会の要請、委員の要請、または委員長の判断に応じて、委員長が招集する。
- 3 委員会は委員の半数の出席により成立し、議決は出席委員の過半数で決するものとする。
- 4 委員長は会議の議事録を作成し、理事会に報告する。
- 5 委員会は電磁的方法(リモート会議)と対面式方法(議場出席会議)の併用で開催する。
- 6 委員会資料及び議事録は電磁的方法で保存し、組合員が閲覧できるようにする。

(業務)

第8条 委員会は第3条の目的を達成するため、次の業務を行う。

- 一. 組合管理部分にかかる対象物の長期修繕の計画策定
- 二. 前号に伴う費用の策定
- 三. 一号以外の理事会から要請があった長期修繕に関する案件、または複数の組合員から要請があった長期修繕に関する案件の調査・検討
- 四. 組合員に対する長期修繕に関するアンケート調査
- 五. 専門家に次の事柄を依頼する:①修繕計画講演会 ②建物調査・修繕記録調査・点検記録調査 ③委員会作成の原案へのアドバイス。

(経費)

第9条 委員会の運営に必要な経費は管理組合が負担する。

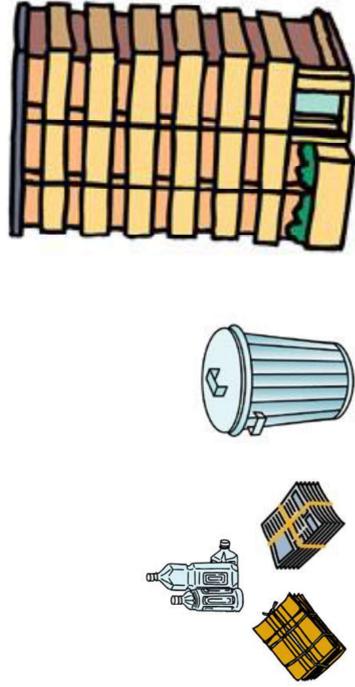
2. 前号の経費の支出に当たっては、その使途、金額、支払先等について事前に理事会の承認を得る。

(付則)

第11条 この規則は令和5年8月1日から施行する。

再利用対象物保管場所及び 廃棄物保管場所・保管設備 設置の手引き

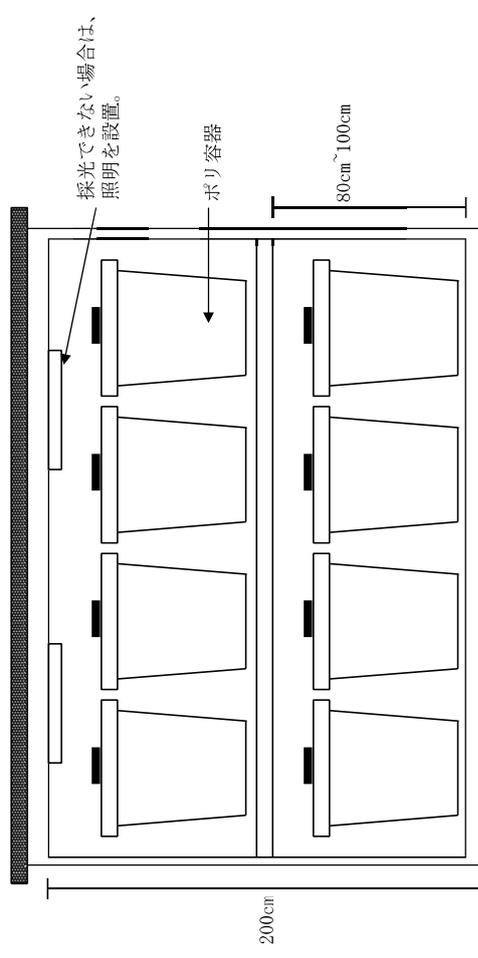
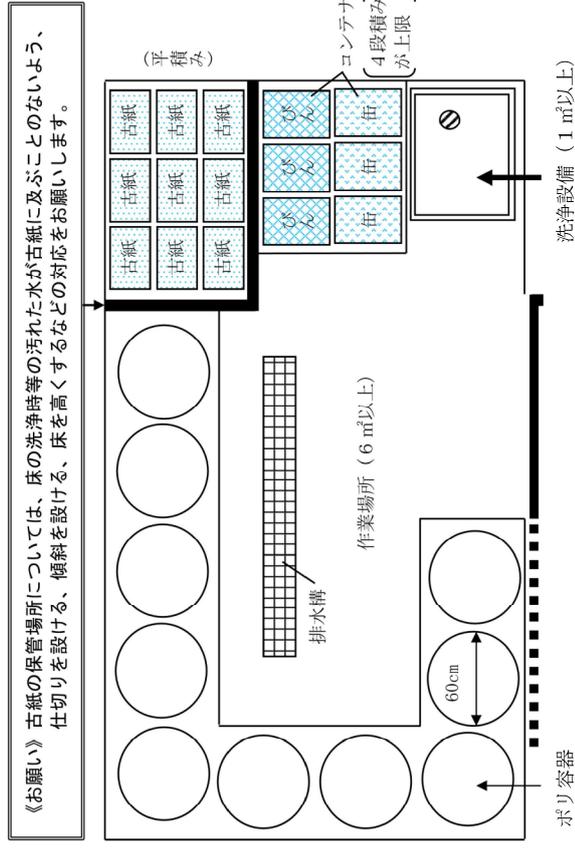
<住宅用>



世田谷区 清掃・リサイクル部

令和4年（2022年）4月

建物の一部に事業用途が含まれる場合は、本書とあわせて「再利用対象物保管場所及び廃棄物保管場所・保管設備 設置の手引き<事業用>」を必ず確認してください。



原則として、1段構造が良い。やむを得ず2段構造の場合、1段あたりの棚の高さは80cm以上100cm以下とする。天井の高さは、200cm程度確保すること。

変更後の可燃ごみの保管状況



2023年5月21日 20時



2023年5月28日 20時

2023年4月25日付 ゴミ置場レイアウト変更に関して

【可燃ゴミ】

棚の下にポリバケツを並べますので、居住者様はポリバケツにゴミを入れてください。ポリバケツが一杯になったら臭気や汁漏れ等が無い（少ないもの）は上段に管理員・清掃員にて移動します。ゴミを細目に出していただくと1つのポリバケツを有効利用できますので、ご協力をお願いします。

・ゴミ室はこのマンションのアキレス腱。第1回理事会以降、毎期問題とされている。世田谷区の条例違反が継続し、ゴミ処理が酷く、マンション価値を毀損し続けている。

条例違反：①水洗 ②ゴミ収納容器。

①は一旦解決したが、現在再発。②は未解決。

根本原因：売主が世田谷区に申請した建築確認申請書の内容が実現不可能。

- ・ 竣工時、管理会社は所有者に無断で現在の条例違反状況を作った。
- ・ 売主も管理会社も本条例違反に関し、是正する責任を負う。

対策案（是正案）：建築確認申請書の器具（反転コンテナ）を使い、人出で運ぶ。

