

(修繕委員会の活動実例概要 Part 1)

<マンションの概要 平成6年築 1棟1?0戸 SRC 1?階建て>

平成16年6月 定期総会 <以下の議案について決議>

平成15年実施の簡易建物診断による「経年による劣化が散見される状況にある」との結果を踏まえ、大規模修繕工事の準備の必要性から総会へ提案。

<議案> 大規模修繕委員会発足の件

*大規模修繕委員会細則の制定とともに、委員8名及び理事会から委員会の監事として理事1名を任命して計9名の委員会を設置することを決議した。

*細則の概略(理事会からの要請により細則を作成)

- ・委員会を理事会の諮問機関として位置付
- ・委員会の目的
 -)大規模修繕工事計画の企画立案及び調査診断への企画並びに概算費用
 -)修繕積立金の見直し及び借入れの場合の助言
 -)設計監理事務所及び施工会社の選定の場合の助言 等
- ・委員会の成立は、4分3以上の委員の出席と議事は、出席委員の4分の3以上にて決する。
- ・委員の報酬について

H16年8月 修繕委員会

- ・今後の検討課題を討議。

(次回以降の委員会のテーマとして、以下を決定し、理事会に報告、以下同様)

-)大規模修繕への基本方針
-)修繕資金としての修繕積立金の改定
-)区分所有法の改正による大規模修繕に関連する「共用部分の変更」の総会決議要件の改正
-)上記に伴う規約改正
-)修繕委員による共用部分の現状把握のための調査、確認
-)ベランダ等専用使用部分の不具合等の状況確認のため、組合員へのアンケートの実施

*修繕委員会は、月1回程度開催することとなる。

H16年10月 修繕委員会

- ・大規模修繕への勉強会として、公庫版マニュアルを参考に、説明及び意見交換。
- ・過去の決算書により管理費及び修繕積立金の状況確認
 -)参考資料と比較し、現状の修繕積立金について、不安があり、増額の必要性がある。
 -)逆に、管理費は、駐車場使用料全額が管理費に充当され、每期、余剰が出る状態にあることから、管理経費の見直しと管理費及び修繕積立金の構成比、その充当方法を見直す必要がある。
 -)現状の電波障害積立金について、今後、デジタル化に伴いその積立の必要性を検討する。

(次回に、具体的な検討とすることとし、管理費等の構成に関して、委員の宿題とする。)

- ・共用部分の現状把握のためのアンケートを実施することとし、次回、参考資料を持ち寄り、アンケート内容を決定する。

H16年11月 修繕委員会

- ・アンケート項目として、外壁(タイル亀裂・浮き・脱落等)、サッシ周り(シーリング状況等)、バルコニーの現状、その他「住まいに関する不具合アンケート」として、アンケートを実施する。
- ・修繕積立金について、現在の積立金額は、他のマンションと比較しても低額であり、増額は必須である。
- ・修繕積立残高は、每期、管理費の余剰金を修繕積立金に振替えており、それなりの残高となっていたが、管理会社からの簡易な長期修繕計画からも修繕費用としては、不足が予想される。
- ・具体的な修繕費用は、建物診断による改修設計が、必要であるが、改修を目的として診断は、時期尚早である。
- ・積立金増額については、今後の駐車場使用料を含めた管理費からの余剰を勘案し、每期、一定金額を修繕積立金に振分けることとする。
- ・単純に、1戸あたり平均して毎月10,000円を積立てる必要があり、その改訂へのスムーズな合意形成のため管理費、修繕積立金、駐車場使用料、電波障害積立金の構成比をまず、決定し、改定額を決定する。
また、そのための管理規約の改正も必要であり、次回、検討することとする。

H16年12月 修繕委員会

- ・アンケートの実施結果は、回収率約45%(全戸)に留まったが、その内容をまとめ理事会に報告する。(バルコニーの不具合の回答が多数)
尚、アンケート内容について、劣化状況がよく分からないとの意見があり、劣化についての説明書及びイメージ図を全戸に配付することになる。
 - ・管理費等の見直しについて、
 -)管理費について、管理経費の圧縮及び管理会社との契約の見直しの検討と交渉。
 -)每期駐車場使用料を含めた管理費に多額の余剰ができることから、每期200万円を修繕積立金に積立てることとし、予算化する。
 -)上記により、築10年を経過しており多額の経常修繕が発生することも予想され、管理費が不足しないように予備費を多く計上する。その資金として、電波障害積立金残高200万円全額を計上する。
尚、電波障害積立金については、別途調査した結果、今後の対応に多額の費用は、必要ないことから今後の対応には、一般管理費から支出することとし、その積立を廃止する。
 -)上記を踏まえても、1戸あたり月10,000円の積立金とならず、不足分を増額することとする。
- その結果として、現行積立金の倍額となるも大規模修繕予定年、平成18年度末には、1戸あたり約100万円を確保できる予定である。尚、建物診断の上での改修費用により、積立額を再検討することになる。(1戸10,000円は、公庫版マニュアル等を参考とした。)
-)上記に関して、規約の改正が必要である。
- 上記に関して、具体化する旨、理事会に報告する。

H17年1月 修繕委員会

- ・前回、検討した結果を踏まえ、修繕積立金の各タイプ別改定額案を作成。
- ・管理規約の改正部分を検討
 -) 共用部分の変更(定義)、決議要件
 -) 電波障害積立金の廃止
 -) 上記改正に伴う関連条項の修正

上記提案について、理事会において、修繕積立金改定に伴うアンケートを実施することになった。

H17年2月 修繕委員会

- ・理事会実施のアンケート結果の報告。(積立金改定に対する反対意見は、なかった。)
- ・定期総会の前に、大規模修繕についての、組合員への説明会を4月に開催する。
- ・管理規約の改正案について、再検討。(総会議案の内容について)
- ・修繕委員会の委員の任期の改正について。(当初細則では、任期1年間、再任可)

H17年3月() 修繕委員会

- ・4月開催の説明会用資料を検討。
- ・管理規約改正について、標準管理規約を参考に以下の関連条項に追加、修正することになる。
 -) 「敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担」に標準規約21条2項を追加
 -) 電波障害積立金を削除
 -) 管理費の経費充当部分に、「年間徴収合計の内?00万円以上を修繕積立金へ充当する。」を追加
 -) 「総会の会議及び議事」を標準規約と同様とし、大規模修繕が該当する「形状及び効用の著しい変更をとまなわない」共用部分の変更の決議は、議決権総数の過半数とする
 -) 「専門的知識を有する者の活用」を追加
- ・管理経費節減のためとして、共用部分の電力契約についての報告があり、現行の「業務用電力」を「業務用ウィークエンド電力」に変更するように理事会に提案する。
(電力会社に確認し、その試算によると年間20万円程度の経費削減となることが分かった。)

H17年3月() 修繕委員会

- ・4月開催の説明会の説明内容について、以下とする。
 -) 大規模修繕のその手順について(設計監理方式・責任施工方式)
 -) 大規模修繕の予想金額とその財源について
 -) 修繕積立金の改定について
 -) 電波障害積立金の廃止について
 -) 上記に関連する管理規約改正について
- ・説明会用資料について、以下とし、全戸配付とする。
 -) マンションの現状について・・・昨年実施の建物診断報告書(一部活用)
 -) 国土交通省版改修マニュアル(一部活用)
 -) 公庫版マニュアル(一部活用)
 -) 現行の長期修繕計画に基づく、修繕積立金推移表(グラフを作成)

- ）各タイプ別、修繕積立金の負担額表
- ）管理規約改正の具体案
- ・修繕委員会細則の改正
（現行委員の継続と委員の1名追加及び任期について、大規模修繕終了までに延期）
- ・次期における大規模修繕に係わる予算化について

H17年4月 大規模修繕実施に関する説明会の実施

- ・説明会への参加者が少なかったため、説明会の報告書を作成し、全戸配付とする。

H17年5月 現場見学会参加（修繕委員による大規模修繕工事中のマンションの現場見学）

- ・社）北海道マンション管理組合連合会主催による無料現場見学会に参加した。
このマンション（約150戸、）の工事に至るまでの管理組合の準備・活動状況
- ）平成12年5月総会にて、平成17年度の工事实施に向けての決議（積立金の増額含む）
- ）平成13年、大規模修繕のためのコンサルタント選定の準備
- ）平成14年、住民アンケート、コンサルタントの決定、建物劣化診断の実施、診断結果の住民説明会の実施
- ）平成15年、建物診断の2次調査の実施及び調査結果の住民説明会の開催
- ）平成16年、平成17年に工事实施を総会決議
同年10月、臨時総会にて、改修設計（仕様）及び進め方について決議し、
同年12月、臨時総会にて、施工業者及び借入金について決議
- ）平成17年3月、工事着工
（約5年間の検討での工事实施に驚嘆、組合員の合意形成に十分配慮した結果、スムーズな工事着工となったとのこと、また、今後、安全な工事進行に留意しているとのこと。）
- ・上記現場見学会について、修繕委員会にて報告書を作成し、全戸に配付とする。

H17年6月 定期総会（以下、大規模修繕工事に関する議案のみ、適正に承認される。）

- ・管理規約の改正
- ・修繕積立金の改定
- ・大規模修繕の進め方（設計監理方式を提案し、承認となる。）
- ・修繕委員会細則の改正、委員に選任

以上、修繕委員会1年目の活動状況である。

1年目は、築11年でもあり、大規模修繕に向けて、組合員の合意形成のためのソフト面、準備のための検討が主であり、また修繕委員会委員の共通認識のための勉強部分が多い1年でもあった。

各委員は、現職者であり、忙しい中、毎回の委員会にほとんど参加され、多くの意見交換は、有意義なものであった。そして、修繕委員会の討議内容等については、情報公開のため、理事会に報告するとともに、理事会承認の上、毎回、全戸に配付とした。

総会議案書等は、私が担当したが、上記、理事会への報告書については、委員が持ち回りで作成し、管理会社は、修繕委員会には不参加とした。

来期については、本年度総会決議された事項の実施及び工事に向け、より具体的な検討を行うことになる。

修繕委員会の活動実例概要 Part 2に続く