

起案者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容	議 決								
		<ul style="list-style-type: none"> <p>・管理組合理約の目的は 『住宅の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、 区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保すること』です。 〈伊與田〉</p> <p>《マンション管理の基礎》</p> <p>・マンション管理は、区分所有法に基づいて 区分所有者の団体である管理組合が 行うことになっています。 区分所有者は全員で 団体を当然に構成し、団体の意志に基づいて 建物ならびにその敷地、および附属施設の管理を行うことになっています。 〈伊與田〉</p> <p>・管理組合の役割は 維持保全のほか、最近法律で コミュニティー確保のための運営（親睦会等での合意形成醸成）が 追加されました。 現在 ウェルシー 333 は、優良中古マンション融資制度の適合条件を 満たしております。管理を怠ると、適合条件に影響することになりますよ。 〈伊與田〉</p> <p>・現在 ウェルシー 333 の管理方式は、一部委託方式（全面委託に近い）です。 管理の主体（権限と責任）は 区分所有者全員にあります。 〈伊與田〉</p> <p>・管理規約は 区分所有法の枠内でのみ 改正が可能です。 区分所有法自体が民法の元にあるので、法による規定外の項目であっても、 民法の考え方を逸脱することは 当然のことですが出来ません。 〈伊與田〉</p> <p>・総会はマンション管理において 重要な事項を区分所有者全員が集まって 決議する場であり、総会の決議は 規約と同等の効力を持ちます。</p> <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">普通決議</td> <td style="padding-right: 10px;">1 / 2</td> <td rowspan="3" style="font-size: 3em; padding: 0 10px;">}</td> <td rowspan="3" style="vertical-align: middle;">以上の多数決を規定しています。</td> </tr> <tr> <td>特別決議</td> <td>3 / 4</td> </tr> <tr> <td>建て替え</td> <td>4 / 5</td> </tr> </table> <p>理事会は 総会議案の決定権を持ち、総会決議を実行したり、 総会議案を策定する 執行機関です。 専門委員会の活用や広報も 理事会の重要な機能です。 役員の任期については、任期2年／半数改選 が増えています。 〈伊與田〉</p> <p>・理事長は 法的根拠のある立場であり、各種の権限を持ち義務も伴います。 〈伊與田〉</p> <p>・管理対象はあくまでも 『共用部分』です。 管理対象のメインは 構造躯体そのものですが、 共同の利益のために 専有部分に管理が及ぶこともあります。 各戸で実施している 配水管のメンテナンス（1回／年）などは、 個人（専有）の配水管の詰まりが 共有の配水管へ影響しないように 安全対策として 管理実施しているものです。 〈伊與田〉</p> <p>《修繕の基礎知識》</p> <p>・ウェルシー 333 は 壁式構造の鉄筋コンクリート造、現場打ちのRCです。 たとえ鉄筋コンクリートでも、必ず劣化します。 日常的な保守点検と長期的な維持管理が 必須となります。 壊れきる前に行く 予防的な修繕も有効です。50年は持たせましょう。 〈伊與田〉</p> 	普通決議	1 / 2	}	以上の多数決を規定しています。	特別決議	3 / 4	建て替え	4 / 5	
普通決議	1 / 2	}	以上の多数決を規定しています。								
特別決議	3 / 4										
建て替え	4 / 5										

起案者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容	議 決									
		<p>・修繕には 管理費で対応するものと、修繕積立金で対応するものがあります。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> 1) 日常の保守点検／清掃 2) 小修繕／緊急修繕 3) 普通修繕 </td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle; padding: 0 10px;">}</td> <td style="vertical-align: middle;">管理費で対応</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> 4) 大規模修繕（計画修繕） 5) 復旧または建て替え（マンションの再生） </td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle; padding: 0 10px;">}</td> <td style="vertical-align: middle;">修繕積立金で対応</td> </tr> </table> <p>理事長の持つ権限は 維持保全であり、 改善的な修繕はこの枠組みから逸脱するので、別途検討となります。 <伊與田></p> <p>・管理組合が契約者となる保険には 積立マンションライフ総合保険、 マンション機械保険、共用施設賠償責任保険、個人賠償責任保険などが あります。 ウェルシー333で契約している総合保険は 2005/6に満期になりますので、 契約更新に関する検討が必要です。 <伊與田></p> <p>・長期修繕計画を策定することの目的は、計画的な修繕の必要性に対する 区分所有者からの認知と理解を獲得すること および 十分な修繕積立金を 必要な時期に確保出来るようにすること です。 大規模修繕の直前になってから、多額の徴収を要すことにならないように しなければなりません。 現在の長期修繕計画書（定期総会議案書P34）は12年周期工期です。 今回の大規模修繕の実施で、次回の大規模修繕は12～15年後と 思われます。その時に必要な積立金の試算も必要です。 アルミサッシの交換は かなりの金額になるようです。 <伊與田></p> <p>・修繕項目は 外壁、天井、屋根、バルコニー、床、エレベータ設備、 電気設備、ガス設備、給水設備、TV受信設備、集合郵便受箱、 消防設備、造園、土木 などまで含まれます。 <伊與田></p> <p>・マンションの老朽化には 劣化（経年的な機能／性能の低下）と 陳腐化（時代の流れによる相対的な機能／性能の低下）が あります。 マンションの再生（リノベーション）のためには、機能保全レベルの修繕 ばかりでなく、復旧／建て替えへの備えや、大規模改善への取り組みが 重要になります。 時間の流れ（時代の進化）にともない 初期レベルに対する 機能劣化の許容できる性能限界レベルがUPし 早期の修繕が要求され、 要求性能の向上レベルがUPすることにより 初期レベル以上の改善が 要求される ということが予想されます。 <伊與田></p> <p>・修繕専門委員会の役割は</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> 専門的な知識 他団地の事例情報 管理会社からの各種情報 現状調査結果 </td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle; padding: 0 10px;">}</td> <td style="vertical-align: middle;"> などの分析／検討の結果を 理事会へ答申することです。 </td> </tr> </table> <p>小修繕などの『実施』そのものは、 理事会や専門委員会の役割ではありません。 <伊與田></p>	1) 日常の保守点検／清掃 2) 小修繕／緊急修繕 3) 普通修繕	}	管理費で対応	4) 大規模修繕（計画修繕） 5) 復旧または建て替え（マンションの再生）	}	修繕積立金で対応	専門的な知識 他団地の事例情報 管理会社からの各種情報 現状調査結果	}	などの分析／検討の結果を 理事会へ答申することです。	
1) 日常の保守点検／清掃 2) 小修繕／緊急修繕 3) 普通修繕	}	管理費で対応										
4) 大規模修繕（計画修繕） 5) 復旧または建て替え（マンションの再生）	}	修繕積立金で対応										
専門的な知識 他団地の事例情報 管理会社からの各種情報 現状調査結果	}	などの分析／検討の結果を 理事会へ答申することです。										

起案者	区 分	議 題 及 び 議 決 内 容	議 決
		<ul style="list-style-type: none"> ・修繕専門委員会の今年度の課題は 3つあります。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 次期大規模修繕へ向けての 長期的検討が可能となる体制の検討/整備 2) 来年度の保険切り替えを検討可能とするために必要な、最低限の長期修繕計画見直し作業 3) 管理規約の改定検討へ向けた 体制の早期立ち上げ <p style="text-align: right;"><伊與田></p> ・大規模修繕の竣工によって得られた知見を保全し、次回の大規模修繕やその先を見据えた長期修繕計画の練り直しが 現下の課題でしょう。マンション保険の対応検討を 年度中にこなす必要もあります。 <p style="text-align: right;"><伊與田></p> ・修繕以外の課題としては 自治会との連携（高齢化問題、防犯防災など）、管理規約の整備、ペット問題、2台目駐車場の対応、賃貸化への対応、リフォーム対応、バイク置き場問題 などがああります。 <伊與田> ・ウェルビー333が契約している保険は どんなものですか？ <土屋> ・積立型で、何年後かに 預けた額と配当分が戻ってくるものです。1番館のドアが壊れたときは 保険で直しました。管理方式を変更（全面委託 → 一部委託）した値下げ分の管理費をまかなえているような（差し引きゼロ）状況です。 <伊與田> <p>3. その他</p>	
吉牟田委員長	報告	<ul style="list-style-type: none"> ・DIYクラブの 管理組合側の担当理事は 吉牟田委員長（管理組合・会計理事）に 決まりました。（6/26 DIYクラブ発足式にて決定） <吉牟田> 	了解
伊與田	報告	<ul style="list-style-type: none"> ・7/9 集会所のパソコンが インターネット接続可能となりました。無線LAN対応、IP電話もかけられます。管理人さんのメールアドレスを設定しました。 <伊與田> 	了解
吉牟田委員長	確認	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕に関する要望書で、DIYクラブに対応可能なものの目安は？ <吉牟田> ・BSアンテナ工事、水まわり工事は 業者ですね。その他は、DIYクラブに 対応可能かどうかを 確認してください。 <伊與田> <p style="text-align: center;">※次回開催 日時 : 09月11日(土) PM7:00～ 場所 : 集会所 2F 洋室</p>	了解