

江戸川区内マンション協議会

第8期通常総会

議案書

日時：平成28年10月23日(日)午後3時～

場所：なぎさニュータウン管理棟ホール

議 事 次 第

1. 開会および議事進行 副会長 塚本 邦之
2. 会長挨拶 会 長 森川 幸世
3. 来賓紹介 江戸川区都市開発部 建築指導課 課長 関根 藤夫様
江戸川区都市開発部 住宅課 課長 米田 尚義様
江戸川区都市開発部 建築指導課 係長 篠原 秀夫様
江戸川区都市開発部 住宅課 係長 小林 正孝様
江戸川区都市開発部 住宅課主任 主事 鶴田 佐知子様
4. 資格審査
5. 議長および書記選出 議長 _____
書記 _____
6. 議事

第1号議案	第8期（平成28年度）活動報告承認の件	会長 森 川
第2号議案	第8期（平成28年度）決算報告承認の件	会計 竹 内
第3号議案	第8期（平成28年度）監査報告承認の件	監査 秋 山
第4号議案	第9期（平成29年度）活動計画(案)承認の件	会長 森 川
第5号議案	第9期（平成29年度）予算(案)承認の件	会計 竹 内
第6号議案	第8期～第9期 役員選任承認の件	会長 森 川
7. 閉会の辞 副会長 塚本 邦之

※総会終了後、江戸川区後援による記念講演を行います。また、記念講演終了後懇親会を予定しています。

第1号議案 第8期（平成28年度）活動報告承認の件

【概況】

第8期は前期に引き続き、マンション管理に関わる比較的身近なテーマを取り上げての情報交換を行った。

主な題材としては、①標準管理規約の改定 ②電力自由化(高圧一括受電)問題 ③マンション総合保険の更新 ④高齢化問題(役員のなり手不足) ⑤大規模修繕および長期修繕計画の策定 ⑥管理費の滞納問題などが挙げられた。

今期も3月に三者共催セミナーを実施し、講演後の4つの分科会では熱の入った質疑が交わされた。この会を機会に新規に協議会への入会者があった。

各管理組合の状況は様々だが、高齢化の問題についてはどこも同様の悩みを抱えており、今後検討していかなければならない大きな課題といえる。

大規模修繕および長期修繕計画についても、「進め方が分からない」「コンサルの選定が難しい」との声があり、各組合でこれまでに実施した工事の実績、およびその評価を共有することにより、よりよい工事を進めることが肝要と思われる。耐震診断を実施していないマンションもまだあり、今後の推移を見守りつつ、経験された組合からの情報・アドバイスを集めたい。

また、今期さほど深い議論が出来なかったテーマとして、「マンションの防災」がある。熊本地震、茨城での洪水など大きな災害が伝えられるなか、マンションの防災体制についても一度見直す必要があるのでは、と考える。

今期中、定例役員会を8回、3月には区内各所から55名の参加者を集めて三者共催セミナー、6月には山野井顧問による大規模修繕に関するミニセミナー、7月には千代田総販 神山氏を招き、マンション保険更新問題のセミナーを開催した。

I. 第7期通常総会

第7期通常総会を平成27年10月18日(日)、なぎさニュータウン管理棟大ホールで開催した。

協議会参加16管理組合中、13管理組合が出席し、3管理組合からは委任状が提出され、総会は無効に成立した。

役員会が提出した平成27年度活動報告承認の件、決算報告承認の件、監査報告承認の件、28年度活動計画承認の件、予算案承認の件、役員改選の件はいずれも全会一致で承認された。

また新設の「顧問」の件についても全会一致で承認をいただいた。

総会終了後にマンション管理サポート協会代表理事でマンション管理士の松本 洋氏を招き

「組合員が知っておくべき建物設備の維持管理の基本」と題して記念講演を行った。(江戸川区後援)

II. 役員会を中心とした月別活動の記録

(第1回役員会)2015年11月29日(日)

於:葛西区民館 集会室第1

1. 第8期 協議会役員体制について

今期から協議会会長に就任したなぎさニュータウン 森川氏から就任の挨拶と今期の役員会の体制について報告がありました。

前期をもって本協議会を退会したハイラーク船堀管理組合から石本氏が個人会員として引き続き当協議会に参加いただけることになりました。石本氏は当協議会発足時から

メンバーとして参加していただき、通常管理組合活動のみならず防災活動についても数多くの助言をいただいております。今後ともよろしくお願いいたします。

2. 標準管理規約改正の現状について(山野井顧問より解説)

今年 10 月 21 日に国土交通省からだされた「「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正(案)に関する意見募集について」という文書にもとづき山野井顧問から解説をいただきました。特に、マンションにおけるコミュニティの形成については「指針」の中では重要性をうたわれながら、「標準管理規約」中ではそのコスト負担について管理費・自治会費の費用徴収・支出の峻別が明文化されるなど実務上の運営が難しい内容となっていることが問題とのこと。

行政からの連絡窓口が自治会となっている一方、防災活動など実際の地域活動では管理組合の存在が大きくなっている(特に金銭面)マンションの現状を踏まえた現場感覚では、なかなか馴染みにくい内容のようです。

但し、山野井氏からは「あくまでも『標準管理規約』ですので各管理組合が実態に合わせて内容を修正して使用すればよいのでは」との事でした。

そのほか、今回の改正(案)にある、外部の専門家を管理組合の管理者、役員に選任する場合の留意点、管理費滞納回収時の情報管理の問題点、などについても説明がありました。

3. 各管理組合からの現況報告

- (1)宇喜田カメラ 成田氏から報告:6月の総会で高圧一括受電の承認が得られ、年明けにその工事を実施する予定。その他、住宅総合保険契約の見直しを考えており、現在勉強中。(5年契約の保険に入っているが、保険会社から「保険料が値上がりしているため、2年経過した現時点で解約し再度5年の保険に加入したほうが5年後に継続するより有利では」との提案を受けており来年にかけて方向感を出したいとのこと。)

これに対して、なぎさニュータウンの神津氏から、「来年6月に満期になるので当管理組合でもどのような形で継続するのか今後検討を行うが、水漏れ対応を中心とした保険料支払の実績額が多く、保険料の上昇は避けられないようだ」との発言がありました。また、南篠崎スカイハイツの高橋氏からは、「10月に保険契約更新をしたが掛け捨てにした結果、大幅な保険料減額ができた」との発言もありました。

(2)南篠崎スカイハイツ 高橋氏から照会:

- ①非常用発電装置が老朽化したため更新を予定していますが、できれば様々な用途で使用できればと考えています。ほかのマンションではそうした装置を持っている場合、どのように使用していますか?
- ②TVの電波線更新を考えておりJCOMと交渉をしていますが、建物内を通すスペースがなく外壁を這わせることになるとの事。他のマンションではどのように対応していますか?との照会がありました。
- ①については各マンションとも小規模な装置しかなく、残念ながら参考になる意見はでませんでした。②については、やはり外壁を這わせて配線を行ったとの話などができました。

(第2回役員会)2016年1月31日(日) 於:葛西区民館 3階集会室第2、第3

1. 書籍のご紹介(森川会長より):

当協議会の顧問であるライオンズマンション小島町の山野井氏がメンバーとなっているマンション維持管理支援専門家ネットワークが昨年12月に刊行した「Q&A マンションリフォームのツボ-管理組合・居住者が知っておくべきトラブル予防・解決の必須知識」(民事法研究会、2,674円)の紹介。今回参加されていた会員の皆様のご了解をいただき、協議会で購入、会員の皆様に1部ずつ配布することにいたしました。

2. アンケートの結果を元に各管理組合から現況報告

- (1)宇喜田カメラ 成田氏: マンション総合保険の保険料値上げへの対応の仕方に苦慮している。水漏れ事故に対する保険金支払が多額になっていることから、特に高経年マンションにおける損害保険継続時の切替え後保険料が切替え前に比べてかなり高額になるケースが一般的である。金額によっては管理費の値上げが必要になることも考えられるので、各組合の対応について事例を知りたい。

居住者の1/3が65歳以上と高齢化が進んでいる。高経年マンションでは専門的な知識装備が必要であるにもかかわらず、役員のなり手がいないなど人材の不足感が否めない。

- (2)宇喜田住宅 荒木氏: 管理組合と自治会の役員を兼任しているため役員が多忙であることに加え、任期も1年であるため本来の管理業務になかなか集中できない。また、人材も年によってムラがあり一部の役員に業務が集中することもよくある。

現在直面している問題の一つとして、居住者が専有部分のガス給湯器を更新した際、法令上それまで設置していた場所に新しい給湯器を設置できない住居があることがわかり、給湯器をベランダに設置できるよう規約を変更する必要があることがあげられる。

- (3)宇喜田ホームズ 矢野氏: 大規模修繕を実施するにあたりコンサルタントの選定作業を行っている。これに関して、信頼できる業者の情報やコンサルタント選定のノウハウ等はないだろうか。また、使用細則などの見直しも検討しており支障のない範囲で他組合の資料を見せていただけないだろうか。

→コンサルタント選定については、ハイラーク船堀の中野氏からコンサルタント選定に関する事例と費用などについてアドバイスがありました。また、使用細則についても一部の組合の資料を提供することになりました。

- (4)葛西第2スカイハイツ 湖崎氏: 開口部分(サッシ・ガラス等)の改良工事について住民の希望はあるものの、資金面の問題から現状では他に必要な工事を優先せざるを得ない状況がある。今後そうした問題にどのように対応してゆくか模索しているところである。各組合の滞納者への対応について情報を知りたい。また、管理会社のフロントの利用方法や、マンション管理士など外部の専門家の活用方法などについても情報を集めたい。ここに記載した内容のほか、高圧一括受電と今年4月からの電力小売自由化との関係など、数々の意見交換がなされました。

(第3回役員会)2016年2月28日(日) 於:葛西区民館 3階集会室第2、第3

1. 書籍の配布について:

前回の協議会でご案内した、マンション維持管理支援専門家ネットワークが昨年12月に刊行した「Q&A マンションリフォームのツボ-管理組合・居住者が知っておくべきトラブル予防・解決の必須知識」(民事法研究会、2,674円)を各管理組合に一部ずつお配り

しております。さらに必要な場合には事務局までご連絡ください。

2. アンケートの結果を元に各管理組合から現況報告

(1) 葛西パークサイドハイツ 秋山氏：住民の高齢化に伴い、管理組合の運営、相互交流の方法の検討の他、自治会を組織していないため隣接地域との防災対策をどうするのかなどの問題を抱えている。その他、設備面では、共用部照明器具の LED 化を検討しているが、耐用年数を考えるとコスト的には現在とあまり変わらないような気がする。また、防犯カメラ増設、画像の取扱ルール作成を考えているので、他の組合で参考となる事例があれば教えて頂きたい。

→ LED 化のコストについては、現在は器具の値段もこなれてきており耐用年数を考慮に入れても十分引き合うと思われる、との参考意見が出ました。防犯カメラについては他組合からアドバイスが出ております。

(2) シティコープ西葛西 根岸氏：独居する高齢者への対応に苦慮している。また、駅に近く外国人旅行者が近隣の集合住宅 1 階部分で野宿するケースがでたため、建物全体をオートロックにしてはどうかとの意見がある。

→ 独居高齢者については、地域の老人会を活用してはどうかとの意見がでました。また、オートロックについては、配線等でコストがかなりかかるので費用対効果を十分考えた方が良いでしょうとのアドバイスが出ました。

(3) ゾンネンハイム葛西 畑山氏：1 階店舗部分に関連する共有部分の修繕を実施した場合に多額のコストが発生するケースがあり、コスト負担がややアンバランスでは、と感じる場合がある。近隣の 9 つのマンションで自治会を構成しているが、建築年の違いから年齢構成がマンションによって大きく異なり、それぞれ抱える問題も異なっていることから、自分たちのマンションで問題となっている高齢化、防災などの対策が全体として行いにくくなっている。設備関係ではコンサルタントとして建築士と契約をしており、理事会にも出ていただくなど様々な所で相談に乗ってもらっている。

(4) なぎさニュータウン 永田氏：現在、6 月に期限の来る火災保険行進の手続きを進めており、何とか現行の 30%増の保険料で契約が結べそうなどところまで来ている。防犯カメラを駐車場へ 27 台増設する計画を進めており 3 月に総会、4 月設置のとなる予定である。緑地部分が多いため年間 1500 万円程度の整備費用がかかっているが、コスト圧縮の方法はないだろうか。

→ 緑地費用に関しては、いろいろ公的補助金の制度がありいろいろ制限はあるものの数百万円の補助が出る場合もあるので調べてみては、との意見が出ました。

(5) 西葛西ハイツ 山崎氏：耐震改修、大規模修繕が終了したばかりだが、優先順位が低く今回工事をしなかったホール、ELV ホールの改修をどうするかといった問題が残っている。また、長期にわたる管理費等滞納者への対応に苦慮している。

→ 滞納について各管理組合からそれぞれ意見が出されました。

(6) ハイコーポ長島 竹内氏：現在名前だけで機能していない自治会の業務を管理組合中心に整理、統合することを検討している。管理組合副理事長が自治会会長を兼務し、自治会は行政との窓口になり主に防災、高齢者対策などを担当することを考えている。他に、管理組合事務局を担当している私(竹内氏)の年齢の問題もあり、他の者でも管理組合の実務ができるような仕組みを今後作って行きたい。

(7) 南篠崎スカイハイツ 館田氏：昨年交換した玄関ドアがドア止めに戸当りする部分が凹

むという住民からのクレームが多数出て対応に苦慮している。また、JCOM 導入を前期の総会で決議したがその後の調査で工事内容が大幅に変更となり住民からの反対意見も多かったことから、導入は延期、次期以降再度調査を行ったうえで再検討することとなった。

→ 玄関ドアについては施工業者側が事前に説明責任を果たしていなかったのでは、との意見が出されました。また JCOM については既に導入している管理組合から外壁配線の状態などについてアドバイスがありました。

(第 4 回役員会)2016 年 4 月 24 日(日) 於:葛西区民館 3 階集会室第 2、第 3

1. 新会員加入について

アリーナコースト管理組合（臨海町）と、個人会員として、日神パレステージ船堀管理組合 岸本氏、グランシティ西葛西管理組合 高橋氏、バームハイツ西葛西管理組合 関根氏から、当協議会へ加入申し込みがあったことが報告され、全会一致で入会が承認された。

2. 書籍の紹介

「設備のきほん」マンション NPO 刊 350 円(税抜)。マンション設備の基本事項が、初心者にもわかりやすく解説されています。顧問であるライオンズマンション小島町 山野井氏の紹介です。

3. 各会員からの近況報告

- (1)南篠崎スカイハイツ 館田氏：昨年取替えた玄関扉の一年点検で、ドア止めにあたる部分が凹んでいる事象が発見され現在対応中。現在、LIXIL が扉の検査を行っており、今後取替えをするのか補修をするのか決定する。
- (2)日神パレステージ船堀 岸本氏：(今回から参加) 修繕積立金が不足など、様々な問題をかかえている。建物診断を依頼した日新火災からの勧めもあり、国土交通省のマンション再生事業のモデルとして応募したところ当選、5 月下旬からマンション管理士を招きその事業がスタートする予定。
- (3)バームハイツ西葛西 関根氏：(今回から参加) 住んで良かったと言えるような住環境を作りたい。修繕工事などはなんとかこなしているが、コミュニティ形成のための施策を行っても参加者が少なく、そうしたもろもろの事も含め組織だった動きになっていかない。→ 現役を退いている高齢者を組織化、仲間にしてはどうかとの提案が出されました。
- (4)マインコーポ葛西 金箱氏：給水管更新工事の準備（増圧直結管方式に変更）、玄関扉の更新（5 月連休明け開始）や、修繕積立金運用方法の変更（すまいる債の導入）などのイベントがある。
- (5)シティコープ西葛西 根岸氏：居住者名簿の取扱（個人情報の管理）について難しさを感じている。うまく規約として明文化できれば良いのだからと思う。
- (6)宇喜田ホームズ 矢野氏：役員のなり手が少ない。また組合の組織としての継続性を保ちつつ役員を交代させることの難しさも感じている。
- (7)宇喜田カメラ 成田氏：役員の輪番制を導入しているが、任期中に素人集団のレベルアップをどのように上げるのかが課題の一つ。先々は専門家を顧問として導入することも視野に入れている。
- (8)ハイコーポ長島 竹内氏：実質的に管理組合と自治会を統合することを考えており、近々

それを実行する。自治会が本来行うべき、防犯、防災、環境整備活動を管理組合側が中心となってメンテナンスすることになる。

3. 山野井顧問より

- ・2016年3月のマンション標準管理規約の改正で、いわゆる「コミュニティ条項」が削除されたことについて資料に基づき山野井氏からコメントがありました。「標準管理規約」では条項が削除される一方で、同じタイミングで発信された「マンションの管理の適正化に関する指針」ではコミュニティ活動が重視されています。資金の使用方法について住民の合意形成がなされ、具体的な支出も納得的であれば問題はないのではないか、記事にあるように「新しい標準管理規約をすぐにゴミ箱に捨てる」のではなく、コミュニティ条項関係以外にも重要な事項が記載されているので、各組合の現行の管理規約とよく付け合わせをして、時間をかけて検討すればいいのでは、との事でした。

(第5回役員会)2016年5月30日(日) 於:葛西区民館 3階集会室第5、第6

1. 新会員の紹介と役員改選に伴う代表者の交替等について:

前回の役員会で加入が承認されたアリーナコースト管理組合(臨海町)の奥田氏、縄氏が紹介された。また、役員改選に伴い、宇喜田住宅管理組合の荒木氏、高橋氏から長崎氏、船島氏に、葛西第2スカイハイツが中村氏から須田氏に、シティコープ西葛西管理組合の根岸氏から並木氏に代表者が変更となった事が報告された。さらに従来個人会員として参加されていた宇喜田ホームズ管理組合の鷲森氏が転居の為、協議会を退会されることになった事も報告された。

2. 各会員からの報告:

- (1)コンドミニウム葛西 尾棹氏:今年9月までにアルミ建具改修工事が完工。大きな工事はこれで一段落する。一方で委員会を設けて規約の全面改正を検討中。来年の総会に改正案を提出する予定。
(規約改正案に外部委員の導入を盛り込むのか、という質問に対し、)もともと外部オーナーは役員になれないという規定があることもあり、現状では外部委員の導入を規約に盛り込むことは考えていない。
- (2)ライオンズマンション小島町 青木氏:窓サッシの交換について臨時総会で承認を取り実施する予定。(経産省の補助金を使用。業者は不二サッシを利用する。)その他、防犯カメラの運用、AEDの設置について通常総会で議案を提出し、住民の意向を確認する予定。(AEDの設置については住民の中でも賛否が分かれているとの説明に対し、既に設置している他の組合から外部の講習等などの情報が提供された。)
- (3)南篠崎スカイハイツ 桃原氏:交換した玄関扉の戸当たりする部分が凹む、という不具合が発生しているが、現在不具合の発生している扉をメーカーであるリクシルが持ち帰って検査を行っている。検査の結果を待って、その後の対応が決まることになる。
- (4)日神パレステージ船堀 岸本氏:国交省のマンション再生事業のモデルケースとして選定され、5月にマンション管理士1名が外部役員として選任された。6月以降、具体的な活動にはいる予定。
- (5)宇喜田カメラ 成田氏:今まで行ってきた工事の履歴が十分残っていない為、新しく工事を行う際に対応が難しい場合がある。今後は工事の記録をしっかりと残しておきたい。(管理会社にはその記録が残されているはずでは、とのアドバイスがあった。)

(6)アリーナコースト 奥田氏：(今回から参加) 防災に関する情報交換や共同作業を行いたい、という希望があり本協議会に参加。マンション内で防災活動を行ったところ、防災活動自体もさることながら居住者間のコミュニケーションがとれるようになったことが良かった、とする住民が多く、さらに防災活動に力を入れることになったとの事。今回も南葛西地域のマンション間の情報交換を主目的とした「あんぜんマンションプロジェクト」というプランを本協議会に提案。協議会としても方向感については異論がなく、当面予定されている南葛西地域での活動について協働することになった。

また、他の会員から、「アリーナコーストが平成8年竣工と協議会の既存会員の多くのマンションより約20年建物が新しく、また戸数も432戸と多いため、今後の大規模修繕等の推移について注目したい」との感想もあった。

3. その他：

・「設備のきほん」マンションNPO刊 350円(税抜)については、今回は通常会員、個人会員ともに一部ずつ配布する。但し、こうした書籍などの配布については、今後は通常会員のみに無料で配布、個人会員の方は有料とすることが、今回の役員会で確認された。

(第6回役員会)2016年6月26日(日) 於：葛西区民館 3階集会室第5、第6

1. 会員の退会と個人会員の新加入について(議長の塚本氏から報告)：

サンハイム小岩の理事長であった山崎氏から、「高齢化対策として今期から管理を外部委託したことで役員構成が変わったこと、また耐震対策のひとつとして駐車場独立柱の補強工事が始まったこと、など、一定の区切りがついたこともあり当協議会を退会する」との連絡があったことが報告された。

また、アトラス葛西の芹澤氏が個人会員として新たに加わることになった事も報告。

2. ミニセミナー「長期修繕計画策定とその実施のツボ」：山野井顧問

当協議会の顧問でもあるライオンズマンション小島町 山野井氏から約1時間にわたり説明をしていただいた。計画のレベルを①簡易レベル、②建物診断を行わず部位別に使用を決定、コストを算定し作成するレベル、③過去の工事実績を反映し作成するレベル、④建物診断を行い実施設計を基に算出するレベル、の4つに分け、レベル3以上の計画が推奨された。そのほか、資金に応じて工事実施時期を決定する事、複数の工事をうまく同時に実施する事、工事履歴の保存の重要性、などが説明された。詳細は資料をご参照。

質疑応答：

(1). Q. 計画作成時は平均的なコストを基に作成するが、実際の工事時点では入札などを行う為、通常計画より安価となるとの説明があった。それを見越して資金計画を少なめに策定することは可能か？ → A. コストの動向を予想する事は難しい。また想定していなかった追加の工事が発生する事も多い。資金計画は工事の計画に合わせて策定するべきです。

(2). Q. 長期修繕計画を見たことないが？ → A. 計画は総会の承認事項でもある。組合、あるいは管理会社に保存されているはずなので問い合わせをしてください。

(3). Q. コンサルタントの選定方法は？ → A. 複数のコンサルタントを選定、提案をし

てもらう。その際に注意すべきなのは、コンサルタント料の高低もさることながら、担当者とコミュニケーションがうまくできるかどうか。多少高くても全体の工事費に占めるコンサルタント料は小さい。それならばコミュニケーションがうまくできるほうが結果的に安く上がると思う。

(4). Q. 給排水管の更新時期を最終決定するのはいつか？ → A. 現実問題としては漏水事故が多くなった頃に更新を決定するケースが多い。事前に漏水事故を予想する事は難しい。資金的に厳しい状況で老朽化による事故がほとんどなければ工事を先送りする事を考えても良いのでは。

(5). Q. 植栽についての注意点は？ → A. 長期的に考える必要がある。現在は根の張る種類のものはやらない。(けやきなどは不人気。) また古い樹木を残すかどうかは住民の皆さんの要望をよく聴いた方が良いでしょう。

(6). Q. 計画を管理会社に作成してもらったが、その計画では積立金が不足する事になる。そのため計画そのものの内容の検証をしたいが、それができる者が組合内におらず総会への議案提出もさきおくりになっている。なにか良い方法はないか？ → A. 個別に工事の内容を検討し実施時期を決めていくしかないのだが、外部コンサルタントをうまく使ってはどうか。コンサルタントの検証を行うことについて管理会社からクレームがつくことはない。但し相応のコストはかかる。

3. その他:各戸の分電盤に設置されている漏電遮断機について議長である宇喜田住宅 塚本氏から次のような情報が提供された。

「建築年次の古いマンションの各戸の分電盤には漏電遮断機が設置されていませんが、最近のマンションには設置されているようです。設置されていなくても違法ではありませんが、新たに設置する場合は一戸当たり 12,000 円程度のコストがかかるようです。」

(第 7 回役員会)2016 年 7 月 24 日(日) 於:葛西区民館 3 階集会室第 2、第 3

1. 有限会社 千代田総販 代表取締役 神山 宏海氏(損害保険代理店業)を招きマンション総合保険の内容・注意点についてミニセミナーを開催:

マンション総合保険の保険料が高騰している背景、来年 1 月から地震保険料率の引き上げと保険金支払いの認定要素である損害区分の変更の内容、など配布された資料に基づき約 1 時間半にわたり説明をしていただいた。

現在契約している保険の見直しをする場合は、まず共有部分の面積の確認(登記上の面積との比較)から行う必要がある事、保険の内容を保険会社毎に比較する場合は免責金額の部分にも注意をする事、など細かな部分について解説がなされた。

詳細については配布された資料をご参照願います。

主な質疑応答:

(1). Q. 宇喜田ホームズ(酒井氏):2016 年 9 月にマンション総合保険の満期が到来する。築後 35 年経過し住宅金融公庫融資と同時に加入した損害保険もほぼ満期を迎えていると思われる。これからは居住者個人の損害保険契約に個人賠償責任特約をつけてもらうようにしてはどうかと考えているが?

→A. 個人で特約を付けた場合、契約内容がそれぞれ異なる事なる。大きく異なった場合など事故が発生した時に不便な場合がある。共済を利用した場合など、保険金

が少額になる事もあるので、注意が必要。

- (2). Q. 宇喜田カメラ（成田氏）：地震保険割引を受ける場合に、現時点では国土交通省の定める基準（平成 18 年国土交通省告示第 185 号）を満たす必要があるが、その前に出た告示 184 号の基準を満たしているだけでは割引は受けられないのか（以前は 184 号の基準を満たしていれば割引を受けることができた）？ → A. 代理店経由で交渉をしてください。恐らく 184 号基準でも割引を受けることは可能だと思います。
- (3). Q. シティコープ西葛西（並木氏）：地震保険割引には建築年割引と耐震診断割引の 2 種類があるが、両方同時に割引を受けることはできるのか？ → A. いずれか一方だけです。
- (4). Q. 葛西第 2 スカイハイツ（湖崎氏）：①. 日新火災海上保険のマンションドクター火災保険の診断を受けた場合、最終的にその保険に入らざるを得なくなるのではないのか？②. 現在積立式の保険に加入しているが？③. 地震保険を強制加入とする動きはないのか？ → A. ①. 加入しなければならないことはない。但し、診断結果が悪い場合、逆選別を受ける場合もあるので注意が必要。②. 積立式の保険は運用益が少なく現在ほとんどメリットがない。うまく掛け捨て型の保険に乗り換える方法を検討してみては。③. 強制加入の動きは現時点ではない。
- (5). Q. ライオンズマンション船堀第 3（清水氏）：マンション総合保険とは別に居住者が個人賠償責任特約の損害保険に加入していた場合に保険金はどちらからでるのか？ → A. それぞれ按分して保険金が支払われる。
- (6). そのほかの注意事項：近年は自転車の事故で裁判の結果多額の損害賠償が発生するケースも出ている。マンションの漏水事故対策以外にも個人で個人賠償責任特約のついた保険に加入しておくメリットは大きいといえる。

（第 8 回役員会）2016 年 7 月 24 日（日） 於：葛西区民館 3 階集会室第 5、第 6

1. 各管理組合から提出して頂いたアンケートに基づき今年度の振り返りを行った。

- (1) 宇喜田カメラ（茅野氏）：マンション管理士との顧問契約締結が承認された事など、相応の進捗はあった。協議会では「外部の専門家の活用方法」「管理費など滞納者対策のノウハウ」などの情報交換を行いたい。
- (2) 宇喜田住宅（船富氏）：新執行部が発足して間が無い。10 月以降本格的に活動する。
- (3) 宇喜田ホームズ（酒井氏）：大規模修繕工事を控え 6 月にコンサルタントと契約を結ぶなど準備を進めている。規約改定、管理費滞納など問題はまだある。最近の気候変動（ゲリラ豪雨など）について管理組合が対応すべきものがあるのか知りたい。
- (4) 葛西第 2 スカイハイツ（須田氏）：漏水事故が多発しているため排水管改修工事の実施について検討を進めている。管理費の長期滞納者に対し法的手続にはいることを決定した。マンション学会独自の管理規約について、またペット飼育について情報交換したい。
- (5) 葛西パークサイドハイツ（秋山氏）：給水管直結工事などの工事を進めている。また、監視カメラ更新についても検討中である。
- (6) コンドミニアム葛西（川井氏）：約員改選があったばかりで現時点で特に報告すべき事はない。（大規模修繕は 3 年前に、サッシ交換も昨年完了している。）
- (7) シティコープ西葛西（並木氏）：工業用水給水管交換工事の検討を行っている。耐震診

断の必要性の確認については先送りとなっている。マンション建て替えについての勉強もしたい。

(8) ゾンネンハイム葛西（畑山氏）：排水管更新工事の準備を行っている。防火・防災委員会があるが活動ができていない。今後、訓練も含めた活動を行って行きたい。

(9) なぎさニュータウン（永田氏）：共用部照明のLED化を検討中。最初に開放部廊下の照明についてLED化を実施。その後順次、集会室、外灯にも広げてゆく。長期修繕計画を策定中、11月の総会で決議を行う。今後は高齢化する住民への対応について情報交換したい。

(10) 西葛西ハイツ（渡辺氏）：給排水管更新のため技術委員会を立ち上げ、検討を始めている。耐震工事を実施したが、工事後一部住民から不満の声が上がり対応に苦慮。

(11) ハイコーボ長島（竹内氏）：今後の協議会運営については、マンションの規模でグループに分け会議を行ってはどうかと考えている。それぞれ抱えている問題が違っているのではないかと考えている。また、建物・設備の改修に関して各専門家を招き講演を実施してはどうかとも考えている。

その他、小松川まちづくり協議会 中氏からの江戸川区のペット飼育に関する活動の報告など、各役員から報告が行われた。

Ⅲ.3者共催セミナー 平成28年3月21日 於：船堀タワーホール3階産業振興センター

①設備設計一級建築士 柳下雅孝氏 講演

「大規模管工事の成功事例」～あるマンションの工事事例紹介を含めて～

②マンション管理士 祢宜秀之氏 講演

「管理組合コミュニティ」・・・標準管理規約改正に絡めて

③4つの分科会に分かれて専門家の解説と質疑

・大規模修繕、設備 ・大規模修繕 一般 ・耐震改修 ・コミュニティ

参加人数：55名 （マンション協議会会員を含む）

概要：大規模管工事についての講演は実例を表示しながらの具体的なもので、大規模な管工事を予定している組合関係者には非常に参考になったと思われる。工事内容の検討および決定、住民合意の取り方など、かなり詳しい内容だった。

管理組合コミュニティについての講演は標準管理規約の改正が行われたばかりで、その解釈について意見が分かれるなか、現状管理組合がどう対処すればいいのか、具体的な注意点を示唆したものとなった。

各分科会ではそれぞれのテーマに沿って、かなり活発な意見交換、質疑が展開された。

第 2 号議案 第 8 期決算報告承認の件

収入の部		支出の部	
前期繰越金	275,739	通信費	31,292
年会費	200,400	協議会会議費	22,347
書籍代	350	総会後懇親会費	66,976
預金利息	15	書籍代	39,686
		第 8 期事務局経費	60,000
		次期繰越金※	256,203
合計	476,504	合計	476,504

※次期繰越金内訳（平成28年9月30日現在）

現金： 102,432円

預金： 153,771円

合計： 256,203円

第 3 号議案 第 8 期監査報告承認の件

収支内容について監査の結果、適正に処理されていることを報告します。

平成 28 年 10 月 23 日

監査

秋山 克文



第4号議案 第9期（平成29年度）活動計画（案）承認の件

【当協議会の課題と今後の運営について】

前期当協議会総会資料において言及した管理組合が共通して抱える5つの問題。

- 1, 経年とともに経費の増大する大規模修繕工事計画の問題（計画策定と実施）
- 2, 高齢化の進行によるコミュニティの構造変化の問題（役員、運営、滞納等）
- 3, 管理会社との付き合いかたの問題
- 4, 行政との関係、または行政への働きかけの問題（各種補助金、標準管理規約の見直し等）
- 5, 近い将来に必ず起こるであろうといわれる「大災害」への対応、準備

これらの問題は一朝一夕に解決出来る問題ではありませんが、反面、ある程度タイムリーに対処しなければ後々まで影響が出る問題であることを認識する必要があります。すぐに対応出来ないからといって放置すればその分だけ問題の深さが増すだけなのです。

問題を解決するのに必要なのは、経験と知識です。経験がなければ経験者に聞く、知識がなければ信頼出来る専門家に聞くしかありません。一人で、あるいはひとつの組合だけで動きづらいのであればみんなで聞きましょう。そのためにもこの協議会を盛り上げていきましょう。

ということで、第9期に於いては専門家のセミナーを企画したいと考えます。

また、よい題材があれば現場に出かけての工事の視察も行いたいと考えます。

いくつかの課題についてアンケートも実施したいと考えます。

役員会については、限られた時間のなかでより深い討議をするために、テーマごとに分かれてディスカッションすることも検討したいと思います。

情報の共有と実利の追求。

皆様の経験が他の会員の力となるかも知れません。また、逆に他の会員の情報が皆様の道しるべになるかも知れないのです。

当協議会としては刻々と変化する周囲の情勢、環境に対応し、これらの問題を現実的なレベルで協議し、信頼出来るコンサルタント（マンション管理士会、建築設計協同組合等）、行政（江戸川区、東京都）の助言を受けながら、この会を発展させるべく活動を続けていくことを目指します。

【第9期の活動予定】

- 1, 1月 ミニセミナー開催 テーマは次期役員会で決定する。
- 2, 3月 3者共催のセミナー開催 11月より打合せを行います。
- 3, 7月 ミニセミナー開催 皆様の希望を取り入れます。
- 4, その他の月については通常の役員会を開催する。
- 5, 各種広報紙やセミナーの機会等を通じて、未加入のマンション管理組合への加入働きかけを引き続き行います。8期で出来なかった、DM等による情報発信も行う予定です。
- 6, 各種テーマを定め、いくつかのアンケートを実施する。
過去のデータの整理も併せて行います。（事務局）

以上

第 5 号議案 第 9 期予算(案)承認の件

収入の部		支出の部	
前期繰越金	256,203	事務用品費（ネームプレートなど）	25,000
年会費（12,000×15）	180,000	通信費（協議会向け）	35,000
年会費（3,600×8）	28,800	事務局運営費	60,000
※期末の在籍数をもとに 計算		協議会会議費	25,000
		総会后懇親会費	70,000
		企画費（講演会など）	50,000
		予備費	20,000
		小 計	285,000
合 計	465,003	次期繰越金	180,003
		合 計	465,003

第6号議案 役員選任承認の件

◇第8期～第9期役員候補

会 長 森川 幸世（なぎさニュータウン管理組合）

副会長 畑山 耕治（ゾンネンハイム葛西管理組合）

〃 塚本 邦之（宇喜田住宅管理組合）

会 計 竹内 修一（ハイコーポ長島管理組合）

監 査 秋山 克文（葛西パークサイドハイツ管理組合）

顧 問 鈴木 重鎮（なぎさニュータウン管理組合）

〃 山野井 武（ライオンズマンション小島町管理組合）

※役員の任期は2年で、再任は妨げない。（会則第8条）