

第 10 期 江戸川区内マンション協議会

第 5 回 役員会議事録

日時：2018 年 5 月 27 日(日) 午後 2 時から午後 4 時 00 分まで

場所：葛西区民館 2 階集会室第 1

出席者：(敬称略)

※印 個人会員

宇喜田カメリア	×	宇喜田住宅	塚本、関守、大井
宇喜田ホームズ	鈴木	葛西第 2 スカイハイツ	湖崎
葛西パークサイドハイツ	×	コンドミニアム葛西	松田
シティコープ西葛西	×	ゾンネンハイム葛西	×
なぎさニュータウン	×	西葛西ハイツ	渡辺、大塚
ハイコーポ長島	竹内、関野	バームハイツ西葛西	関根
南篠崎スカイハイツ	×	ライオンズマンション小島町	戸谷・久保田
アリーナコースト	縄	事務局	永田
※小松川まちづくり協議会	中	※メゾソバ・サイト高層棟	×
※ライオンズマンション船堀第 3	×	※日神パレスレジ船堀	岸本
※グランシティ東葛西	×	※イーストセブンヒルズ	橋本
※ライオンズマンション平井駅前	谷		

以上、全 15 管理組合中、9 管理組合が出席(役員会は成立)。

1. 総会の状況と問題点等について各組合より報告

【葛西第 2 スカイハイツ 湖崎氏】

問題点として、

1. 管理会社の不手際が目立つこと。会計報告書の様式が毎年違う。会計費目が勝手に変更されている。予算の詳細が表示されず、一括して表示しているため分かりづらい。報告書等の記入ミスが多い。→会計費目等に関しては国交省のひな形を参考にしては？
2. ペット問題。基本的には禁止なのだが、飼っている人がいてなし崩しに認めざるを得ない状況になってしまっている。ペット飼育細則が必要なのだが、毎年役員・理事が変わるので、なかなか話がつかない。

【ライオンズマンション小島町 戸谷氏】

ペット問題について、飼育は基本的に禁止なのだが飼っている人がいる。また、不動産業が広告で「ペット可」の表示をしていた。

【バームハイツ 関根氏】

ペット問題について、実質的に飼う人が出てきてしまった。ペットクラブの設立および運営を目指す。「癒やしのために動物を飼うんだ」という言い訳をする人がいる。

【西葛西ハイツ 渡邊氏】

(法人化しているが) 200 万円前後ある現金の徴収事務について、間違い・不正を防ぐために S u i c a などでの決済を検討している。ペットについてはペットクラブがあるが、トラブルはある。

【アリーナコースト 縄氏】

最初からペット可である。ペット委員会がある。

【コンドミニアム葛西 松田氏】

なし崩しにペット可の状態になった。細則を整備してペットの会の設立を目指す。7 月に総会を予

定しているが、かなり細かい制限を付けることになると思う。

(修繕積立金の設定がかなり安い)が) もともと修繕については補修工事費を一般会計(管理費)に含めて徴収している。現状では特に修繕積立金の不足は問題になっていない。

火災保険の金額が従来よりかなりふくれあがっていて危惧している。

管理会社の変更を予定している。複数社の見積もりとプレゼンを予定。結局は実務を行う担当者に拠るところが大きい。

【宇喜田ホームズ 鈴木氏】 特に問題はない。

【葛西第2スカイハイツ 湖崎氏】

修繕積立金は過去に5回ほど値上げして、2001年に現在の218円/㎡になった。管理費(一般会計)からの定期的な繰入は問題があるのではと考えている。現状ではグレードアップ工事は不要なのでは？

【宇喜田住宅 塚本氏】

ペット問題は(飼っているという)事実が優先している。総会では特に問題にならなかった。

【小松川まちづくり協議会 中氏】

ペット問題は居住者の精神的な支えとして考えるべきでは？子供にとっても有益と考える。もともとは都営住宅でのペット禁止問題から端を発している。

【日神パレスステージ 岸本氏】

松江区民プラザでの見学会は日神パレスステージがモデル。藤江マンション管理士事務所にいろいろアドバイスをいただいた。

【ライオンズマンション平井駅前 谷氏】

ペットは一代かぎりの条件だった。いまは飼っている人はいない。修繕積立金は明らかに不足し、一時金を集めないとどうにもならない。火災保険も上がっており、5年分をまとめて払えないので管理会社(大京)からは1年ごとの契約にしてはどうかとの提案がある。➡5年の一括払いと比較して結局は高い金額になる。

【ライオンズマンション小島町 戸谷氏】

住民が自主的に清掃を行っている。最近動物病院が近隣に移転して来て、その周囲の汚れ等が問題になっている。

【宇喜田ホームズ 鈴木氏】

排水縦管の更新工事を予定している。(タイミングが合えば、工事の様子を見学させていただきたい➡OK)

【事務局 永田】

火災保険について、マンションドクターの判定基準が細分化されて、従来のような点数が取れなくなるかもしれない。期間の途中での下取り、更新を検討している。地震保険は今後あと2回値上げになる予定。

次回の議題について、「防災」を取り上げてみたい。

【ハイコーポ長島 竹内氏】

ペット問題はペットクラブで対応している。

マンション通信の原稿を書いて欲しい。(案内書あり)

(議事録作成 事務局 永田)