

多摩マンション管理組合連絡会

第100回理事会議事録

1. 日時 平成29年8月20日（日） 午後2:00～4:00
2. 場所 ブリリア多摩センター集会室
3. 出席 （敬称略、順不同）
理事：常光、内多、松崎、宮村、橋口、小林、井口
監事：小川
市役所：平井

4. 議題

議事次第に従い、事務局長の司会で会議が進行。

1) 報告・承認事項

- (1) 第99回（平成29年7月）理事会議事録（案）を承認した。

承認の過程で事務局長より以下の報告・確認があった。

- ①新任理事実務講座受講者のアンケートによれば、受付処理、事例紹介、質問時間の長さが改善事項に挙げられる。演習問題は適切であったとの評価。
- ②新任理事実務講座に関して以前にもあったが、総会が9月頃の組合もあり6月だけでなく12月頃にも開催希望がある。年2回は負担が重いので、以前に代替策として出ているビデオ教材の作成を再検討することとしたい。
- ③秋の総合ゼミナールのテーマの一つは「多摩ニュータウン2番目の建替え工事の進行状況報告」と題して、講師にはジョイン建築設計事務所・松木代表の了承を得た。第2のテーマは「いま規約改定すべき点はここ」と題して花房教授にお願いした。
- ④松が谷団地の建替えについて、キャリアアップ部会活動の一つとして見学会が実現できるように折衝する（橋口氏担当）

(2) 広報24号内容の概要

事務局長より、全体レイアウトの説明の後、特集記事とした「管理規約に関するアンケート」の結果について以下の説明があった。なお、印刷は4,500部とする。

- ・アンケート依頼は55通（公社・公団34～35。民間20～25）。回答は23通あった。
- ・回答23通のうち、公社・公団は17。民間は6（アルテヴィータ、ザ・スクエア、コスモ聖蹟桜ヶ丘、グランスイート多摩センター、ブリリア多摩センター、ブリリア多摩ニュータウン、）。
- ・特徴的なこととして、戸数約40戸とか70戸くらいの民間マンションでは規約の改定が話題にならない。理由には理事は5人程度いるが、すべて管理会社がお膳立てし、遂行するので、理事になっても問題意識がない。任期も1年で、全てお任せの中に経過してしまうことなどがある。
- ・管理会社依存の民間マンションでは2回目の大規模修繕で資金不足になることが多い。1つのケースであるが資金計画の作り直しを管理会社に命じたところ、ある部屋の現在修繕積立金が11,600円であるところが、20年後50,000円との計画が出されてきて対処策の相談を受けている。
- ・民間では駐車場使用料を一般会計に入れて他の費目と共に単年度処理する方式を採用しているため、機械式駐車場の定期更新費用が用意されていない。駐車場料金は別会計とすべきであろう。

- ・民間の80戸以下の中規模マンションでは管理員は非常勤、清掃は別会社といった業務実態で管理組合と管理会社との接点は理事会で会う程度で疎遠のため今後深刻な問題含みと感じた。
- ・規約問題では民泊法改正に関して危機感がうかがえる。公社・公団住宅で築30年以上では、役員のなり手不足、滞納問題が重要課題で対策を規約に入れようとする考えがみられる。民間大型マンションでは規約改定に敏感に反応する傾向が見られる。(アルテヴィータ、ブリリア多摩ニュータウン等)

(4) 部会報告

①メンテナンス部会

橋口氏より、7月26日に開催、下記の報告があった。

- 遮熱塗料と期待効果の説明(三条場氏)
- マンションの施工過程の続き「電気工事について引き込み及び電灯設備の説明」(橋口氏)

②管理運営問題部会

8月は27日開催予定。

③広報部会

部長欠席の為、事務局長より広報24号について以下の報告があった。

8月23日入稿。普通の印刷工程では9月4日印刷上りの予定となるが、短縮する方向で進める。

④キャリアアップ部会 なし

⑤資料コレクト部会

宮村氏より以下の報告があった。

- ・多摩市主催セミナーに出席。市内5か所の包括支援センター業務に就いての説明。本資料は部会18番目の資料として保管。
- ・9月1日、合人社(独立系管理会社)主催。マンション管理と民泊問題、管理会社変更の具体的方法、変更事例についてのセミナー案内。
この社の保有する大規模修繕計画の見直し、管理会社の適正価格の情報は有用。HPに法律相談(係争事例など)が充実していて参考になる。(事務局長)
- ・9月9日、東京都他、主催。マンション耐震セミナーの紹介。テーマは大地震への備え、耐震診断と補強の実例。

(5) その他

①赤い羽根駅頭募金活動

多摩ボランティアセンターを通じて、登録団体の当連絡会に活動依頼があった。話し合いの結果、指定4駅(聖蹟桜ヶ丘、永山、多摩センター、唐木田)のうちいずれかの1コマ(1時間)に内多氏、井口の2名が参加することとした。

②多摩市ボランティア・市民活動支援センター連絡員会議の報告(井口)

- ・連絡員会議は、今年度は月1回(第3水曜日13:30~15:30)開催している。
- ・登録団体の自己紹介チャンスが順番にあり、当連絡会は9月定例会で行う。紹介資料には入会案内を利用する。
- ・連絡員会議の活動である勉強会では今年、“たま食ネット”を取り上げている。これについては次の理事会で概要を紹介する。

2) 審議事項

(1) 第2回マンション総合ゼミナール

事務局長よりの以下の提案通り進めることとした。

- ・ 講演テーマ 1. 「多摩 NT 2 番目の団地建替え工事の進行状況報告」
講師：松木 稔和氏（ジョイン建築設計事務所代表）
- ・ 講演テーマ 2. 「いま規約改正すべき点はここ」
講師：花房 博文氏（創価大学法科大学院教授、弁護士）
このテーマについて、今回のアンケート集計結果、関心の高いデータに直接触れていただき、条文改正には如何に盛り込むのが良いかという点に踏み込んでいただくと大変参考になると考えている旨、テーマ選定の趣旨を講師に説明済。
- ・ 当日の運営の役割分担は次回に決める。

(2) その他

① 定時総会

11月の末に近い日曜日を予定して会場を予約する。（事務局長）

② 提案事項

宮村氏より、提案として『開かれた連絡会・開かれた管理運営部会・開かれたメンテナンス部会』の趣旨説明があり意見が交わされた。以下その主なものを記載する。

- ・ 市の相談受け付けは管理組合（理事長）対応となっているので、限られている。連絡会は少し緩やかな対応ができると良い。
- ・ 広報紙に数号前から相談窓口の案内を掲載していて、相談を受けている。内容は管理運営問題部会では時々紹介をしている。
- ・ 部会の開催通知は会員全員に案内すべきであろう。一方、会場に制限がある点を考慮しなければならない。関連して、組合会員の登録されたメールアドレスの範囲に課題がある。
- ・ 集会、講演会の終わりに個別相談を受ける時間、場所を用意する。

以上

次回理事会（第101回）は9月24日（日）プリリア多摩センター集会室で行う

時間：午後2時～4時

（記録 井口）