

平成29年度マンション管理組合理事長会議 会議録概要

日時：平成29年5月26日（金）

午後7時～8時30分

場所：市役所会議棟第6・7・8会議室

出席団体

マンション管理組合：49団体中 10団体 10人（欠席39団体）

市側出席者

東大和市長、市民部長、地域振興課長、企画課長、社会教育課生涯学習係長、福祉推進課指導調整係長、地域振興課市民協働係長、市民協働係

議事 司会：市民部長

次第

- 1 市長あいさつ
- 2 職員紹介
- 3 連絡事項
 - (1) 【地域振興課】
 - ・東大和市の地域コミュニティへの取り組みについて
 - ・マンション管理組合理事長等 登録・変更届の提出について
 - ・マンション管理組合の自治会結成について
 - ・男女共同参画川柳の募集
 - (2) 【福祉推進課】
 - ・避難行動要支援者支援の進め方について
 - (3) 【社会教育課】
 - ・ふれあい市民運動会について
 - (4) 【企画課】
 - ・ふるさと納税について
- 4 質疑応答及びマンション管理組合間の情報交換・意見交換

司会

定刻となりましたので、平成29年度マンション管理組合理事長会議を始めさせていただきます。本日はお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。また、日頃よりマンション管理組合理事長の皆様には、市政運営についてご理解ご協力をいただき、感謝申し上げます。本日の進行役は、市民部村上が務めさせていただきますのでよろしく願いいたします。配布資料につきましては、受付でお配りしました封筒に入れてございます。封筒の中に会議次第をはじめとする会議の主な資料を同封していますので、ご確認いただきお手元にご用意ください。それでは次第にしたがいまして尾崎市長より皆様にご挨拶を申し上げます。

市長

皆さまこんばんは。市長の尾崎でございます。本日は大変お忙しいところまた足元の悪い中、お越しいただきましてありがとうございます。皆様におかれましては、市政の各方面でお力添

えをいただいておりますことを改めて感謝申し上げます。また、皆様とは、防災や地域コミュニティの担い手として一緒に活動していけたらと考えているところですので、今後ともよろしくお願いたします。お手元の配布資料6を是非ご覧いただきたいのですが、旧日立航空機株式会社変電所の保存に向けたふるさと納税を市民である皆様には是非市外の方へPRしていただきたいという思いがございます。被災した状態の建物がこのような状態で残っているのは、大変貴重ですので、可能でしたら口コミでいろいろな方にお伝え願いたいと思います。最後に、これから職員も含め、さまざまな問題点等について共有していただき、交流を深めていただければ幸いです。本日はありがとうございます。

司会

尾崎市長ありがとうございます。なお尾崎市長に関しましては、他の公務のため、ここで退席をさせていただきます。

(尾崎市長退席)

職員紹介

地域振興課長の大法です。市民協働係長の藤田です。主任の木下です。同じく鎌田です。主事の渡邊です。他の職員につきましては、連絡事項の際に自己紹介とさせていただきます。なお、本日の会議は、20時30分終了予定としています。会議の内容は、会議録を作る関係がございますので録音させていただきます。作成した会議録は、当市のホームページに掲載させていただきますので、よろしくお願いたします。

報告

【地域振興課】

○東大和市の地域コミュニティへの取り組みについて（資料2）（地域振興課長大法から）

地域振興課より資料2をもとに、お話しさせていただきます。マンション管理組合理事長会議でございますが、25年度までは、自治会長等会議として、自治会とマンション管理組合出席のもと開催しておりました。分譲マンションが増加したしたこと、また、総務省より、マンション管理組合が行っているコミュニティ活動が、自治会などの地縁による団体が行う地域的な共同活動と同様に、良好なコミュニティの形成に資するものと評価できる事例もみられることから、各地方公共団体においても、マンション管理組合と自治会に準じた関係性を保つよう努めること、またマンション同士の情報交換の場の創出を行うことといった助言もありますことから、自治会、マンション管理組合、それぞれを地域活動の主体ととらえ、地域のまちづくりの核として活性化していくよう、皆様方とつながっていきたいと考え、26年度から本会議を開催させていただいている次第であります。平成28年度の取り組みであります。①マンション管理組合理事長会議全体会を1回、桜が丘地区マンション管理組合理事長会議を1回開催いたしました。本日も後ほど、情報交換のお時間を設けておりますが、参考までこれまでの会議で交わされた主な内容について列記いたしました。資料2の下段には、参考として「人口と分譲マンション数の推移」を示しております。分譲マンションの戸数であります。12年度の3297戸から、26年度の戸数はおよそ2倍となっております。多摩モノレールが全線開通した平成12年1月以降に建てられた分譲マンションは、桜が丘・立野・上北台地区の24のマンションにのぼり、現状の分譲マンションの半数がこの期間に建てられたものであります。裏面であります。こちらも参考であります。自治会加入のPR活動・支援の内容を列記しております。自治会活動についてまとめた活動レポートを、市公式ホームページへの掲載を行っており、平成26年度には、東京ユニオンガーデンの皆様が開催されている「みんなの夏祭り」

について取材させていただき、掲載いたしました。直接、管理組合の皆様に関わってくるものではありませんが、地域の活性化に結びつくよう、様々な手法により自治会への支援をしているところでもあります。裏面下段には、自治会を結成している管理組合を明記しております。市内には7管理組合の皆様が自治会を結成されております。後ほど担当からも紹介させていただきますが、自治会を結成することで、市としては、活動に対する補助金を交付したり、会議などの場所の確保の面で支援をすることができます。また、住民間の繋がりを持てるようなコミュニティの形成を図られたりできることも想定されます。多少でも自治会結成のお考えをもたれている管理組合がございましたら、我々地域振興課も協力をさせていただきますので、お声がけください。以上で資料2の説明は終わらせていただきますが、後ほど、皆様方の中での意見交換の時間などもありますので、本日出席の理事の皆様が普段抱えられている問題などについて、意見交換していただければと思います。以上で、市の地域コミュニティへの取り組みについての紹介を終わります。ありがとうございました。

質問

資料2に書かれている分譲マンションの数は東京都の数字ですか。これほど多いのですか。

回答

東大和の数字です。桜が丘だけでなく、芝中などの分譲も含めるとこれだけの数になります。

司会

大法からの紹介もありましたが、自治会の件も含めまして、地域振興課からの連絡事項を藤田から説明をさせていただきます。

○地域振興課からの連絡事項（地域振興課市民協働係長藤田から）

地域振興課の藤田です。

まずお話に入る前に、前段として会議の開催通知とともに「マンション管理組合理事長等登録・変更届」を送らせていただいておりますが、個人情報取り扱いについて確認をさせていただいておりますので、お手数ですが提出のほどよろしく願いいたします。提出いただきましたら、理事長様に市からの情報を送る際に活用させていただきます。

先ほど大法からお話がありましたように、自治会活性化について現在考察を重ねております。ぜひマンション管理組合でも自治会を立ち上げていただきたいという思いもありますが、なかなか自治会を立ち上げるメリットが分からないということもあるかと思うので、自治会活動に対する補助金をご紹介します。管理組合様は自分達のお金でやり繰りしていると思いますが、自治会活動には毎年4月1日を基準日として一世帯につき160円を掛け算した金額の補助金があります。今年度中に立ち上げていただくと、来年度の申請には間に合います。市役所のホームページにも記載がありますし、配布した資料2枚目の下の方にも申請から決算、実績報告までの説明があり、この流れで市役所とやり取りしていただければ、補助金がもらえることになります。両面資料には、こういったところがマンションの場合だと自治会に該当するかということが書いてありますので、よく読んでいただいて、会員様と内容をご検討いただければと思います。それ以外に、何かメリットがあるのかということですが、年に1回の総会ですとか、イベントをやりたいとか、そういう時に、市で持っている施設、市民センターですとか、公民館とか集会所を先行予約で押さえることが可能です。それも自治会になった時のメリットかと思います。それ以外にも、市役所の制度ではないのですが、地域のコミュニティ助成というものがございまして、色々な活動に必要な物品を年に1回、今年度申請して来年度納入する制度なのですが、備品を無償で譲渡することが可能です。現在、自治会様がお餅つきの臼や杵、自治会活動の時に必要なテント

が譲渡されています。このようなことも自治会になるとメリットとして出てきます。それ以外にも、地域の底力発展助成という助成金があります。そちらも、オリンピック関係のイベントを親子対象ですとか、お祭りでやるとか、コミュニティ関係の事業に対して補助金が出るものになっております。こちらも、それぞれ自治会様だと該当となってくる制度になっておりますので、この話を聞いて、うちの管理組合で住んでいるマンションで自治会どうかな、やってみようかな、ということをご検討するのであれば、今日は部数が少ないのですが、「自治会の手引き」というものを東大和市で作成してございまして、受付の方に白い冊子に自治会の立ち上げ方などの流れが書いてあったり、今日お話しした内容の分かりやすい表とか、今日私が話しそびれたメリット等も記載がありますので、ご興味ある方はお持ち帰りいただいて、後日でも構いません、地域振興課の窓口に聞いていただければお渡しすることも可能ですし、興味が出て自治会の立ち上げ方をもっと詳しく知りたいということであれば、地域振興課にご連絡いただければ、私どもも自治会の立ち上げに対して、ご協力・支援していくことができますので、ご検討よろしくお願いたします。次に、自治会の話とは関係ないのですが、資料の3について、こちら地域振興課の事業でございます。男女共同参画川柳の募集のチラシになってございます。5月15日から10月の31日まで募集をしておりますので、ぜひこちらの応募の方法をご覧ください、どしどしご応募のほど宜しくお願したいというところでございます。ざっぱくではありますが、以上をもちまして、地域振興課からの私からの連絡を終了させていただきます。

【福祉推進課】

○災害時要配慮者対策事業について（資料4）（福祉推進課指導調整係長池田から）

皆さまこんばんは。福祉部福祉推進課の池田と申します。本日は、貴重なお時間をいただきましてありがとうございます。私からは福祉部で進めております、災害時要配慮者対策事業につきまして、簡単ではありますがお知らせさせていただきます。お手元に配布させていただいております資料4に基づきまして、ご説明申し上げます。まず、一番後ろに綴じてあります、カラー刷りのチラシをご参照ください。チラシの上段に記載しております、「避難行動要支援者登録制度とは？」とありますように、災害時に家族などの支援を受けられず、自力での避難が困難な方について、支援できる体制を整えるものとなっております。自助・共助・公助と言われているなかの「共助」の仕組みづくりとして、災害時に支援が必要な方と、支援する立場となりうる自治会やマンション管理組合など地域の方々とを、市が作成する名簿によって結びつけることを主な目的としています。チラシ中段の図をご覧ください。まず、①市から支援が必要だと思われる方に、名簿登録について意向確認を行います。②自治会やマンション管理組合などは、名簿の管理や、③に例示しております、名簿を活用した地域での支援活動に関する協定を市と結んでいただき、名簿を受け取ります。名簿を受けた自治会やマンション管理組合などの方は、③名簿を活用した日頃からの見守りや地域での防災訓練への参加の呼びかけ、個別支援計画作成のお手伝いなどに取り組んでいただきます。いざ、災害が起こった際は、これらの日頃からの関係を活かした、安否の確認や避難誘導などの支援を可能な範囲で行っていただくというものです。地域のことは地域で守るという共助の精神を制度化したものと理解していただけたらと思います。なお、具体的な対象者につきましては、チラシの下段に記載しているとおりでございます。この登録の受付自体は市内全域で実施しておりますが、②、③の部分につきましては、平成23年度から湖畔地区をモデル地区として実施しており、南街、蔵敷の一部の地区でも実施しております。平成27年度からは、向原地区の一部においてもお取り組みをいただいているところであります。また、このモデル事業を通じて得た地域での取り組み成果や実例を反映させて、平成25年3月に取りまとめたものが手前の冊子でございます。この冊子は、避難行動要支援者を地域の皆さんで支え合う体制をつくるための方法やポイントを整理したものにもなっております。皆様の地域におかれ

ましても、こちらの冊子を参考に、地域での取り組みにつなげていただけたら幸いです。本日は時間の都合もありますことから、詳細な説明などにつきましては、福祉推進課にお問い合わせいただき、別途対応させていただきたいと思っております。本日は貴重なお時間ありがとうございました。

【社会教育課】

○第47回ふれあい市民運動会について（資料5）（社会教育課生涯学習係長國森から）

皆さんこんばんは。本日は貴重なお時間いただきありがとうございます。私は社会教育課の國森と申します。私からは、「第47回ふれあい市民運動会の開催について」ご説明させていただきます。お手元の資料5をご覧ください。ふれあい市民運動会につきましては、平成26年度の44回から内容を大幅にリニューアルした結果、参加者もそれまでの倍増となる2000人を超える大きなイベントとなりました。今年も、昨年同様、事前申込種目と自由参加種目、スポーツ体験コーナーや抽選会などを実施する予定で、現在、実行委員会の中で検討を重ねているところでございます。本日皆様には、開催日時と事前申込種目等についてご案内をさせていただきます。2、日時・会場・種目をご覧くださいと思います。ふれあい市民運動会につきましては、例年同様9月の最終日曜日の24日に東大和市上仲原ロンド野球場で開催を予定しております。種目につきましては、昨年同様に、事前申込種目と自由参加種目を予定しておりますが、本日は、そのうち事前申込種目につきましてご説明させていただきます。事前申込種目につきましては、お手元の表にございますように、ムカデ競争、大バトンリレー、綱引き、防災リレーの4種目を予定しております。それぞれ対象人数と募集チーム数が記載されておりますので、マンション管理組合の皆様におかれましては、参加のご検討をお願いいたします。3、事前申込種目の募集期間と申込方法でございますが、6月1日木曜日から8月31日木曜日までを予定しております。6月上旬になりましたら、各マンション管理組合宛に参加依頼の文書と、事前申込団体募集のチラシを郵送させていただきますのでお申込のご検討をお願いいたします。また、8月中旬には、運動会のポスター及びチラシも送付させていただきますので、共有スペースなどの掲示により、ふれあい市民運動会のPRをお願いできればと考えております。なお、本日ご説明した内容につきましては、6月1日の市報、ホームページで市民の皆様にも周知をさせていただきます。説明は以上です。よろしくご参加のほどよろしくお願いいたします。

【企画課】

○ふるさと納税について（資料6）（企画課長荒井から）

皆さまこんばんは。東大和市役所企画課の荒井と申します。本日は貴重なお時間いただきありがとうございます。私からは旧日立航空機株式会社変電所の保存のためのふるさと納税につきましてご案内させていただきます。お配りさせていただきました資料6をご覧ください。まず初めに変電所につきまして、ご紹介させていただきます。ご承知の皆さまも多いと思いますが、都立東大和南公園の一角にございます、旧日立航空機株式会社変電所につきましては、昭和13年1938年に軍事工場の重要な施設として建設されました。昭和20年1945年、日本各地におきまして、米軍による空襲が激化する中、多摩地域の他の軍事工場と同様にこの工場につきましても合計3回の激しい空襲がありました。それによりまして、合計111名という尊い命が失われたわけでございます。この空襲によりまして、工場内の建物がほとんど破壊されたわけでございますが、この変電所だけは奇跡的に生き残り、その後多くの皆様の保存に向けた努力によりまして、現在まで当時の姿を留めております。無数の弾痕を残しながら当時の空襲のすさまじさや戦争の恐ろしさ、また、平和の大切さを無言で訴え続けているこの変電所は、多摩地域に限らず

全国的にも非常に貴重な建物となっております。しかしながら、戦後70年余りが経過した今日建物の老朽化がこく一刻と進んでいる現状がございます。東大和市では、平和の大切さを後世に伝えるため、この変電所を平和のシンボルといたしまして、平和を愛する多くの皆様とともに保存に向けて取り組んで参りたいと考えてございます。つきましては、その保存に向けた東大和市へのふるさと納税へのご協力をお願いさせていただきたく、本日ご案内させていただきました。このふるさと納税という仕組みでございますが、自分の希望するまちの取組みに貢献したいですか、応援したいという思いを寄付という形で実現できる制度でございます。この変電所の保存のために是非皆様の平和への熱い思いをふるさと納税という形でご協力いただければ幸いです。具体的な寄付の方法につきましては、チラシの裏面に載っておりますので、ご覧いただければと思います。なお、ふるさと納税と言いますと返礼品がもらえるイメージがございますが、この変電所の保存につきましては、返礼品はございません。寄付していただいた方のお名前を寄付者名簿に記載するとともにホームページへの公開をさせていただきたいと考えております。また、年に1度市の平和事業に関する資料を寄付していただいた方にご送付するような形で、末永く市と寄付していただいた方の平和への熱い思いを共有するような取組みにして参りたいと考えております。本日受付でお渡しいたしました茶色い封筒の中にチラシを同封させていただいております。大変お手数おかけして申し訳ありませんが、各マンションの中で回覧または掲示板への掲出等にご協力いただければと考えております。また、市内、市外問わず機会がございましたら、皆様のご親戚ですとか、お知り合いの方々にもご紹介していただければ幸いです。このチラシにつきましては、数量が不足するようでしたら、追加配布も可能ですので、是非その際はご連絡いただければと思います。以上が企画課からのご紹介でございました。本日はありがとうございました。

○質疑応答及びマンション管理組合間の情報交換・意見交換

司会

今までの連絡事項についてご質問等がありましたらお願いいたします。

A管理組合

ふるさと納税のポスターのようなものはないのですか。また、チラシも50部ほどいただきたいのですが。

企画課長荒井

ポスターもございますので、ご要望がございましたら提供させていただきます。チラシもあわせてご提供いたします。

司会

他の管理組合の方で同じくご希望はございませんか。

B管理組合

チラシを〇〇〇部ください。全戸配布いたします。

司会

もし他の管理組合の方で必要な方がいらっしゃいましたら、終了までの間に企画課の荒井までお声がけをお願いいたします。

B管理組合

質問よろしいですか。マンション管理組合理事長変更届の件ですが、用紙の一番下に※印が

あって、「ただし、上記の承諾の有無に関わらず、個人の生命、身体又は財産の安全を守るため、緊急かつやむを得ないと認められるときは、東大和市個人情報保護条例（平成17年12月27日条例第33号）第12条第2項第4号の規定に基づき、市の他の部署、東京都、警察署、消防署へ情報提供いたします」と記載されていますが、これは、何を想定してこのようなことが書かれているのですか。変更届を提出しようと考えていたのですが、保留にしようかと考えておりました。

市民協働係長藤田

例えば、何か事件があった時に警察から提供してほしいという案件がありました。また、こちらから市民の皆さまへ対して有益である情報の場合には、個人情報を提供いたします。

B管理組合

承諾なしに情報提供されるのは、心配なので、私個人としては保留にしたいです。

地域振興課長大法

今いただきましたご意見ですが、おっしゃるようなことはわかりますので、こちらで内容を確認し、精査をした上で、ご回答させていただきたいと考えております。

司会

それでは、今回皆さまお集まりですので、マンション管理組合間の情報交換、意見交換に移らせていただきたいと思います。まず自己紹介からしていただいてもよろしいでしょうか。

○参加者自己紹介

C管理組合

私は今2年目なのですが、理事長とは1年間どのようなことを行っていったら良いのか、よくわからない状況です。決算も行わなければならないため、大変責任が重いです。確認しないで決定する訳にもいきませんので、その辺りのことも含めて他の皆さまと一緒にどのようにしたら良いのかということをお話してみたいです。また、管理会社の金額や修繕費について、自分たちが勉強する時間がないため、ここで情報交換ができれば、と思っています。

D管理組合

〇〇世帯と少ないのですが、マンションが建て〇〇年目に入りました。修繕積立や管理費というのは、シビアな部分だと思いますので、そのことについて皆さまにいろいろと教えていただきたいです。

E管理組合

戸数は〇〇〇です。今年で築〇〇年です。明後日、年1回の管理組合総会が開かれます。総会を開く要件である、全戸の半数の参加等がなかなか達成できず、ようやく昨日半数を超えたという連絡がありました。次の役員候補について、かなり前から募集の掲示はしていますが、自主的に立候補する方はゼロに近いです。決まらないので、抽選で選ぶようにはしているのですが、皆さんそれぞれ事情があるため、なかなか難しいということもあるのですが。それと同時にその日の午後に12、3年ぶりに消防訓練を行います。どの程度参加していたのか気になっているところです。

F管理組合

我々のところは〇〇所帯で、活動任期は、8月から翌年の7月です。私のマンションは、2年前に大規模修繕工事を行い、去年耐震補強工事をしました。築〇〇年なものですから、旧耐震、駆け込みのマンションです。大きなイベントは終わったのですが、昨年12月に放置車両を止められまして、大変困っております。私の任期があと2ヶ月ですが、なんとかしたいと考えております。参考までに、旧耐震でできたマンションは、これから耐震補強工事を行うと思いますが、8年間に都庁に2回、東大和市役所に何回か補助金の交渉に行ったことがあります。どちらも難しく、自分たちで費用を準備しました。そのような状況です。

A管理組合

本日理事長が所用で欠席ですので、代わりに来ております。当マンションは、今年で築〇〇年になります。戸数が〇〇〇戸です。〇〇年建ちましたので、大規模修繕を来年予定しておりまして、それに向けて準備を進めております。あと、もう1点はやはり防災に関してもう少し突っ込んだ対応策を検討しようと、1月に防災プロジェクトというものを作りました。この目的は、マンションですから災害があっても建物が壊れて住めない状態にはならないという前提を基に、地震等が起きてもマンションに残って生活を維持していこうということなのですが、そのためには水、食料、トイレなど諸々生活に必要な物が、ライフラインが止まると困りますので、そこをどうマンションとして対応できるかをプロジェクトで検討しているところです。以上です。

G管理組合

私の所は築〇〇年で戸数が〇〇〇戸です。今一番困っているのが、犬猫等のペットは禁止と5年前の総会で決めましたが、今飼っている方は一代限り認めましょうということにしています。年に1回ペットの写真や書類を出してもらって確認していますが、ここにきて、「実は、総会の決議よりもっと前からペットを飼っているんです」と申し出がありました。また、「娘が犬を飼っていたが、今度引っ越した所が飼えなくなったから実家で預かってほしいということに預かっている」といった話がありまして、管理組合で話をしてほしいということで話し合ったのですが、結局押し問答で、どうすればいいかということになっております。なかなか結論が出なくて、保健所を呼んで連れていってもらえばいいと言う人もいれば、そんな馬鹿な話はないだろうという意見もあり、どうにもならなくて、時間だけがどんどん経ってなかなか結論が出ません。もしペット禁止のマンションで良いアイデアがあったら教えていただきたいと思います。以上です。

B管理組合

うちのマンションは戸数が〇〇〇で、今年が〇年目です。私は去年も理事をやって今年は理事長をやっています。先ほどもお話がありましたが、マンション管理組合はお金の問題、費用負担等が適正なのかどうか分からなかったのですが、去年一年間やってみてやっと見えてきました。うちの場合、役員は10名で1年任期なんです。つまり、毎年メンバーが10名変わっていく。変わらないのは管理会社だけなので、管理組合としての自立性、継続性、持続性、主体性が持てない。なかなか判断もできない状態なので、このままだとまずいと思って、去年は役員、今年は立候補して理事長になりました。さりとて、1年やってみないとなかなか分からない。ここに何人か知っている方もいらっしゃいますが、直接お尋ねして管理組合のことを教えてもらっています。ですが、マンション管理組合も様々なんです。先ほどお話があったけれども、大規模修繕を何回もされている所とか、管理組合の中で色々と問題が起きているとか、管理会社を変えたとか、いろんな話を聞くと面白いです。それが参

考になっているので、できればこれからも情報交換を続けていくことが、私達にとってメリットになるかと。うちは若いマンションなので、ここにいらしている先輩方のマンション同士のつながりを持つことも、お互いにとって有益なことがあると思います。他と比べることによって自分の所が相対化されて分かる部分があるんです。でも、それだけでもだめだと思っていて、できればうちはマンション管理士を導入して管理会社とやり取りできる体制を作りたい。それから、1年任期の全員入替制だと知識が積み重なっていかないので、なるべく半数入替体制で2年くらいにしたいなと思っています。なかなかこれがハードル高くて、2年は長いという考えの方も多く、その辺が悩んでいるところです。

H管理組合

うちも2～3年前に2回目の大規模修繕を終わらせて、今、第3回目に向けての修繕積立金の値上げの話が出ております。それが私としては頭を悩ませているところです。どれだけ上げればいいのか、その辺の基準をどうやって探っていけばいいのかよく分からないので、よく管理会社と相談しながらなるべく上がらないようにとは思っております。

I管理組合

今年で築〇〇年目になります。私は去年副理事をやりました、今年は理事長を就任しています。うちの所は、最初1年で役員が全員変わったんですけども、途中から2年で4名ずつ入れ替わりで就くことになり、先輩方が4名残って変わっていくというスタイルになりました。私は2年目ということで、今年新しく4名の方が入って8名体制でやっています。管理会社はについてですが、一番最初は別の会社だったんですが、途中から管理組合を我々でやるというスタンスを取りながら、今の会社になりました。途中でもう一社、法律の強い会社があってテレビでも話題になっているんですけど、そこを雇って二社でやっています。課題ですが、来年大規模修繕があるため、今年計画しています。住民の方で建設に強い方がいて、その方も交えて5～6名で代表修繕委員会を立ち上げ、我々が住んでいる所を中心に進めている状況です。来年おこなうため大変だろうということで、先輩方のマンションのお話を伺いたいと思います。あと、地震保険をマンションでも導入するかどうか、我々の中で検討することを考えていますが、多分地震保険に関しては見送られるかなと思っています。それと、AEDの導入について、何回か話が流れてしまったんですけど、今年設置をすることでほぼ決定ではないかな、というところです。あと、うちは機械式の駐車場と、外に停める駐車場が別々に分かれているんですけど、だんだん高齢化等で車が離れた所にあると負担になってくるだろうということで、機械駐車場はお金がかかるそうですし、20年～30年後にどうしていくのか、潰していくのか、という話も、もしかしたら出てくるかも知れません。近くのマンションでも機械式をやめたという所もちらほら聞いているので、勉強しながら進めていくのかなと思っています。以上です。

質問

そちらで契約している法律に強い会社とは、マンション管理士の会社ですか？

回答

マンション管理士の会社です。

J管理組合

うち管理組合がスタートして〇〇年目になります。私は以前、管理組合になる前に自治会長をやった経緯があるんですけども、その時は1年交代で役員全員が変わってしまっ

く白紙でどうにもならないということで、半分交代で2年ずつやったらどうですか、という提案をしました。それから10年くらい経って管理組合がスタートしました。その時私は全然絡んでなかったんですが、7棟から1人ずつを理事を出して、2年交代で3名～4名が1年残って就くことになり現在に至っております。ですがやはり、高齢化などで理事のなり手がいないという悩ましい問題があります。それと、築〇〇年経っていますので、最後の大規模修繕をこの2～3年の間にやらなければならないということで、現在管理会社を通じて大規模修繕の基本計画を策定してもらって、それに則ってやってくれる大規模修繕の管理会社の選定をしようとしています。今までは公社が全部やっていたけれども、半分管理会社の力を借りながら我々が自主的に判断していかなくてはいけないという状況で、非常に悩ましい問題です。また、高齢化の問題もありまして、あと13～14年で築〇〇年になりますので、その時点で建替えを行わないといけなため、その問題も含めて今後考えていかなければなりません。しかし、理事等は任期が2年で2期までと管理組合の規約に定めてありますので、継続しても4年が限度ということになります。経験のある理事たちが、専門委員会というものに関わっていき、大規模修繕などについて、力を結集して理事会を支えていきます。そのような形で先に進んでいきたいと考えておりますが、次の日曜日が総会で私の任期が終了しますので、次の理事長に引継ぎを行っていこうと思います。

司会

ありがとうございます。ここで皆さまのご紹介が終了しましたので、地域振興課以外の市の説明員については、ここで退席とさせていただきます。今皆さまからさまざまな近況についてお話いただきましたが、他の管理組合の方にこのようなことを聞いていただきたいといったことなど情報交換、意見交換の時間を30分程度取りたいと考えております。ご発言をされる方は、まずマンションの管理組合名をおっしゃっていただければと思います。では、よろしく願いいたします。

D管理組合

立川の商工会議所がバックアップしているみたいなのですが、マンション大規模修繕協議会というものがあるのがあって、4月8日に私自身はじめて行ってきました。無料でいろいろな資料を説明していただいて、ある意味マンションに住んでいる方のバックアップをしているようです。説明が終了した後に、お話ししたのですが、マンション大規模修繕協議会は品川が本部で、全国的にあるみたいです。その組織へ会員登録をすると年会費等を支払うのかなと思ったのですが、そうではなく、マンション関係の業者を紹介してくれるような活動もしているとのこと。そこで、市への要望という形になりますが、東大和市としてもこの協議会と連携して我々マンション管理組合をサポートしていただければありがたいと思います。

地域振興課長 大法

ご意見ありがとうございます。まず協議会がどのような団体であるのかを含め、立川市で行っているとのことですので、一度持ち帰って検討したいと思います。

D管理組合

この会に参加して大規模修繕は15年で回すと良いといったお話もあり、大変勉強になりましたので、是非皆さまもこの勉強会に参加してみたいかと思いますが。私が参加した時は30名くらいおりました。

B管理組合

大規模修繕を10年、15年で行うというのは、マンションの点検によっても決まってくるみたいですね。立川の大規模修繕協議会は、私もネットで見ました。正確なことは言えないのですが、大規模修繕はお金がかかるため、それに関わる企業はたくさんありますよね。そういう企業がお金を出し合って、協議会のようなものを作っているのではないかと思います。具体的にそこと関わりを持っているかはわからないのですが、K管理組合さん（本日欠席）が、確かその協議会を訪ねられたという話は聞きました。そこと連絡を取り合うと情報交換できて良いのではないのでしょうか。

D管理組合

私が参加した時もいろいろな工事関係の業者さんの展示ブースがあったので、おそらくその業者が関わっているのかなと思うのですが、我々が知らない情報をいろいろと教えてくれるので、ひとまずは情報提供という形で発言させていただきました。

B管理組合

あとは、マンション管理士もいろいろあるみたいで、しっかりとやってくれるマンション管理士に頼むということもありますよね。

D管理組合

大規模修繕協議会は、建築事務所関係みたいですね。マンション管理士は、管理会社でも資格を持っている人がいて、我々でも頑張れば勉強すれば資格が取れます。大規模修繕なので、建築事務所の一級建築士などを抱えていて、そのような方々を紹介していただけるような感じでした。

B管理組合

私はまだ駆け出しの理事長ですからあまり断言はできませんけれど、マンション管理士はマンション管理会社が雇ったマンション管理士ではだめですよ。つまり外部でないと意味がないです。これからは外部にしようと思っています。マンション管理会社の管理士では会社にとって利益になるようなことしか言わない。会社が損するようなことは言わないですから、そこに切り込んでいくためには第三者的な立場に立っているマンション管理士でないとだめかなと、私は今のところそう思っています。全くだめということではないですが。

D管理組合

設備の巡回点検を各月でやっているんですが、3月の点検報告書が4月の終わりにきて、見たらデタラメなんです。うちに無い設備が「OK」となっていて。これは何だという話になって今揉めています。管理会社の孫請けが請け負っているようです。管理会社を信頼できるかどうかの瀬戸際なので、今シビアに議論しているところです。確かに管理会社の中の人によってもかなり違うと思いますし、そこにお世話になって助かる部分もあるんですけど、向こうがちゃんとした誠意をもって対応してくれなかったら全く意味がないです。修繕積立金の値上げの計画とか、管理費の使い道とか色々あるんですけど、そういったところがシビアな問題だと思っていて、色々情報交換していただければと思って今日参加しました。

司会

他に何かございますか。管理会社のことも色々あるかと思いますが、時間もあと10分程度なので他に何かお聞きになりたいことはございますか。

F 管理組合

皆さんの所のマンションは築十数年であり小規模修繕いうものは多分無いと思いますが、僕は20期の時に初めて理事長になったんですけれども、20年を過ぎたころから結構あちこちが傷み出すんです。その後も4~5回理事長をやってきましたんですけれども、小規模修繕というのは絶対入るので、これを役所をお願いしていいのか分からないのですが、地域の業者でこんなことができるという一覧表は作れないですか？配管だとか壁の欠けとかを修理したい時、管理会社だと手数料がすごく高いので、市内をあちこち自分の足で探したんですけど、なかなか探し出せません。シルバー人材に頼んだりもしたんですけれども、地域の産業の活性化なども含めて、役所で何か情報提供してくれると有り難いと思う。多分20~25年経った辺りから大規模修繕だけでは収まらなくなると言うんですね。ぽつぽつと修繕が出てくるので、先まで考えて取り組んだ方がいいかなというのが私の考えです。うちも今年〇〇年になったので少しずつ出てきています。

B 管理組合

地元は良いですよ。最近の話ですけれど、うちの駐車場は平置きで蛍光灯の街灯があるのですが、蛍光灯を換えてもらうのにマンション管理会社の下請けの電気屋さんにもやってもらったら1万6千円取られたんです。高いなと思って、近くの業者なら出張旅費も安いだろうと思い、東大和の会社2社ほど見積もり出してもらいましたが、半額になるんです。だから管理会社の下請けでやっていると、この例だけとると、とても損するなと思いました。だから他にも、エレベーターとか、雑配水とか、植栽のことだとか、時間があればあちこち情報収集すると面白いですよ。色々見て比べることができるのでやった方がいいですよ。

D 管理組合

おっしゃるとおりです。うちは増圧ポンプを15年で交換したんです。管理会社が持ってきた見積りが300万だったんですけど、知り合いのリフォーム会社に頼んだら200万でできました。100万も安かった。そこで、自分達が選んだポンプを入れたところ、管理会社が巡回点検で間違って報告書を出してきたので、それで問題が起きているんです。直接お金を払うのは自分達ですし、自分達で選択することができるはずですよ。

B 管理組合

お金を出すだけで余計なことをやりたくないと言う人もいて、その調整が難しいですが。

D 管理組合

大規模修繕もそうですよ。結局、管理会社ルートでやったんですけれども、合見積りを取ったら、他のところが安かったので一割値下げしてきました。最終的に住民にアンケートを取って決めたんですけれど。選択する権利は自分達にあるんで、色々な所をあたった方がいいと思います

B 管理組合

エレベーターもうちは年間240万位かかっているんですよ。3基あるんですけれども、個人事業主でエレベーター保守をやっている業者でやったら半額ですよ。これはすぐに提案は

できないですが、そんなにサービス内容は変わらないですよ。だから、情報を集めて理事会でも提案するつもりなんです。裏付けとしてマンション管理士を入れて、それが適正かどうかを知りたいですね。また、さっき言ったように色々な管理組合と連絡を取って、他のマンションのことを知りたいです。

司会

他に何かお聞きしたいことがあれば、ご発言をまだされてない方よろしくお願ひいたします。

D管理組合

皆さんのところは管理費とか修繕積立はおいくらぐらいですか。

E管理組合

管理費と修繕積立を入れて平均2万弱です。今年度の総会で2年先に2回目の大規模修繕を予定していることなども話に出ると思います。2年先というとオリンピックの手前なものですから、その手前でやるべきかオリンピックを過ぎた時期にやるべきかというのが頭に入っているんですけど。2年先の大規模修繕の費用が、現在のままだと各自持ち出しがあるだろうと想定しまして、修繕費を1500円、今年の8月頃から上げることを、総会の議案で出します。

D管理組合

修繕積立が1万5千円で管理費が1万円くらいなので、合計で2万円程度です。長期修繕計画というものがあって、以前出たものがとんでもなくて、将来的に修繕積立が5万円になるとの話があり、年金暮らしになったら、それは厳しい話ですね。それについて、いろいろ議論しているところです。

司会

いろいろなご意見ありがとうございます。そろそろお時間が来てしまいますが、最後にこれだけは聞いておきたいこと等ございましたら、お願ひいたします。市としても昨年度は桜が丘地区に限ってですが、理事長会議を行って情報交換等をはかって参りました。大法からも話がありましたが、市内には多くのマンションがございますが、その一部のマンション管理組合しか参加されておられませんので、今度はより多くの方々が参加できるようなものを考え、より活発な意見交換等ができればと考えております。

B管理組合

何年か前ですが、市でマンションの調査をして、冊子を作られたと思うんですよ。私は図書館で見たのですが、またこのようなものを作成していただけないでしょうか。どれくらいの規模のマンションがどこの地区にどれくらいあるのか、ということがわかると大変参考になりますので。

D管理組合

マンション管理組合の管理費や修繕積立のおおよその額を調査していただけると助かります。

司会

マンション管理組合の実態までは、市で調査はなかなか難しいです。少し前にお話があったマンションの冊子については、都市計画課で調査をして、冊子にしたのだと思います。担当部署へはそのような要望のあった旨は話しておきます。それでは時間になりましたので、この辺りでご質問を締め切らせていただきます。本日さまざまなご意見等がございましたので、今後はたくさんの方々が参加し、意見交換できるような場を作っていきたいと考えております。以上を持ちまして、平成29年度マンション管理組合理事長会議を終了させていただきます。本日はありがとうございました。

以上