

多摩マンション管理組合連絡会

第20回民間マンション部会議事録

1. 日時 令和3年7月17日(土) 10:00~12:00
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)
鈴木、細貝、福勢、小柳、中村、榊原、今野、佐々木、中川、伊野、二宮
4. 配布資料(事前にメールにて配布)
 - ・資料1:参加者名簿
 - ・資料2:第20回民間マンション部会レジュメ
 - ・資料3:各管理組合の管理運営比較分析表
 - ・資料4:第19回民間マンション部会議事録案(部内用)
 - ・資料5:第19回民間マンション部会議事録案(公開用)

5. 議事

本日の進行役は橋口氏に代わり、榊原氏により行われた。

榊原氏より、本日の議題について以下の通り説明がされた。

① 管理費の分析・評価

新たに参加されたI管理組合、J管理組合より、「資料3:各管理組合の管理運営比較分析表」(以降、管理運営比較分析表と記す。)に記載した内容で特徴的な項目についてコメントをいただき、質疑応答を行う。

② 管理費データ(関係者外秘)の取り扱い

管理運営比較分析表は有益なデータであるとともに、秘密を保持する必要がある。今後、新たに参加するメンバーへの対応も含め、今後どのように扱うか検討を行う。

③ 長期修繕計画への向き合い方

これまで管理費に焦点を絞って検討してきたが、次のテーマとして、各管理組合が長期修繕計画とどのように向き合っているか情報共有することを提案し、部会員からの意見をいただく。

④ その他フリーディスカッション

(1) 管理費の分析・評価

①I管理組合より管理の内容で特徴的な項目についてのコメントと、意見交換が以下の通りされた。

- ・理事会運営において、理事は7名、監事は1名。2年任期で全数改選。
- ・管理員は1名、コンシェルジュが1名いる。
- 遠隔監視は、L.O.Gシステムを導入している。

【L.O.Gシステム】

- 火災、エレベータ・給水設備の異常などマンションの共用部分と専有部分のトラブルを感知し、その警報が警備会社経由でL.O.Gシステムセンターに送信され、警備会社の対応状況を把握し、警報の内容に応じて、設備会社の技術者を出勤させるなど、24時間体制で迅速に対応するシステム。
- ・損害保険は来年更新の時期のため、管理組合役員賠償特約に加入するように管理会社へ依頼した。
- ・電気に関しては、電力の自由化に伴い個別契約の話も出ているが、現在の契約では別会社との契約はできない状況である。東電よりも6%割引補償があるが、もう少し下げようように現在

交渉中である。

- ・防犯カメラは買取であり、保険や補償などは無く、故障した際は実費で修理を行うことになる。以前に管理会社にリースとの比較検討を依頼したが、買取が安いとの結果であった。当時は管理会社の言いなりになっていたと反省している。なお、先日、EV内の防犯カメラ2台が壊れ、交換に100万円の費用がかかった。
 - B管理組合：入居当初は買取であったが、性能面の向上、台数を増やす目的でレンタルに変更した。
 - A管理組合：レンタルであるが、10年を過ぎた頃に新機種に交換された。レンタルの場合は、その点がメリットである。
- ・防犯カメラの必要性・活用について以下の通り意見交換がされた。
 - B管理組合：オレオレ詐欺にかかった居住者がおり、警察が防犯カメラの映像を確認しに来た。現状の防犯カメラは1ヵ月程度録画可能。また、ペットが共用廊下を汚してしまった際に、理事会の承認後、理事会内で確認したこともある。
 - J管理組合：リースであるがリースは高いと感じている。また、必要台数についても疑問である。カメラの存在だけが必要であれば、ダミーでも良いようにも思える。但し、EV内については、防犯と言うよりは事故等があった際には必要になるのではないかと。
- ・防犯カメラと警備との連動について以下の通り意見交換がされた。
 - I管理組合：EV内の防犯カメラで異常が検知されると、自動的に警備会社（セコム）に通報される。
 - G管理組合：防犯カメラと警報システムは連動していない。
 - A管理組合：防犯カメラではないが、設備の監視センサーが長時間異常な状態が続いていると自動的に警備会社に通報されるシステムである。
 - D管理組合：EV内の防犯カメラは単独でSDカードに録画される。防災センターではEV内を常時監視できない状態である。なお、防犯カメラに関する細則があり、録画内容を確認する際は、理事会承認を得る必要がある。
 - C管理組合：防犯カメラと警報システムは連動していない。防災センターに常時警備員がおり、全防犯カメラをモニターで監視している。
- ・警備員のメリットについて以下の通り意見交換がされた。
 - C管理組合：防災センター要員として2名が常駐し、8:00～20:00は管理員1名＋警備会社1名の2名体制、夜間は警備会社2名体制で勤務している。警備会社は防犯カメラモニターの監視、巡回警備と業者入館の際の対応を行っている。
 - D管理組合：C管理組合と同様。ある一定の規模を超えた共同住宅では、自衛消防業務講習修了者2名の設置義務があるため、有資格者を配置するようにしている。
(防災センター要員講習は廃止され、現在は自衛消防業務講習に一本化されているが、東京都だけは、防災センター要員講習と自衛消防業務講習をセットで実施している。)
- ・ベランダでの喫煙問題について以下の通り意見交換がされた。
 - I管理組合：現在ベランダでの喫煙が問題となっている。喫煙所を設置する案も上がったが、管理会社よりできないと返答があり、居住者に注意喚起の書面を配布した。現状はこれ以上の対策ができていない。
 - 共用部禁煙の管理組合は、C管理組合、D管理組合、F管理組合、G管理組合。なお、A管理組合、B管理組合はエレベータ内のみ禁煙。
 - D管理組合：バルコニーも共用部であるため規約で禁煙とした。喫煙スペースも以前あったが、現在は撤去している。コロナ禍でのテレワークの増加により喫煙に対する苦情が増えてきている。換気扇の下で吸う事は、結果的にバルコニーに

排気されるため、近隣への影響（匂い）は変わらないが、煙の拡散や灰が落ちる等は防げるため、現状は許容している。

- J管理組合：居住者への注意喚起を行い一時は納まったが再発しており悩ましい問題の一つである。
- H管理組合：バルコニーでの喫煙が問題となっており、組合側に問題提起しているが、取り組んでいる様子はない。
- 共用部の禁煙の状況や、バルコニー等の禁煙の状況を管理運営比較分析表に追加してはどうか？

・I管理組合の問題として以下の報告がされた。

サブエントランスに繋がるスロープに手摺が付いておらず、高齢者や身障者の方が不自由をしているため、手摺設置（工事費 60 万程度）を検討中である。建築基準法施行令第 25 条、26 条に手摺設置に関する基準があるため管理会社に問い合わせたところ、建物外のため基準法適用外との回答であった。まずは、アンケートを実施し、その結果を受けて総会議案として決議いただく予定である。

②J管理組合より管理の内容で特徴的な項目についてのコメントと、意見交換が以下の通りされた。

- ・防犯カメラについては、防犯の為だけではなく、高齢化問題にも活用できるものと考えている。ゴミ出しの誤りや、認知症の方の徘徊など、居住者の安全を考えた上で、リアルタイムに管理会社が確認しフォローできる体制作りにも活用できると考えている。
- ・給水方式に関しては、管理棟は水道直結方式、住居棟は水道直結増圧ポンプ方式となっている。有事の際に停電でポンプが停止した場合でも、管理棟のトイレや水道が使用できるため防災の観点から有効である。
- ・管理員は2名で8時間／日の勤務体制である。日中は細やかな対応をしていただいているが、夜間は不在のため、災害時の対応なども含め、防災の観点から今後の課題となっている。本件に関しては、自主防災組織で検討して行く予定である。
- ・損害保険に関しては、管理会社に確認し記載しているが、2020年12月の更新前の情報をベースに作成しているため、若干現状から変更されている可能性もあるため、承知いただきたい。
- ・駐車場収入に関しては、一定額を修繕積立金に繰り入れを行っている。
- ・今の長期修繕計画を居住者視点で見直しするために、1年前に委員会を立ち上げた。修繕積立金方式が均等積立方式であり、他の管理組合と異なるため、他の管理組合の意見も参考にしたいと考えている。また、計画を企てる上でのポイント等を情報収集できれば良い。
- ・今回の管理運営比較分析表のデータは詳細な分析がされ、非常に有益な情報であり、当管理組合としても、今後協力して行きたいと考えている。

③追記事項となった理事会運営について、各管理組合より以下の通り説明がされ、意見交換がされた。

- ・G管理組合：役員数は理事5名、監事1名で任期2年を追記。2年で全数改選。
- ・A管理組合：理事会運営は1年任期で1年嘱託制度を採用している。1年嘱託制度とは、新任の理事は、自分達で審議していない活動計画・予算に従って理事会運営をしてゆく必要があるためモチベーションの低下につながる。また、理事会に継続性を持たせたる必要もあることから、前年度理事が嘱託として残り理事会にアドバイスする制度である。基本的に旧年度の事が把握できている理事長、副理事長、監事が嘱託として残るが、半年程度で終わっているのが現状である。
- ・D管理組合：2年任期で半数改選。

- ・J 管理組合：2年任期で半数改選である。1年目は何をしても良いか分からず、2年目ではようやく理事会運営がわかるようになるため、その意味で2年任期は妥当であると思う。一方で、長期修繕計画と言った長いスパンの計画を考える上で、その期に選任された理事だけに任せるのは合理的ではないと考えており、別組織で長期的に検討する必要があると思う。管理運営問題部会での長期マネジメント計画の資料を参考にしながら体制作りを今後検討していきたい。また、他の組合で、こうした理事会とは別組織（委員会）の情報についても、管理運営比較分析表に追記していただきたい。当管理組合では、現在、自主防災組織と長期修繕計画検討委員会が設置されている。
- ・C 管理組合：現在は、建物・設備管理委員会、自主防災委員会が理事会の諮問委員会として活動している。過去に、資産運用委員会、自主管理委員会（マナーアップ等）等が設置されていた。
- ・A 管理組合：1年目の終わりに、修繕委員会、みどり委員会、2年目の終わりに防災委員会、10年目に資金管理委員会を立ち上げた。みどり委員会には必要に応じて活動費を与えている。防災委員会の活動については、防災マニュアルを作成し、居住者に周知するとともに、安否確認を中心とした防災訓練を実施している。訓練は、災害時は誰が居るかわからないため、臨時の対策本部のメンバーも固定化せず、誰でもできる様に年度毎にメンバーを変えながら実施している。AEDの導入については現在検討中である。
- ・設置されている諮問委員会を管理運営比較分析表に追記する上で、各管理組合で名称が異なるため、扱うカテゴリー毎に分類して表に纏めるようにする。その際、本資料とは別紙で記載頂き、部会長の方でそれを取りまとめる方向で整理する。なお、修繕に関しては、長期修繕と日常修繕に分類した方が良い。

(2) 管理費データ（関係者外秘）の取り扱いについて

現在、管理運営比較分析表は、部会員がデータを持ち寄って作成しているが、提供いただいている情報について、管理組合の承認を得ているか否か、部会内での情報開示のプロセスについて確認がされ、今度のデータの取り扱いについて以下の通り意見交換がされた。

- ・G 管理組合：管理費データの情報提供をすることで、他の組合の情報を入手することができ、自組合の管理費水準の比較資料が得られることを理事会に説明し、理事長・副理事長の了承を得て開示している。また、組合側へは、マンション名を伏せて概要を報告している。
- ・A 管理組合：過去に、管理運営問題部会の分科会として民間部会があり、お互いのデータを出し合うことを前提として当時のデータベースを作成していた。この資料は、基本的に総会議案書の内容で概ね記載できる内容となっており、総会資料は不動産会社等にも公開できる資料と認識している。従って、理事会などの了承等は得ていない。あくまでも、部会内で議論するためだけの資料とし、仮に要約版を公開する場合でもマンション名を伏せて出すべきであるし、また、データを出さない個人・組合には管理運営比較分析表を渡すべきではないと考えている。
- ・J 管理組合：先に述べた通り、マンション名と共に修繕積立金が高いとの記載によりネガティブに捉えられ、マンション内でも問題となったことから、今後、当部会において、どのような方針で進めていただけるのかが重要と考えている。マンション名を伏せた形式を徹底していただけるのであれば、理事会側にも説明し、前向きに検討したいと思う。
- ・C 管理組合：利害関係者に開示できる情報が殆どであるが、資産価値に影響する内容も含まれていると考えているため三役の了承を得て開示している。
- ・B 管理組合：個人での参加で、理事会の承認は得ずに提供している。国土交通省の指針として利害関係者への公開が推奨されている中で、殆どの情報が総会資料より得られるため、公開性の高い情報であると考えている。

- ・H 管理組合：個人での参加で、理事会の承認は得ずに提供している。管理会社に依頼して情報を入力しているが、自分のマンションの管理状況に興味のある居住者は少ない。一方で、先日の総会で役員報酬の値上げについての議案が上がったが、本部会での情報を活用し、議案取り下げを行うことができた。
- ・D 管理組合：個人での参加で、理事会の承認は得ずに提供している。ただ、組合側には問題が生じた際に、参考となる比較材料があれば、理事会に比較分析の概要を伝えるようにしている。
- ・管理運営比較分析表のマンション名の欄は、アルファベットのみの記載とし、別紙に対応表を作成してはどうか？
- ・マンション名を伏せるだけでは匿名性を担保するのは難しく、仮に公開版を作成する場合には、戸数などもある程度幅を持たせて記載するなどの対応が必要である。
- ・部会内では、できるだけ精緻な情報を持ち寄って共有し、問題解決する意味で重要であることは理解できるが、誰でも参加できることから、本来の目的と異なる目的で参加して情報を得られ、使用される可能性もある。その辺りも今後考える必要がある。
- ・個人参加は制限した方が良く、少なくとも理事会の了承を得た個人の参加に限定すべきだと思う。
- ・管理運営比較分析表の提供は、データを出せるメンバーに限定すべきである。
- ・使用目的を制限することも必要である。各管理組合の今後の運営に資することを目的としており、個人的な利益には使用しないことを徹底する必要がある。その辺りは内規のようなものを設ける必要もあると思う。
- ・管理運営比較分析表は単純に管理費の比較を行うだけではなく、その費用となった背景を掘り下げて考える必要があり、公開する場合はその背景も含めて論ずる必要がある。

(3) 長期修繕計画への向き合い方について

「連絡会の本年度の事業計画の中で、「民間マンションの長期修繕計画へのアドバイス、および民間マンション部会での大規模修繕工事の進め方や、修繕積立金の見直し等について情報交換や人的交流を活発化させる事」を計画の一つとしているため、今後のメインテーマとして長期修繕計画への向き合い方を提案させていただいた。管理費と修繕積立金が表裏一体であることから、管理費の検討だけでは不十分であり、修繕積立金の検討も行う必要性があることも選定理由の一つである。」との説明が榊原氏よりあり、以下の通り意見交換がされた。

- ・B 管理組合：入居当初の管理会社が作成した長期修繕計画はあるが、その後改訂はされていない。
- ・A 管理組合：入居時管理会社が作成した長期修繕計画が配られ、5年毎に管理会社が見直し案を出し、修繕委員会がその内容について工事の実状や定期点検時の劣化度評価に合わせながら見直しを行い、修繕積立金の改訂を行っている。修繕積立金は段階値上げ方式であるが、これは、入居当初からであるため、値上げありきとしての計画を前提としている。また、長期修繕計画内容や積立金の値上げについての説明会は同一内容について数回開催し、約7割程度出席率である。大規模修繕の推進組織としては、大規模修繕プロジェクトを立ち上げることを総会決議で決めるが、それまでの計画については、修繕委員会が中心となって纏めている。
- ・C 管理組合：入居時に管理会社が作成した長期修繕計画があったが、内容が不十分であったため、竣工2年目に専門家に依頼して長期修繕計画を作成した。これをベースに、5年毎に管理会社が見直しを行っている。今回の大規模修繕工事終了後に長期修繕計画の見直しを実施するが、その際は、長期マネジメント計画も視野に入れて検討する予定である。しかし、多様な共用部・設備を抱える民間マンションとして、延命を選択した際に40年以降、何を

する必要があるが不明確であり、管理会社も把握できていない状況である。この辺りを本部会で情報共有できたら良いと考えている。

- ・J管理組合：国交省が出す様々なガイドラインに並行して管理運営を行ってきており、言わば手探りの状態でこれまで進めてきた。例えば、以前のマンション標準管理委託契約の中では、管理会社が長期修繕計画の見直しを行うことが記載されていたが、管理会社にはその能力は無いとされて改訂された。当管理組合でも、以前から専門家（1級建築士）への依頼が必要だと議論していた内容であった。また、修繕積立金方式についても、将来に対して平等に負担しようとの方針から、均等積立方式を採用している。これは、今や国交省も推奨しているが、民間マンション部会では均等積立方式を採用している組合はない。連絡会広報紙で高いと判断され組合内で問題となり、今でも値下げを訴える居住者が数名いるため、現在は各項目の精査を行っているが、今後大きな条件の変化が無い限り現状のまま進める方針である。今後、部会の中で、段階値上げ方式を採用している管理組合が、最終的にどの程度の金額を想定しているか、また、現在の居住者は安く、将来の居住者が高い負担をすることについての管理組合の考えを伺いたい。もし、従前の方式に流されているだけであれば、多摩ニュータウン全体の資産価値を向上させる意味でも最善の方法をこの部会で検討できればと思う。

次回部会（第21回）は未定とし、後日部会長より連絡する。

※8月の部会は休会とする。

（記録 二宮）