

江戸川区内マンション協議会 例会

20231224 葛西区民館 14:00~16:00

欠席 なし 出席者メンバーをお願いします

オンライン ゾンネン印宮さん

## 1：会長挨拶

## 2：16期マンション協議会活動計画（案）奥田さん

- ・15期 年間活動計画 振り返りと課題解決方向について
- ・検討継続テーマについて
- ・協議会での課題解決アプローチについて（6ステップ）
- ・昨年のレビュー（各管理組合）以下は各組合より振り返りと次年度に向けて
- ・中村さん（ライオンズグローバル）
  - ・年度計画に沿っての運営は良かった。講師を招かない回で各マンション情報共有は良かった。
  - ・「助かるドア」業者の来訪説明・・・呼ぶのをやめた経緯
  - ・他、紹介希望の業者もある→ 今後対応検討。
  - ・ビルメン、アルソック（警備+IOT 設備メンテも）  
滞納関連（滞納保険）自主管理マンションで滞納解消のマンション管理士も
  - ・管理計画認定制度 8月15日から江戸川区スタートしているが  
「管理計画=長計ガイドライン準拠」で認定 認定マンションのメリット説明（ネット上）  
住宅金融公庫から個人借り入れで金利下がる。固定資産税1年半額（※値上げが必須）
- ・小林さん（宇喜多カメラ）  
日々に追われている、基礎知識勉強中
- ・しぎさん（日商岩井）  
※高齢化、役員なりて不足、コミュニティ やる気と無関心が根底では？  
若い人の理事会への関心度UPが課題
- ・日下部さん（ダイヤパレス）  
※滞納、大規模など助けあり、値上げもできたので一安心。これからも勉強したい  
(1万幾らが3万の2倍) 山の井さんからの説明+報道多数のタイミング 臨時総会で可決 築27年  
※39戸、長計と資金計画 これから色々お金がかかるのを短期間で資金が必要。  
借り入れも必要。借り入れのプラス面  
実際は平米170円だったのが 平米400円が必要だった。  
臨時総会出席 17（リアル参加） 反対2
- ・古谷さん（アリーナコースト）  
※住民としては知らないことが多かった。各種テーマを身近に感じる  
※役員輪番制 辞退者多い、今後は？
- ・渋谷さん（西葛西ハイツ）  
※松本管理士 3つの古い 印象的だった  
※修繕積立金 目安金額（工事費値上がり見込んだ目標額は、見直し必要か？指針は？）

・渡辺さん（西葛西ハイツ）

※管理計画認定制度 江戸川区対応 詳細知ってクリアする→協議会でセミナー

※国の補助金獲得セミナー（排水管）など説明会を協議会企画で

※第三者管理についてもセミナー

※資産価値維持について（給排水）専有部分含む管理費でカバーできる範囲拡大

・竹内さん（ハイコーポ）

※管理費滞納（自主管理）→理事、自治会コミュニティで間接的にアプローチ、

※1年超え滞納者。本人から事情聴取 規約改正（未納者への対応を成文化 延滞金）2か月分ずつ支払いを話し合いで解決の方向

※役員なりて 若手出てきた

※年間テーマ希望 中小規模マンション

・山ノ井さん

工事物価推移（国交省） 2020年以降年8% 長計画 2020年比較で22-23%UP ※物価上昇率折込が難しい。すぐに計画しなおすべき 7-8%では計画破綻。やらない項目を決める必要 12年周期を伸ばす必要

※マンション終活 できないマンションが多い 建て替えメインは無理（裏にデベロッパーあり）

※第三者管理のあやうさ

・佐藤（コンドミニウム葛西）

※マンション年代別に「このタイミングでやること」チャート策定しては？（工事、運営など）経験年度別課題抽出

・印宮さん（ゾンネン）

なりて不足・・・だれかがやってくれる。自分ではではなく、だれかがやってくれることになる

・永田さん

建物設備より、人間時代が古くなるのが問題 マンション管理士などを活用し、成功例を作ってほしい。

※情報収集、努力は結局は自分へ帰ってくる。

### 3：16期活動方針と計画について

1月災害対応（奥田：調査結果、あんぜんマンションプロジェクトの活動）

2月総会理事会の運営（竹内さん、佐藤さん：質問事項アンケート対応）

3月三者協賛江戸川区セミナー（根宜さん：区分所有法の改正対応）

4月役員のなり手不足（担当未定：第三者管理セミナーの勉強会）

5月長期修繕計画書の作り方（山野井さん、渡辺さん：計画見直し、資金計画・積立目標額の設定、補助金活用）

6月ルールを守らない居住者（中村さん、縄さん：内容は検討）

7月管理費の未払い（担当未定：相続人、具体化へアンケート）

8月管理計画認定制度（竹内さん、中村さん、マンション管理士酒井さん：審査、申請実践事例）

9月コミュニティー（竹内さん、奥田：外部専門家、エリアマネジメント・まちづくり）

10月総会 記念講演

### <宿題>

佐藤さん：管理形態ごとの実態把握アンケート作成理事会と総会（起案、司会進行、議事録 意見その他）

佐藤さん：協議会 SNS 立上げ 運用 起案

山野井さん：ホワイトリストの作成手順を起案

### 3：会長

閉会あいさつ 永田さんへの感謝。