マンション管理セミナー（伊東） まとめ

2017.11.24　報告者:　真坂

会場	開催場所	伊東市		市役所　大会議室(8階)			
開催日	開催時間	2017.11.18　（土）		13:30～16:30			
内容	講演	マンションと防災　～マンションで防災を考える～					
	情報交換会	「よそのマンションはどうしてるの？」					
行政側出席	静岡県	静岡県くらし・環境部住まいづくり課　主査　佐藤　直和					
	伊東市	建設部　建築住宅課　課長　金子　弘康					
		同　主査　木梨　又三朗　　他1名					
参加管理士		米山、後藤、笹島 青島、真坂　（計5名）					
参加者	管理組合	5 組	9 名				
	業者	組	名				
	その他	組	名				
	計	5 組	9 名				
個別相談会回答の概要		1	組				
1	岡	築年数	24年	戸数	95戸	管理の形態	自主管理　委託管理
		敷地内にホテルとリゾートマンションがある複合型マンション。 マンション部分もB棟40戸・C棟55戸の2つに建物が分かれていて、 居住棟による意見が異なり上手く行っていない。 ①・高台にあるC棟のエレベーター乗込み部分に階段があるが、この階段をスロープに変更したい。C棟には集会室があるが、これ以外にB棟住民が利用することもないため、反対の方が多い。 ・普通決議で総会に上げる予定だったが、管理会社の意見により直前に特別決議とすることになり、結果総会では否決された。 ・工事予算は65万、既存躯体にはアンカーを取付する程度で、いざとなれば撤去復旧も可能な仕様で計画していた。 →共用部分の変更で、原則特別決議であるが、標準管理規約コメントからすると普通決議で足りる内容。 →その目的と今までの経過について、説明し同意を得ることが大切。もっと話し合いを行い、過去にけがをした人がいるなどの状況について共有してはどうか。 ②・住戸内感知器が誤発報して、居住住戸だったので対応が出来たが、リゾート利用の不在住戸だと対応が大変だったと想定される。この対応として鍵あづかりを規約で決めて強制力のあるものとしたいが、見本となるものはないか。 ・全体の中で鍵を預けていないのは10名以下で、それ以外は組合があずかっている。 →特にそのような規約の例は無い。現状、善意によって運営されているものと思われるが、強制力を持たせるのは結構難しいかも。						

2017伊東セミナー情報交換会まとめ （2017.11.18開催）

1． 参加メンバー

	マンション名	戸数	築年数	管理形態	参加数
（A）U		95戸（別にﾎﾃﾙ110戸）	築25年	全委託	3名 前理事長、理事2名
（B）R		66戸	築23年	全委託	1名 理事長

参加管理士 コーディネーター：後藤、 青島、 記録：真坂

1．参加者からの紹介コメント

（A）ホテル100室ある複合マンション、マンションのうち半数は居住、残りはリゾート利用。
マンションは2棟あり、片方の棟の階段をスロープにしようとしたのだが、他棟の方を中心に反対があり、議案が否決された。

（B）定住2割強。うち半数以上が単身者。居住者平均年齢70歳超と高齢化が進む。
2回目の大規模修繕工事を3年後に予定している。

2．民泊対応について

（A）ホテルと一体の施設利用なので、民泊需要は少ないと想定されたが、管理会社からの検討提案により、禁止議案を立てる予定。1月の臨時総会に上げる予定だが、今のところ特に反対意見もない。

（B）6月の総会に規約に禁止を盛り込むことで上程するべく、理事会で決定した。根回しのために、議事録配布して、意見をもらうこととしている。組合内で議論すべきというが、程度と方法についての妥当性が分からず不安はある。
→総会前に説明会を行うことが一番だが、現状民泊の有無や、関心度によってはアンケートや意見募集のお知らせでも問題は無いと思う（真坂）

3．リゾート利用住戸の鍵預かりについて

（A）住戸内自火報感知器の誤報対応（居住住戸）により、非預かり住戸（10戸以下）の存在は問題ありと考えた。現在は各住戸から組合が預かっている。規約で謳いこみ、強制力を持たせたいが、良い見本はないだろうか？

（B）昔から、全住戸の鍵を預かっているが、特にこれについての取り決めはなく、慣例的に行っているもので互いに善意であり、特に問題となったことはない。
→規約の見本といったものは特にない。（真坂）

4．防災について

（A）防災について、特に実施していることは無い。

（B）町会に加入しておらず、特段町会からの入会依頼などなく、繋がりがない。広域災害時の対応に不安を感じる。今後は地域との連携や町会加入なども検討したい。

5．その他（参加2組合のため、個別相談的な内容になった）

（B）管理組合の団体による情報交換の場があるべき。行政・管理士会も交えて行動できないか。
→管理士会は主体的活動は出来ないが、行政の手助けというものであれば対応できる。
他県の例では、いずれも管理組合自ら発起人となって立ち上げてきたようである。（青島）

（A）階段のスロープ化は、普通決議と思うが、管理会社の意向で特別決議にしてしまった。
結果、2票足りずに否決された。標準管理規約コメントの趣旨からすると、これは普通決議で足りる内容だったのでは？
（以下、「セミナーのまとめ」の個別相談部分に記載）

「報告者の感想」 （真坂）

悪天候で寒かったためか、予約していた7組中2組が来場せず、予約なしでの参加者もいなかった。
第1部で3組が退出するなど、全般的に低調であった。
来年以後は広報活動含めてテコ入れが必要と思われる。
これに関連して、市からは日曜日開催の提案もあり、今後検討してゆく。

マンション管理セミナー参加者アンケート集計　　171118伊東

番号	1．認知経路								2．セミナー内容								3．理事会			4．管理規約				5．長計				6．管理士への相談可能		7．相談予定				8．日時設定に問題は		9．会場が熱海だと参加は			10
									防災		情報交換会																												
	士会HP	新聞	折込チラシ	郵送チラシ	管理会社	市広報	人伝え	その他	ためになる	分からない	ためになる	参考にならない	参加した	参加したくない	テーマ	改善点	定期的	不定期	なし	最新	改定中	予定なし	不明	あり	策定中	なし	不明	既知	不知	あり	なし	検討中	不明	ない	ある	したい	しない	分からない	意見感想
1					1				1		1		1		1		1			1				1				1		1				1		1			
2						1			1		1		1		1		1			※				1				1				1		1			1		
3	1								1		1		1				1							1				1		1				1				1	1
4								1	1		1		1		1	1	1						1	1	1				1				1				1	
5				1					1								1			1				1				1			1			1				1
6						1			1								1			1				1				1				1		1			1	
	1	0	0	1	1	2	0	1	6	0	4	0	4	0	3	1	6	0	0	3	0	0	1	6	1	0	0	5	1	2	1	1	2	6		1	2	3	2

■参加5組9名

番号	2．情報交換のテーマ、改善点
1	マンション管理組合を統括する団体を創ろう！
2	ゴミ収集費用（ホテル一体のマンションで基本有料収集となっているらしい）
4	地震保険
4	（改善点）他のマンションの意識が低く、情報伝達が不足？

番号	10．自由意見
3	意見を聞いて頂きありがとうございました
5	（自分のマンションでの理事長活動の記載があり、暴力団関係者とのやりとり、市内不動産会社とのやりとりなどが書かれているが、省略）

■内容分析

1．認知経路　　市広報2、県郵送1+（管理会社経由1）

2．セミナー内容　　評価高い

2．情報交換のテーマ　　マンション管理組合連合会の創設を求める声あり