

マンション大規模修繕工事の談合	
質問（Q）＝会員	回答、意見（A）＝会員ほか
昨今、メディア等でマンション大規模修繕工事の談合が大きく報じられている。このことについて、会員の皆さんは自身のマンションへの影響や今後の懸念についてどのように受け止めているのか。また、このようなリスクから、マンションを守るための留意点等について、まちなみ千代田の専門的な見地からアドバイスがほしい。	〔飯田顧問〕 現時点では、公正取引委員会から処分内容等の公表がない。大規模修繕工事の談合は巧妙化しており、専門家であるマンション管理士がコンサルタントとして関与している場合でも、それを見抜くことは困難とされている。そのため、管理組合の有志が強い当事者意識を持ち、主体となって運営に取り組んでいくことが不可欠です。また、管理組合で管理運営に関する勉強会を開催することも有効です。
マンション大規模修繕工事の談合について、マンション関連団体からの情報提供等はあるのか。	
大規模修繕工事等に関して各所に相談したところ「管理組合主導で対応すべき」との回答にとどまり、問題の解決に至っていない。専門的知見を持つ区分所有者がいない中、個人の力で管理運営を担うことには限界がある。現在、居住するマンションでは、役員や専門委員の担い手が不足しており、一部の区分所有者は「役員等就任を免除されるのであれば管理費等の増額を容認」といった費用負担による解決を望む声が多い。このような状況から、外部の専門家の採用を検討している。行政やまちなみ千代田には、こうした現場の実態を真摯に受け止め、国に対して制度改善の提言を行ってほしい。同時に、外部の専門家の採用にかかる助成制度の創設を要望する。	居住するマンションでは、役員の輪番を辞退する場合、特別管理費（役員辞退協力金）を支払ってもらっている。
	役員報酬の増額を検討してはどうか。
	〔細越理事長〕住宅施策の根幹に係る部分もあるので、次回以降に行政担当を交えて意見交換を行いたいと考えている。また、提案書は行政と共有したうえで、まちなみ千代田で実施可能なことを検討する。
マンション内でさまざまな困りごとがある中、まちなみ千代田ができることを提案してほしい。	
提案書を取りまとめて提出するので、その内容を検討してほしい。	
マンション管理士が管理業務を担うことはあるのか。	さまざまな形で管理業務を担うことがある。 （例：顧問、理事長、役員等）
	〔堀切マネージャー〕 マンション管理士の中には、建築士や施工管理

	技士等の他資格を有する者も存在する。まちなみ千代田としては、マンション管理士個人の能力評価および特定の個人紹介を行うことはできないが、関連団体の紹介は可能である。なお、提案のあった「外部の専門家の採用に係る助成制度の創設」の要望については、今後の検討課題として受け止める。
マンション内の情報共有（理事会議事録の作成・保管・配付方法）	
質問（Q）＝事務局	回答、意見（A）＝会員
理事会の開催内容を区分所有者に共有しているマンションがあれば教えてほしい。	組合運営の透明化および周知徹底を目的として、年２回「マンションニュース」を発行している。紙面では、理事会ならびに再生委員会の審議内容、駐輪場の運用に関する事項等を掲載し、全区分所有者への配付および館内掲示を行っている。
	管理会社のポータルサイトを活用して総会の議事録等を区分所有者に公開している。同サイトの登録者には、データ公開時に通知が届く仕組みとなっている。また、資料ごとに閲覧権限を設定できるため、理事会の資料などは役員のための閲覧に限定している。
	総会を含む議事録等はすべて閲覧可能となっている。議事録等の電子化は未実施で、その管理方法等が課題になっている。なお、管理組合ニュースを発行し、その掲示等も行っている。
	各議事録には、決議内容だけではなく、該当する議案書の詳細内容も包含して作成している。
居住するマンションは区分所有者数が多く、総会における委任状の行使率が 75%を超えている。この現状は、総会の形骸化を招いている懸念がある。	〔飯田顧問〕 委任状の提出率が 75%に達するという事実は、それ自体が特筆すべきことで、組合運営が健全であり、適切に管理されているマンションだと評価できる。
令和 8 年度千代田区省エネルギー改修等助成制度	
質問（Q）＝会員	回答、意見（A）＝会員
同助成制度の申請時に、区環境政策課担当者から、今年度は例年を上回るペースで申請件数が推移しており、当初の想定よりも早期に予算が	情報提供のため回答等はない。

枯渇する見通しであることを伺った。	
-------------------	--