

マンション通信

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課計画係）



巻頭言 集合住宅の強みと実務



災害に備えて



震災や風水害などの災害に強いとされるマンションですが、建物の堅牢さだけでなく、集合住宅として災害時にはマンションぐるみの助け合い、支え合いがすぐできることも強みになります。

災害発生時、まず身の安全を確保したのち、近所同士「無事ですか」と声を掛け合い、状況を確認し、事後処理を話し合う、避難をどうする、そのような相談ができる隣人たちほど頼りになるものです。

そのためには、防災訓練の際に声かけや安否確認の訓練を取り入れておきましょう。さらに何より大切なのは、日常のコミュニケーションを重視することで、ともすれば引き籠りがちな高齢者たちにできる限り配慮することが望まれます。



ボランティアは自分のため



組合役員の活動はボランティアとみるべきでしょうが、「輪番制だから仕方なく」と思い込んでいませんか。

ボランティアとは「自分のためにやるもの」といいです。マンションライフに関する多くを学び、日常生活に役立ちます。

ぜひ嫌がらずに、組合活動に積極的に参加してもらいたいものです。



ルールと運用



組合活動はルールにより行われますが、日常の細部まで具体的に決められているわけではなく、理事長や理事会の運用に任されている部分が多いはずです。

運用の実務については、各マンションの裁量次第ですが、できる限り本通信で取り上げてみます。

目次

● 巻頭言 集合住宅の強みと実務	.....	1
● 省エネ対策を考えてみませんか？	.....	2～3
● ルール違反对策の実務	.....	4～5
● 管理組合法人 西葛西ハイツの「防災対策」	.....	6～8
● 行政コーナー	.....	8

省エネ対策を考えてみませんか？ ①

管理組合と省エネ対策

管理費の会計報告を改めて見てください。費用負担中、一番多いのは管理会社への支払い、二番目が電気代ではないでしょうか。その中でも電灯（照明）代の比重が大きいです。

標準管理規約では、管理組合の業務の中に「省エネルギー対応」は明記されていませんが、省エネによる節電効果は、管理費削減効果に繋がり、管理組合運営上、重要な検討案件になってきています。

照明器具で省エネ

マンションでの省エネを考えたとき、照明の工夫が身近にできる方法です。電気使用量が少ないLED照明等の導入、点滅方法（人感センサー、タイマー）の改善が考えられます。

＜照明機器のLED化＞

1. LED照明の特徴

- ・寿命は約4万時間。10時間/日の点灯で約10年間使用可能。
- ・蛍光灯の約50%、白熱電球の約80%の削減。放熱が少なく、夏場の空調費削減。
- ・CO2の排出量が少ない。
- ・紫外線を出さないの、虫が集まりにくい。
- ・樹脂製LED蛍光灯は、落としても割れない。

2. マンションに合ったLEDとは

LEDは、電球型と蛍光型（直管型）があります。蛍光型は、電球交換可能タイプと電球・器具一体タイプがあります。マンションでは、エントランスホール等ダウンライトにはLED電球（ソケット同一）に交換、解放廊下等蛍光型には蛍光型LED器具の交換をお勧めします。

＜省エネ電球＞

電球型蛍光灯は、LEDに比較して価格は安く、電気代は白熱電球の約1/5です。また、LEDには及びませんが、長寿命であり、発熱も低いです。

＜人感センサー付き照明＞

人の動きで感知し点灯、退出後自動的に消灯し、消し忘れを防止します。トイレ、通路、トランクルーム、備蓄倉庫、ごみ置き場、駐輪場等への導入が考えられますが、防犯上必要に応じて導入することをお勧めします。

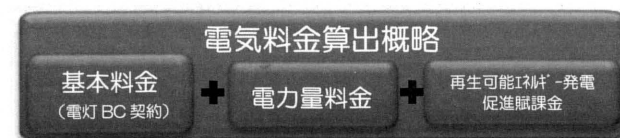
＜光センサー、タイマー併用＞

街路灯、庭園灯、駐車場・駐輪場照明は、昼間の明るい時間に点灯する必要がありません。季節により日没時刻は変化しますが、光センサーで暗くなった時点灯し、明るくなってから消灯するのが一般的です。長時間点灯することを防止するため、必要に応じて時間制御（タイマー付）することにより、省エネを図ることができます。

電気料金の削減方法

電気料金は折衝で決められるものではなく、電気エネルギー政策に基づき、電力会社から一方的に提示されます。また、料金はその都度見直され、将来的に約束されるものではありません。そこで、現契約方式を管理組合にとって有利になるように見直すことが賢明です。マンションの共用電力は、規模により高圧契約（設備容量50KW以上）と低圧契約に分けられます。

ここでは中小規模マンションの契約されている低圧契約について削減策を考えてみます。



＜電気料金計算式＞

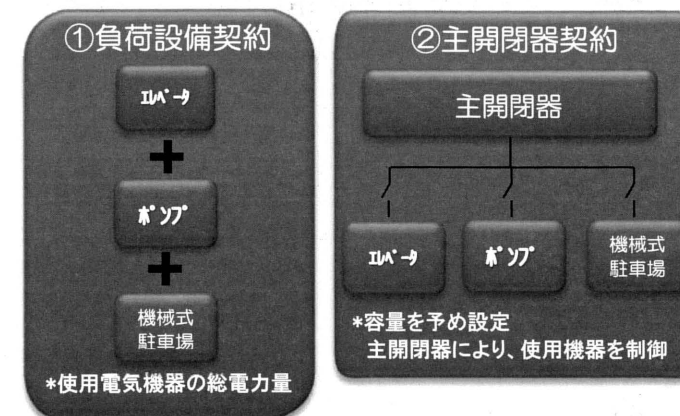
基本料金		・従量電灯B…契約電流(10～60A)別の基本料金
		・従量電灯C…280円80銭× <u>契約容量</u>
電力量料金	120kWhまで	19円43銭×使用電力量 ±燃料費調整額
	120kWh～300kWhまで	19円43銭×120kWh +25円91銭×(使用電力量-120kWh) ±燃料費調整額
	300kWhを超過	19円43銭×120kWh +25円91銭×180kWh +29円93銭×(使用電力量-300kWh) ±燃料費調整額
料金		基本料金+電力量料金 +再生可能エネルギー発電促進賦課金

省エネ対策を考えてみませんか？ ②

＜電力（動力）の契約方式の変更＞

マンションには、エレベーター、揚水ポンプ（加圧ポンプ等）、排水ポンプ、機械式駐車場、屋内消火栓ポンプ等の動力設備があります。低圧契約では、使用形態に応じて、①負荷設備契約（使用電気機器を24時間、同時にフル稼働することを前提にした契約）、②主開閉器契約（ブレーカーの容量で基本料金を決定する契約）を選択できるようになっております。

負荷設備契約で契約されているマンションは、主開閉器契約に変更することにより、契約電力（基本料）が大幅に削減されます。



＜電灯B・C契約（基本料金）の見直し＞

LED照明等で電気消費量が低減されたら、電灯B・C契約の見直しをお勧めします。基本料金の見直しなので、毎月定額の削減が継続されます。

＜その他電気料金メニューラインナップの検討＞

「おまとめプラン」、「業務用季節別時間帯別電力」等、様々な料金形態が用意されています。東京電力で試算してもらえますので、検討してみましょう。

【東京電力HP <http://www.tepco.co.jp/index-j.html>】

太陽光発電システムの導入

太陽光電池の価格は下がってきましたが、まだまだ設置費用の回収には多くの年月がかかります。

既存マンションでは、地球温暖化対策に貢献するなどの視点から、太陽光発電システムの導入を検討してみてはいかがでしょうか。

高圧電力一括受電の動向

マンションの高圧電力一括受電は、2004年頃から、中央電力（株）が始めた事業で、東日本大震災以降、電気代節減対策として、大手企業等が参入して導入が進められており、導入済みマンションは、推計約30万戸超えといわれています。

導入は、総会の特別決議（3/4）で決まりますが、全居住者からの同意（申込み）が必要です。2014年8月に東京電力（株）が参入し、東京電力（株）と契約するのであれば、借室電気室のトランス（変圧器）および各住戸の積算電力計の交換等の必要がないため、同意も得やすいのではないのでしょうか。

業者からの提案をよく分析し、メリット・デメリットを検討し、特にリスクについて丁寧に住民に説明して導入を図るとよいでしょう。

省エネコンサルタント

最近では、一級建築士や電気主任技術者の資格を持ったマンション管理士を、希望する管理組合に省エネコンサルタントとして、派遣する自治体が増えています。

環境にとっても経費削減にとっても省エネ化は必須と言えます。しかし、「どうすればいいかわからない」「どのくらい効果があるのだろうか」「改修費用はどのくらいかかるのか」このような疑問をお持ちの管理組合は多いと思われます。

省エネコンサルタントへの相談を検討してみてはいかがでしょうか。

*ご相談は、（一社）東京都マンション管理士会城東支部（三木マンション管理士事務所内）TEL03-3680-3900 へどうぞ。



ルール違反対策の実務 ①

強硬手段の前にやること

マンション管理関係の義務違反者に対する措置については、法的には

区分所有法6条の

「違反行為の差止請求権」

(57条～60条 請求訴訟、使用禁止)

標準管理規約67条の

理事長の「勧告」「指示」又は「警告」

(ただし理事会の決議が必要)

があります。

このような強硬な措置は極めて悪質な違反に限っての最後の手段にして、通常はそうした事態に追い込まれることのないように、様々な手立てを尽くしているはずです。

管理業務上の実務として、どのような対策があるか紹介してみます。

住民同士の気配りを

何より大切なことは、義務違反者もそれを注意する管理組合役員も同じマンションの居住者同士だということです。

やりにくいことはもちろん、意識し合うのもいやですし、しこりを残したくないと願うのも当然の人情でしょう。そこで、できるだけ顔を合わせないで済むように、書面や電話、掲示などを活用します。

義務違反で多いのは、管理費等の滞納、その次に無届けの入退去や模様替え工事、そして共用部分の勝手な使用などです。これを次に挙げる第1段階から第3段階まで通告することで、ほとんど解決しているようです。

第1段階：文書で注意

はじめはルール違反の事実を明記した上で是正を求める文書を作成し、違反者あてに届けます。

できれば封書にして、集合郵便受けでなく違反者宅の玄関ポストに投函します。もし反応がなければ、語調を強めながら再三にわたり通知しましょう。

組合の収支を委託されている管理会社によりますが、滞納者への督促は3回または6ヶ月以内まで、それ以降は組合側に差し戻しになっているところが多いようです。

第2段階：掲示板の利用

次に違反者の目に留まるように、掲示用の文書にして貼り出しますが、対象者の氏名や号室番号などは伏せ、違反の概要だけにしておきます。

場合によっては、理事会決定によりすべて公表することをほのめかしてみます。

やや威圧めいていますが、こちらはルール通りに処理するのみと割り切ることにしましょう。

第3段階：直接面談で事情確認

ここまでくると、対象者に何か特別な事情があるかもしれませんので、直接確かめるため呼び出すか、訪問してみましょう。

面談は1対1がいいか、それとも立会人が必要かは状況によりけりですが、気をつけたいのは詰問調ではなく、事情次第によりますが解決策を相談するような方向で対応することです。

ルール違反対策の実務 ②

ルール教育の徹底

マンションのルールを守ってもらうためには、組合として説明会や勉強会などをこまめに開く労を惜しんではなりません。ルールは集合住宅に必要な不可欠な取り決めであることを強調し、理解を深めてもらいましょう。

特に、新入居者や違反者を交えての説明会はルール教育の見地から大切です。その際、主要な共用施設や設備の見学を組み込み、組合員の管理費等がどのように使われているか、実地で見聞してもらうことも効果的です。

ルール違反者には、こうした実地教育に参加することを義務付け、ペナルティの一つとしてみてはいかがでしょう。

ルールブックの解説版を

各組合では、組合員全員に配布用の管理規約等を全文収録したルールブックがあると思いますが、標準管理規約自体の条文が堅苦しく、理解しにくいものです。

ルールを守ってもらうためには、簡潔に要約したものを作成し、希望者に配るようにしてはどうでしょう。できれば、イラストや赤線などで飾り付けるといいですね。

もう一歩踏み込んで、ぜひ守ってほしい事項を厳選して大きめの箇条書きにし、A4・1ページ程度にまとめ、居室の目立つ場所に貼っておくようお願いするのはです。もし好評でしたら、年度ごとに作り直し配布するようなことも考えてみましょう。

違反処理の実例2件

A団地でのこと。

内装工事を始めた住戸の隣の住民から「承諾した覚えがないのに」との通報があり、工事業者による模様替え工事申請書の隣戸承認印偽造が発覚、さらに過去にも同じ業者の文書偽造が判明したため、工事差し止めと団地出入り禁止にしました。

本年度の輪番制で役員になったB理事が半年近く理事会に出てこないため、理事会決定で解任を通告しようとしたところ、本人が謝罪して理事会に出てくるようになり、解任は保留。

B理事翻意の理由は「このマンションに長く住み続けたいから」とのことでした。

マンションのルールに見る品格

各マンションのルールについては、標準管理規約を軸として独自の環境や居住システムに合った使用細則等で構成されているはずですが、

どこでも新しいうちは建物や設備を汚さないよう、傷つけないようにと慎重になり、あまり問題が起きないものですが、年を重ねると次第に乱雑になり、行動規範や禁止事項が増えてくるようです。

やたらと禁止事項や強制事項をルール化することは、好ましいものではありません。それこそ、マンションの品格に関わる印象を与えますので、心しましょう。時の管理者、理事会に裁量を委ねる運用の余地を残すおおらかさがあっていいでしょう。



督促の発信名義について

管理費等の滞納に対する督促書面は3回出すとしても、毎回同一書面では押しが効きません。せめて発信名義を変え、次第に重みをつけるようにしたらいかがでしょう。

たとえば…

第1回は経理担当

第2回は理事長(管理者)

第3回は理事会



裁判所への申し立てに備えて

管理費等を督促する場合、裁判所への「支払督促」(旧支払命令)を申し立てる必要がありますが、その際に必要になる書類として、管理規約、管理費等の額を定めた細則類、申立名義人の資格を証明する総会議事録等があります。これを念頭に入れて常に議事録等を整備しておくようにします。

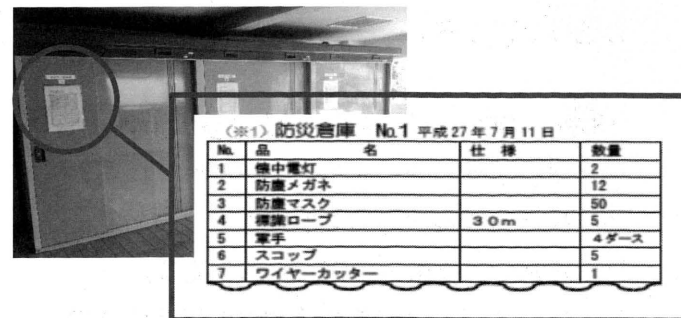
管理組合法人 西葛西ハイツの「防災対策」

～ 日頃からの“三つの備え”に学ぶ ～ ①

管理組合名：管理組合法人西葛西ハイツ
 建築年度：昭和54年2月（平成26年耐震改修実施）
 世帯数：302戸
 所在地：江戸川区北葛西4丁目4-1
 代表理事：山崎 正信
 総務委員長：加茂 好弘

防災の象徴 巨大ロッカー

管理組合法人西葛西ハイツの西側通路に入ると、天井に届くような、大きな防災用ロッカーが目に入ります。3基のロッカーは防災用品のリスト（※1）が前面に張り出され、緊急時に必要な機材が一目で判ります。この巨大なロッカーは、西葛西ハイツの防災に取り組む姿勢と意識の高さの象徴のように思えます。



万全な防災対策とは

マンション管理において、大規模修繕や給排水工事等のメンテナンスと、災害対策は別の次元で捉えられがちです。特に資金の面では、入居と同時に長期修繕計画として積み立てられている準備金と、ここにきて急遽発生した防災費用とは用途の違いが明らかです。

災害対策が喫緊の課題となっている今日、防災費用を準備しているマンションはどの位あるのでしょうか。もし、災害時に修繕積立金の中から災害費用を捻出するような事態が起きれば、資金不足により一時金の徴収や、修繕積立金の値上げ、はたまた金融機関からの借り入れといった厳しい現実が待ち構えています。特に旧耐震構造で補強工事が必要なマンションでは、耐震診断や、補強工事に加えて防災用品まで完備するのは、かなり厳しい状況にあることは想像に難くありません。

そのような実態からも、西葛西ハイツの巨大なロッカーは十全な防災対策の象徴と言えます。



安心・安全は資金から

最近では、計画的にきめ細かな修繕補修を実施すれば「100年マンション」も可能であると言われています。しかし、当然のことながら災害対策が万全でないマンションは、100年も存続することは不可能です。実現には防災に対する日頃からの備え、そして、それを支える費用面の裏付けが欠かせません。今回取材にに応じていただいた管理組合法人西葛西ハイツは、日頃からの備えを実践し、防災用品及び準備資金という二つの大きな課題に対応しています。

現在、西葛西ハイツは、管理員の補充や、会計機能などの一部は管理会社に委託していますが、基本的には自主管理方式を採っています。その管理方法が、他のマンションには見られない“三つの日頃の備え”を生み出したと言えます。



日頃の備え① 二つの資金計画

◆1㎡5円の修繕費の増額◆

第一の備えは資金計画です。一つ目は、昭和57年5月に始まった、修繕積立金の積み立て方式です。その仕組みは、毎年、1㎡当たり4円から5円ずつ上げていくというもので、具体例を挙げると、70㎡の住居の場合は、（70㎡×5円＝350円／1か月）の増額となります。昭和57年5月から平成7年4月までは毎年4円/㎡、平成7年5月より毎年5円/㎡の値上げを実施し、平成20年度に通算26年間にわたるこの制度を終了しました。

1㎡×5円の増額は、区分所有者に負担感を与えず実現でき、約26年間の蓄積で財務状況は充実。比較的余裕のある資金計画が組めるようになりました。そのお蔭で大規模修繕、給排水工事、耐震補強工事、ドア交換、アルミサッシ交換等の大型工事は全て自費で完了しました。これは近隣のマンションと比較して特筆すべき成果です。

◆1,000万円の10年債購入◆

二つ目は、今年で16年目を迎える債券購入による資金運用です。住宅金融支援機構の10年債券「すまい・る債」を毎年1,000万円購入。緊急時に備えてきました。今回の大規模修繕、耐震補強工事でも、住宅金融支援機構より低金利の借り入れをし、積立債権は不測の事態に備えました。

堅実な資金運用は、社会的信用性に繋がり、金融機関からも高い評価を受け、今後の資金計画にも好影響を与えることになるでしょう。



日頃の備え② 法人登記

第二の備えは、平成15年6月の管理組合法人登記です。法人化は法律改正が契機となりました。メリットは社会的信用力が強化され金融機関からの資金調達が比較的容易になります。

また、法律関係が明確になり関係企業も安心して契約ができます。例えば電話、パソコン等の導入等は、法人であれば管理組合名義の契約が可能です。通常は、理事長の個人名義の契約となり、個人の銀行口座やカードを使用しなければならず、手続きが煩雑になります。



日頃の備え③ 四つの専門委員会

第三の備えは、理事会とは別に、四つの委員会を設立し、長期にわたって自主管理をしてきたことです。その委員会とは、技術委員会、総務委員会、再建委員会、防災委員会です。この他に約70%の区分所有者が加入している自治会があります。

◆技術委員会◆

昭和62年設立。約8名の専門家にて構成。主要業務は長期修繕計画にある大型工事の計画立案及び実行や、マンション管理の中核をなす資金計画等です。耐震補強・大規模修繕工事においては、準備期間を含め長期にわたる活動が高い評価を得ました。日常の活動では、コスト削減のために、小規模な修繕は技術委員が自ら直し、作業に必要な道具はその都度取り揃え、これが前述したロッカーの防災用品として役立っています。

（技術委員会と、再建委員会は、耐震補強工事と大規模修繕工事の完成を見たため、現在は活動を休止中。）

◆総務委員会◆

総務委員会は、昭和62年に設立。主な活動は、規約や細則の作成及び改正です。最近では、コミュニティ形成の一環として、ペット飼育細則の制定に携わると共に、8年ぶりとなる改訂版規約・細則集の年内発行に向け、精力的に準備を進めています。さらに、組合活動履歴の整備や理事会への情報提供等を行い、役員の意欲向上や負担軽減に貢献しています。

◆再建委員会◆

平成7年の阪神・淡路大震災直後に発足。当初は耐震補強工事が建て直しに審議中であったため、再建委員会という名称になりました。しかし、建て直しは1戸あたり約1,500万円超の負担となることや、平成24年度に区から50%の助成金が決定したため、実質上耐震補強工事の実行委員会となりました。費用効率の点から大規模修繕と耐震工事の同時施工を決定。耐震補強工事自己負担額1億9千万円と大規模修繕費用約1億8千万円を合わせて実質3億7千万円弱の出費となりましたが、日頃の資金の備えが生かされました。

◆防災委員会◆

平成5年に10名で設立。4名の自治会委員が中心となって構成。主な活動は防災用品の管理、防災訓練・セミナー等を行政・消防署等と連携しながら実施。毎年302世帯分の水・食料（11品目）を購入し、1階のロッカー、6階、10階のエレベータホールに備蓄。理事会からの100万円/年の予算で運用しています。

また、マンションの入口2か所に設置されている飲料自販機の上部には、「災害救援バンダー」（※下記）と掲示されており、災害時に飲料が無料で提供されるシステムが採り入れられています。



※ 地方自治体との非常時の協定
 ガイドードリンクは、大規模な災害が発生したときなどに、自社の物流拠点および災害救援自販機（災害救援バンダー）内の在庫商品を無償で提供することを約束した災害支援協定を、各地の地方自治体と締結しています。



将来に備えて

西葛西ハイツの場合、耐震補強工事の概算見積りは、3億7千8百万円。50%の助成金が出るとは言え実質1億9千万円の支出です。この段階で資金計画につまずき、耐震補強工事を諦めるマンションも多くあるようです。

江戸川区の平成26年度末実績では旧耐震基準のマンション中、助成率50%（※）のマンションは約73%が未着手となっています。

9月10日の鬼怒川の氾濫では多くの犠牲者が出ました。江戸川区は、江戸川、荒川、海により三方を水に囲まれ、しかも地盤が水面下にある水害危険区域です。

地球温暖化による気候の変動により、これからは地震だけでなく、スーパー台風、豪雨、高潮、津波等の備えも必要となってきます。

日頃からの“三つの備え”に学ぶ ③

水害対策にとって最も有効といわれているのは早めの避難です。しかし、行政からの避難警報では30%しか避難しないという過去のデータもあります。熟年者や介護者、病人、子供等、災害弱者の救済には、日頃からのコミュニティ形成、避難訓練、セミナー等による住民の意識の向上が欠かせません。まだまだ取り組まなければならない課題は山積しています。

当然のことながら、これらは管理組合法人西葛西ハイツだけの問題ではありません。管理責任者は、マンションの耐久化、そして防災に、日頃の備えがいかに大切であるかを学び、意欲的に取り組む契機となれば幸いです。

（※緊急輸送道路沿道の場合は、より高い助成が受けられます。）



アンケートの提出はお済みですか （まだの組合は急ぎご返信ください）

前号で同封いたしました、管理組合アンケートについて、回収率が低迷しています。当アンケートは今後の区のマンション施策の基礎資料として活用するものですので、どうかご回答いただけますよう、よろしくお願いします。



【回答期限：
平成28年1月25日】

住宅課計画係
TEL 5662-6387

分譲マンション無料相談会 始めます！！

分譲マンションの維持管理に関するさまざまな問題に対応するため、区内分譲マンション管理組合役員、区分所有者等を対象にマンション管理士による無料相談会を、平成28年1月より開催します。

相談日時：毎月第4土曜日
13～16時（受付13～15時）
相談場所：グリーンパレス
定員：5組（予約優先・当日受付可）
※3営業日前までに住宅課へご予約ください。

住宅課計画係
TEL 5662-6387

お悔み

平成15年の創刊時より、12年間編集委員を務めていただいた鈴木仁様が、9月16日ご逝去されました。ご功勞に敬意を表しますとともに、心からご冥福をお祈りいたします。

マンション通信編集委員会

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆ ◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

住宅課計画係 TEL 5662-6387

江戸川区ホームページ ～住まい～

FAX 5662-1118

<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kurashi/sumai/index.html>

【編集委員】 酒井貴生（西葛西）

志賀直哉（東葛西）

中村公雄（清新町）

増渕裕史（西葛西）

鷺森雅弘（中葛西）