

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 流れを読む管理と自己評価



多様化の流れを直視して

最近のマンションブームに乗って、居住者層の多様化が目立つようになってきました。

- ・ 新婚所帯から高齢者一人暮らし所帯まで
- ・ 家族居住用ばかりか投資目的の賃貸用まで
- ・ 外国籍の居住者や民泊まで

マンション管理のマンネリは禁物、居住者のニーズ多様化を読み、対応を検討しましょう。

一律型管理の修正

従来の管理組合方式では全戸一律に取り扱いますが、居住者の変化を考えるとこれからは個性的な側面も無視できません。

ますます多様化しそうなマンションライフにどう向き合うべきか、これからの重要な課題になりそうです。

プラス評価を目指し

マンション管理について自己評価する際の基準として

清く、明るく、暖かく

の3点セットで考えてみてはいかがでしょうか。

前年度踏襲型に終始した管理であれば、確実に建物・設備の劣化だけが進むとしたら、マイナス点とせざるを得ません。

実例として築30年超えのA団地では、今年度懸案の共用灯2千台を更新し、最新のLED化により電力67%もの省エネ、10年以上の長寿命と大幅な経費節減の見込みだそうです。これなどは新しさ、格段の明かり、気持ちを和ませる朗報など、+3点としてもいいでしょう。

目次

● 巻頭言 流れを読む管理と自己評価	1
● 通常総会運営の実務 ～準備編～	2～3
● 給水管一体工事は100年マンションへの試金石	4～7
● 行政コーナー	8

通常総会運営の実務 ～準備編～①

会計年度の関係で5月下旬に通常総会を開くケースが多いため、5月開催のスケジュールに沿っての取り組みを「準備編」「当日編」の2回に分けて解説していきます。

議案の予定と執筆分担(1月～)

総会に提出する議案をよく検討し、議案ごとに執筆の分担を決めておくことから始めます。

定例の議案としては

1. 年間の組合活動経過報告
2. 決算報告
3. 新年度活動方針と予算
4. 新年度役員選任

があります。

そのほか特別議案として「規約・細則類の改定」「大規模修繕その他」「多額の臨時支出を要する事案」など、提案の準備に取り掛かります。

予算案の策定

議案のうち、最も慎重に時間を掛けなければならないのは予算案づくりです。

収入予算は一定としても、支出予算は新年度の活動方針に沿って、各担当からの予算要求が出揃うのを待つ必要があります。

特に、修繕に係る課題については、管理会社等に依頼して費用の概算を打ち出し、必要事項をよく見定める必要があります。

また、営繕関係などは不測の出費に備え多少ゆとりを持たせておくことが大切です。

新役員の人選

新年度の役員選任も手間のかかる作業です。組合のルールに従い、立候補・推薦の受付から輪番制による就任承諾の意思確認、さらに理事長以下の役職、担当分野の内定まで進め、新役員名簿を準備しておきます。できれば、始めに役員候補者全員を集めて管理組合の仕事、ルール、業務分担の内容、管理会社との関係など、幅広く説明する研修を行って理解を得ておきたいものです。

日程の確定と会場の確保

日程を早めに決めた方が準備の都合上、有利に作用します。そのためには、出席人数の予想など総会の規模をしっかり想定し、それに見合った会場を確保しておかなければなりません。団地内にそれだけの施設がなければ、外部の集会所をあてにすることになります。総会直前に適当な会場が塞がっていて、大いに困惑したという事例がありますので、気をつけましょう。

議案の取りまとめ作業(3月～)

総会に提案する諸議案は、成案化され次第、組合規約に定める手続きに従い議案書としてまとめ、組合員全員に配布しなければなりません。

3月末から4月にかけては時間に追われ人手も要る時期ですので、段取りよく効率的に作業を進め、抜け落ちのないよう確認しましょう。

決算書の作成

日時の余裕がなく、しかも最も神経を使うのが決算書の作成です。3月末日をもって年間収支を締め、直ちに一般会計、特別会計にわたる仮払い、未払い、銀行の残高証明書、現金突合などの処理を済ませ、監事の会計監査を経て議案化しなければなりません。手続きが煩雑とはいえ、ミスは許されません。決算書こそ、組合活動の何よりの証だからです。

注意を要するのは、細かな数字の間違いです。担当任せにせず、役員全員で念には念を入れて検算、突き合わせ、読み合わせをすべきでしょう。

議案書全体の検討、審議(4月～)

決算議案を最後として全議案がそろいますので、一括して議案書にまとめ、書式・書体・用語・順序・ページなどを整え、理事会で審議します。

理事会審議の一例としては、まず4月初旬の定例理事会で議案書の提案説明を行い、4月中旬に臨時理事会を開催します。

通常総会運営の実務 ～準備編～②

臨時理事会には、新年度役員候補者もオブザーバー参加し、決算書を含めた議案書全体を改めて提案、説明し、質疑応答の結果によって修正すべきところは修正することとし、総会に諮ることの可否を採決します。

議案書・案内書等の印刷

理事会で採択された議案書は、再度よく点検した上で、自前あるいは外注により製本します。もし重大な訂正箇所が出てきますと、急遽正誤表を作成することになりますので、注意しましょう。

それと合わせて「総会案内状」「出欠票・委任状」を用意し、議案書と組み合わせて配布します。総会の出席者は少数で、委任状により組合員の過半数を確保するのが通例ですので、委任状には議案ごとに賛否を問う形式もあります。

総会招集の案内(総会直前～)

ルールに従って早めに総会開催の案内を掲示しますが、早すぎると参加を促す効果がありません。通り一遍の形式的なポスターではなく、レイアウトの工夫やカラー刷りにより人目を引くものにするのも一策かも知れませんね。

議案書・案内書等の全戸配布

議案書・案内書等(総会通知書・出欠票・委任状用紙)は、全戸に配布しますが、集合郵便受けではなく、各戸のドアポストに入れて確実に届くようにします。その際注意を要するのは、組合員が転出して賃貸者などが居住しているような住戸には投函しないことです。そのような組合員へは、転出先に返信用封筒を添えて郵送し、委任状の提出に協力してもらうようにします。

出欠票・委任状の回収

総会の1週間ほど前になりましたら、出欠票・委任状の仮集計を行います。総会開催ないし議決に必要な組合員総数の過半数(議決案件によっては

4分の3以上)に達していなければ、役員が手分けして戸別訪問を行い、委任状の回収に努めます。

戸別訪問の労を避けるために、さまざまな工夫が必要です。

- ① エントランスホールなど、出入りに便利な場所に臨時ポストを置く。
- ② 「締切り迫る」といった手書きで大書きしたポスターを貼り出す。
- ③ ロコミで総会出席を誘い合う。

総会役員団の人選と打ち合わせ

理事長以下の総会司会者、各担当責任者のほか、議長候補者(議長、副議長、書記)を集め、事前の打合せを入念に行っておきます。

できれば、議事の台本を用意しておく、不慣れな発言者も安心ですし、議事録の作成も楽になります。不規則な発言などによる議場の混乱を避けるためにも、議長団と理事者側との入念な打ち合わせが必要です。

会場レイアウトと諸準備

会場のレイアウトや担当役員の配置を定め、議事次第の掲示、会場案内札・受付札・各席札の用意、出席者リスト、委任状集計表、各議案賛否計算表などの作成、計算機、録音機、マイク、文具類など、必要物品を取り揃えておきます。

必要に応じ説明会の開催

議案の趣旨によっては、かなり込み入った説明や論議が必要となり、議事の混乱が予想されるような場合があります。

議案書を全戸配布したあと、組合員からの反応などから察知できますので、大きな問題になりそうな場合は事前に住民説明会を開き、理事者からよく説明して理解を求め、組合員(=住民)の意見もよく吸い上げ、場合によっては議案の取扱いを再検討するようにします。

～当日編～ は、次号(54号)に掲載します。

給水管一体工事は100年マンションへの試金石 ①

～ 「ソネンハイム葛西」の大きな決断! ～

管理組合名: ソネンハイム葛西管理組合
 建築年度: 昭和53年2月
 (平成24年耐震改修実施)
 世帯数: 182戸
 所在地: 江戸川区東葛西4丁目2-18
 理事長: 畑山 耕治
 修繕委員長: 鈴木 喜夫



共用・専有部一体は工費3倍!

ソネンハイム葛西は築38年。東西線の葛西駅から徒歩1分と立地条件に恵まれた世帯数182戸の高層マンションです。

平成24年に耐震工事、27年に給水管工事を実施する等、長期修繕計画に則り着実に補修を手掛けてきました。

今回は管理組合が大きな決断に迫られた給水管工事に着目してみました。

通常、給水管工事といえば共用部だけで、専有部までは手掛けないマンションが多く見られます。

その理由は、長期修繕計画に組み込まれていないため、予算が計上されていないこと、規約変更が必要なこと、費用が約3倍掛かる、合意形成が難しい等が挙げられます。

将来を見据えた決断

多くのマンションが“検討すれども実行せず”というような課題に、ソネンハイム葛西の管理組合は、なぜあえて取り組んだのでしょうか。

当初、管理組合は、給水設備を改修する「更生工事」にするか、設備の全面交換をする「更新工事」にするか検討を重ねました。この段階で、江戸川区建築設計協同組合の協力を仰ぎ、抜き取り調査を始め詳細なデータ収集に努めました。

結果として、長期的な展望に立った工事をしなければ、マンションの将来に禍根を残すことになるとの結論から「更新工事」を選択。さらにマンションを長期的に維持保存するためには、共用部だけでなく専有部の工事費も負担する一体工事が良いとの結論に至りました。

この考え方は、近年提唱されている100年マンションの構想と共通する点が多く見られます。

100年マンションとは

「100年マンション構想」とは、かいつまんでいうと、古くなったからといって、高度成長期のように、30年、40年で建物を取り壊すのは不経済であり、高齢化社会にあっては、区分所有者の負担が大き過ぎます。現代のマンションは構造躯体がしっかりしているため、的確な補修と設備のメンテナンスを計画的に実行すれば、優に100年は維持できるという極めて現実的な発想です。

加えて、植栽緑化や清掃美化等の環境整備を適切に実行し、外観のデザイン等を追求すれば、歴史を重ねたマンションだけが持つ“風合い”という資産価値も生みだすことができるというのが、100年マンションの基本的な考え方でしょう。

しかし、言うは易く、その実現には多くの課題が待ち構えています。例えば、今回の給水管工事のように、専有部まで管理費・修繕積立金で施工するとなると、本来、長期修繕計画には専有部は含まれていないため、予定にはない多額の費用を要します。

100年マンションは、管理者や修繕委員会等の長期的な展望や綿密な資金計画、そして区分所有者の理解があって始めて実現できるものなのです。

給水管工事において、専有部を施工するか否かの選択は、建物保全に取り組む管理組合の姿勢が試される、試金石といえるのではないのでしょうか。

更新と更生の違い

ソネンハイム葛西は給水管工事で「更新工事」という選択をしましたが「更新」と「更生」はどのような点が違うのでしょうか。

給水管工事には、いろいろな工法があります。「更新工事」とは配管を全面的に新しい物と交換する工事のことをいいます。

配管を新しく交換するメリットとして、当然のことながら耐用年数は長くなります。平均で20年以上といわれていますので、腐食や漏水も長期間心配することなく衛生面でも安心できます。しかも、将来の工法にも配慮しますので、今回は工期の短縮、工事費の節減等が見込まれます。

しかし、当面のデメリットとしては、大がかりな工事となるため、工事日数がかかり、必然的に工事費も膨大になります。また、マンションの構造や、メンテナンスを考慮して、配管を外に出すケースもあります。

「更生工法」(ライニング)は古くなった管の中を洗浄し、塩化ビニール等でコーティングを施し、管内に直接水が触れないように被膜を作る工法です。

メリットは工事期間が短い、騒音が小さい、費用が少なく済む等ですが、デメリットは老朽化が進んだ配管には対応できないこと、耐用年数が10年程度で、今回は配管交換の可能性を含んでいることです。

三つの大きな壁

以上の点を精査した結果、ソネンハイム葛西は「更新工事」を選択しました。特筆すべきは共用部だけでなく、専有部もすべて管理費・修繕積立金で設備交換をする決断をしたことです。

築37年(改修当時)の給水設備は、当然のことながら共用部だけでなく専有部も老朽化しています。そのために起こりうる漏水等による事故や、居住者間のトラブルを未然に防ぐことが必要です。また、事故が起きた場合、保険料の値上げや新規契約ができない等の事態が想定されます。

しかし、「更新工事」の実現には、三つの大きな壁が立ちふさがりました。一つ目は資金、二つ目は規約、三つめは合意形成です。

理事会はどのようにして、この大きな課題をクリアしたのでしょうか。

長期計画に無い資金捻出

通常、マンションの長期修繕計画で、給排水設備の改修については、共用部のいわゆる立て管や接合部分までしか含まれておらず、標準管理規約でも専有部の改修までは義務化していません。

しかし、漏水等の事故はむしろ専有部に多く見られるのが現状です。しかも、「更新工事」は、全戸の配管交換となるため莫大な費用が掛かります。

そのために、一般的に専有部の工事費用については次のような方法が取られています。

- ① 区分所有者が自己負担で適宜工事をする。
- ② 工事は一斉に実施するが、費用は区分所有者の負担とする。
- ③ 管理組合が費用を貸し出す。
- ④ 管理組合が費用を負担する。

ソネンハイム葛西の場合は「④管理組合が費用を負担する。」という選択をしました。それは、工期がバラバラだと安全性が確保できない、高齢者には条件が厳しい等の事情を勧告した結果です。

全戸に30万円計上

工費は既に給水管工事を終えている区分所有者への返金も含めて、一戸あたり30万円の予算を計上することとしました。

さらに壁面、床下や天井に給水管の被覆を希望する区分所有者には、5～15万円程度の自己負担金で工事ができるように配慮し、自由な選択を可能にしています。

その結果、全体の工事予算は、専有部(横管)で約6,500万円、共有部(立て管)で5,500万円、調査設計監理費用として1,450万円、合計で1億3,450万円を計上しました。さらに、将来を見据えて電気の幹線工事7,500万円も同時に施工。総計で2億950万円となりました。

資金計画のルーツ

この長期修繕計画には含まれていない、想定外の資金はどのように捻出したのでしょうか。

資金調達には、金融機関からの借入れや、区分所有者からの一時金の徴収、管理費・修繕積立金の増額等様々な方法があります。

しかし、今回の工事では、管理組合はすべて通常の修繕積立金で補っています。

これは、堅実な資金計画に裏付けされていなければ達成が厳しい要件です。

この資金計画のルーツは、今から遡ること35年前にありました。築3年目に、一回目の大規模修繕について検討した結果、修繕積立金が約3倍程度不足していることが判明。そこで修繕委員会を立ち上げ、管理費・修繕積立金を3回に分け値上げする一方、外注費、経費等を厳しく見直しました。

この貴重な体験により、第一回の大規模修繕では、管理会社に全面委託したマンションと比較して、約3分の2の工事費用で済ませることができました。

また、これを契機に、管理組合員に自主管理の意識が浸透し、さらに歴代の理事会が節約を心掛けたことが、今回の工事費用の充実に繋がっています。資金計画は一朝一夕にはならず、長期的な展望が肝要である最たる例ではないでしょうか。

規約変更を確認

通常、管理費及び修繕積立金を専有部に使用するためには、管理規約の変更が必要となります。

マンション標準管理規約では、第7条で専有部の範囲を、第21条で敷地及び共用部等の管理の範囲を規定しています。

そして、第27条で、管理費の使用範囲を、第28条で修繕積立金の使用範囲を規定しています。

これによれば管理費または修繕積立金は、例外を除き共用部に使用を限定されており、専有部に使うことはできません。専有部の給水管工事は、一般に規約を変更しなければ実行が不可能となっています。

給水管一体工事は100年マンションへの試金石 ③

しかし、ゾンネンハイム葛西の場合は、専有部の給水管が、共用部分にコンクリートで埋設されているという特殊な事情があり、この部分は全て共用部と構造上一体となった部分(*)と判断されました。

(※)標準管理規約
第21条(敷地及び共用部等の管理)
2 専有部分分である設備のうち共用部と構造上一体となった部分の管理を共用部の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

この条項が適用され、規約改定は必要ありませんでした。しかし、メーターから蛇口の前までが共用部となったため、前述の費用問題に加え、全区分所有者の家庭内で工事をするために、日程調整や合意形成という新たな難問が生じました。

きめ細かに合意形成

給水管の全面交換というような大規模な工事では、住民の理解と協力が重要であることは言うまでもありません。特に専有部の場合は、各家庭内で工事を行うため、区分所有者だけでなく賃貸を含めた居住者全員の賛同が必要となります。

また、工事日程は、全戸が予定日に在宅していることが最低条件となるため、各戸の日程調整はかなり難航することが想定されます。いわば、日程調整と合意形成が工事の成否を左右するといっても過言ではないでしょう。

管理組合は、平成25年5月の総会から平成27年3月の臨時総会で施工決議するまでの2年間にわたりアンケート、調査、説明会をきめ細かく実施し、居住者の理解を深める努力をしました。



個人面談を7日間

注目されるのは、通常の説明会に加え、個別の説明会を開いている点です。その方法は、朝10時から夕方5時まで1週間、全戸の個人面談を行い、賃貸の場合は居住者と区分所有者に同席してもらい齟齬が生じないように配慮しています。

この個別の説明会を工事前に1回実施。アンケート実施後には、希望者に住宅全般の相談会を1回、全体説明会3回を含めて計5回の説明会を開催しています。

全体説明会では1日目に100人、2日目に80人が出席する等、居住者の関心も高まり、給水管工事以外の相談にも応じたため、全戸の意思疎通が図れると共に信頼も深まりました。

メンテナンスを考慮

ゾンネンハイム葛西の場合は、給水管が共用部に埋設されているという事情があり、コンクリートを破砕し配管を取り出すのは、工期や費用面から得策ではないという判断から、外部に新たな給水管を設置する工法を選択しました。

この工法の選択には、賛否はあるものの見逃せない大きなメリットもあります。それは、配管の外部設置はメンテナンスが容易であるという点です。

給水管工事の場合、将来の更新・更生工事を含めて、交換や、改修が容易であることが最重要となります。将来の工期の短縮、費用の削減に大きな影響があるからです。

給水管一体工事は100年マンションへの試金石 ④

専有部に関しては、壁の中に埋設を希望する区分所有者には、前述のように、5~15万円の個人負担でできるように配慮をする等、住民の要望を取り入れ、きめ細かに対応しました。

最新素材を使用

共用部(立て管)は、ステンレス鋼管を使用。耐食性に優れ錆びにくく、亜鉛メッキ鋼管に見られるパイプ内部の錆びの心配がない。衛生的で赤水や青水の心配がない。軽量なので運搬や施工が簡単である等の特色があります。(参考:ステンレス協会)

専用部は、架橋ポリエチレン管を保温材で覆っています。耐食性、耐寒性、耐熱性に優れ破損しにくい材質です。また、軽く柔軟で、曲げや引っ張りに強く、かなり長い距離でも継手を必要としないため、施工が簡単等、すぐれた特徴があります。

仮設トイレや生活用水については、1日に4~5戸の工事のため、集会室のトイレ、水道を開放することで間に合いました。ただし、トイレには緊急事態に備え、呼び出し用のベルを備え付け、管理員がすぐ対応できるような心配りをしています。

住民の意向を真摯に受け止めながら、給水管の更新工事は約3か月の工期を掛けて、完成を見ました。今後も、大規模修繕や、排水管工事等の大口工事が控えています。

そのため、この体験を糧に、ゾンネンハイム葛西は、“安心・安全な100年マンションの実現に向けて”歩み続けます。

【合意形成の経過】

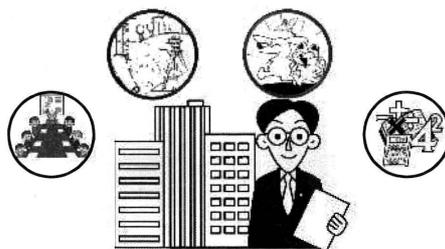
平成25年 5月	通常総会	建物劣化診断実施を決議
平成25年10月	建物劣化診断開始	
平成25年12月	全戸アンケート調査実施	不具合を感じている部分を確認
平成26年 1月	住民説明会(全体)	調査方法の説明(抜管調査協力)
平成26年 2月	個別相談会	希望者と個別相談会(建物なんでも相談会)
平成26年 5月	通常総会	給水管工事更新を行うことを決議
平成26年 7月	住民説明会(全体)	各戸調査及び工事方法の説明会
平成26年 7月	全戸室内調査実施	例年実施の配管清掃時に同行し調査
平成26年 9月	住民説明会(全体)	工事基本方針の説明会
平成26年10月	住民説明会(個別)	全戸と個別面談
平成26年12月	業者選定	公募方式:建通新聞に掲載し募集
平成27年 3月	臨時総会	施工決議

(資料提供:江戸川建築設計協同組合 武内敏幸一級建築士)

分譲マンション無料相談会ご利用ください！！

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、月1回開催しています。どうぞご利用ください。

- 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2F 相談室
(グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。)
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 (直通)

マンション建替えに伴う都営住宅の提供(仮住居)について (平成28年度利用意向調査のお知らせ)

東京都では、分譲マンション管理組合が「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(以下、「マンション建替法」という。)に基づくマンション建替えを実施する際に、仮住居として都営住宅を提供しております。

この制度による平成28年度の本募集に先立ち、利用意向の調査がありますので、下記のとおりお知らせします。

記

- | | |
|--------------------|---|
| 1 制度対象者 | 平成28年8月から平成29年7月末までにマンション建替法によるマンション建替事業の予定があり、仮住居として都営住宅の提供を希望する、マンション管理組合又はマンション建替え組合 |
| 2 調査票提出方法 | マンションの代表者が、「利用意向調査票」を郵送又は持参により東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課へ提出 |
| 3 調査票配布期間 | 平成28年2月4日(木)から平成28年3月9日(水)まで |
| 4 調査票提出期間 | 平成28年3月3日(木)から平成28年3月16日(水)まで |
| 5 制度の詳細及び
問い合わせ | 東京都都市整備局HPをご参照ください
(http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/135-01manshon.htm) |

●● 同封物のご案内 ●●

- 「江戸川区マンション管理組合セミナー」案内チラシ
*3月21日(月・休)午後1時・タワーホール船堀3階産業振興センターで開催されるセミナーのご案内です。皆様のご参加をお待ちしています。
- 「分譲マンション管理組合向けアンケート集計(概要版)」
*前回までの2号に渡ってお願いした、アンケートの集計概要版です。ご協力ありがとうございました。
- 「防犯だより第34号」
*江戸川区安全・安心まちづくり運動推進事務局より、依頼がありました。居住者の皆様へご周知ください。

◆◆◆◆ 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)
増淵裕史(西葛西) 鷺森雅弘(中葛西)