

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 マンション総合力の3本柱



「良好なコミュニティ」があり、「資産価値の維持・向上」ができていて、「運営分担のバランスがよく保たれている」マンションならば、住んで、維持して良かったと言えるのではないのでしょうか。



良好なコミュニティ



良好なコミュニティとは、多様な考え方がある中、問題が起きた・起こりそうな時、お互いに率直な意見交換ができ、最終的にはお互いの思いを理解し、意見集約されて問題解決へと進むことができる環境のことです。



資産価値の維持・向上



資産価値の維持・向上ができるマンションとは、安全で安心して暮らせるマンションのことです。

定期的なメンテナンス・チェックを始め、セキュリティや災害対策の見直し等が行われ、不具合を早期に改善できる体制があり、長期修繕計画も定期的に見直されているマンションを言います。



運営分担はバランスよく



運営分担のバランスがいいマンションとは、特定の人に長期的に負担がからず、時間の制約があっても、各人ができる範囲で得意分野や経験した分野を生かす場所があるマンションです。

長年の実績から互いの信頼関係の上にバランスが保たれ、参加すると楽しく、定期的に交代してくれる人がいるから永く続けていけるという仕組みが必要です。

以上の3つを兼ね備えて実践できているマンションは、総合力が高いマンションといえるでしょう。

そのようなマンションにするためには、区分所有者・占有者が「自分たちのマンションをよりよくしたい」という一つの思いで運営に関心を持ち、意見交換を行い、イベント等になるべく参加するという積み重ねが大切だと思います。

目次

● 巻頭言 マンション総合力の3本柱	.....	1
● 通常総会運営の実務 ～当日編～	.....	2～3
● 江戸川区マンション管理組合セミナー	.....	4～5
● マンション総合保険の大幅値上げ！	.....	6～7
● 行政コーナー	.....	8

通常総会運営の実務 ～当日編～①

総会運営の実務について、2回に分けて解説します。～準備編～は、マンション通信第53号に掲載しています。

会場の設営

議場の配置については、「ひな壇」方式と「サイド」方式の二つがあります。

理事長が議長を務めるようになっている組合では、役員席が組合員席に正対するひな壇型になりますし、総会のつど出席組合員の中から、議長、書記などの議長団を選出するところでは、議場の正面に議長団席、サイドに役員席を設ける形になります。

どちらが良いか一概にいえませんが、各組合のルール、伝統で決まっていくようで、それをにわかに変えることは容易ではありません。各組合の経験などを通じ、より良い配置を案出すべきでしょう。

総会成立の確認

組合規約に総会の定足数が規定されているかどうかは別にして、常識一般的には委任状を含め組合員全体の過半数をもって総会成立とみなしてよいと思われます。

委任状の集計と保管は確実に行いますが、保存期間は3年ないし5年程度でいいでしょう。

なお、議事に入る段階でもう一度、出席状況と委任状の集計を行って議場で発表し、採決の際の基礎数字とします。

理事長あいさつ

総会の主催者として理事長のあいさつは欠かせません。この総会の意義、ポイントを簡潔に、要領よく強調すること、そして出席者には率直かつ建設的な審議をお願いする旨を表明しておきます。

議長団の選出

組合規約上、総会に出席した組合員の中から議長団を選任することになっている場合、時間の制

約もあり、あらかじめ候補者を決めておき、承認を求める形式にしたらいと考えます。

候補者としては、組合活動に理解があり経験もあるという観点から、役員経験者をお願いしておくのが一般的のようです。

議案の提案説明

各議案について役員が提案趣旨の説明に当たります。議案書を組合員全員が事前に確認していることを前提とすれば、その議案の意義や問題点を要領よく説明することを主眼とすべきでしょう。

かなり工夫しなければなりませんが、提案者はそれくらいの労を惜しんではなりません。

質疑の進め方

各議案の質疑に当たっては、発言者はまず「棟、室番、氏名」を明示することとし、発言内容は簡潔かつ議案に関係あるものに限定し、可能な限り多くの方に発言の機会を与えます。

答弁の組み方としては、①質問のつど答弁を行う②質問だけ先にまとめて受け、一括答弁するの二通りがあります。①の一問一答式は丁寧ですが時間が掛かりすぎ、②は時間の節約になってもいささか一方通行的な感じがします。

いずれの方式で答弁を組むかは議案の性質、議場の雰囲気を使い分けすべきものと考えます。

採決の採り方

採決は、「①拍手承認」「②挙手集計」「③投票集計」のいずれかによることになります。

活動報告や決算報告のように問題の起こりにくい案件は①でよろしいでしょうし、きちんと賛否を明らかにしなければならない案件は②にせざるを得ないことになります。さらに、賛否の態度表明を秘匿したいようなケースでは③になります。

議事進行の状況を見ながら、判断していくべきでしょう。

通常総会運営の実務 ～当日編～②

議長の議事運営

特定個人が発言を独占したり、長々と要領を得ない発言内容であった場合、議長団が職権を発動して発言の打ち切り、指名の拒否などの措置を講じるべきです。悪質な議事妨害行為に遭遇した場合には、議長団が議場に呼びかけ、総意結集の形で排除すべきでしょう。

論議が紛糾して採決に持ち込むことができないような場合は、理事長に判断を求めて採決取り下げを提起し、収拾を図ることも一策です。

賛否集計を要領よく

大規模な団地総会での挙手採決の場合、「賛成」「反対」「保留」に分けてカウントしますが、委任状と合わせて集計せねばならず、その間議場では集計待ちでしらけてしまうことがあります。

途中退席、無断休息、採決棄権などで集計が合わないことがよくありますが、委任状の事前集計は済んでいるはずですし、議場での確認も「反対」「保留」を数え、出席者総数から差し引いた数を「賛成」票としても不都合は生じないはずです。

相談コーナーの開設

議場の雰囲気や圧されて発言の機会を逃してしまった人たちのために、役員席の一角によろず相談コーナーを設け、苦情や悩み事、業者紹介などできる範囲で対応することも必要なことです。

総会後の作業

総会は、閉会をもってすべて終りではありません。その後始末が大切で、それをきちんと済ませない限り完了したことにはならないからです。

議事録の作成と保管

議事録は早急に作成し、組合規約に則って認証手続きを済ませておかねばなりません。

作成責任者が議長団の書記か、役員のうちの指

定者か、あるいは管理会社の担当者かは、組合によって異なりますが、一言一句そのまま記録する必要はなく、要点を要領よく取りまとめれば足りるでしょう。

認証の済んだ議事録は、議案書とともに保管し、散逸しないよう「永久保存」の扱いにすべきです。

業務の引継ぎ

新旧役員の引継ぎが適切に行われないと、新年度の組合業務が滞ってしまいます。円滑に引継ぎを済ませるためには、総会終了後というよりは総会前後に時間をかけてやっておくべきです。

理想としては、新役員全員を対象に組合規約の解説、組合業務全体の流れ、心得ておきたい基本的事項などについてレクチャーの機会を設けたあと、個別業務の概要、新年度に持ち越した業務、資料等の引渡しなどを行いたいものです。

1年任期制の場合、任期切れ直前の段階でようやく仕事の理解が進み、やり残した課題への反省があるはず。前任者から反省点、問題点をよく聞き出すことも必要でしょう。

総会決定の速報

総会の状況を知ることができる出席者は少数にとどまるのが通例ですので、組合員の大半は委任状を出してあっても議事がどうなったか、分からないと思われます。そのため、取り急ぎ総会決定の主要点を知らせる必要があります。

広報誌で取り上げることにしてあっても、原稿執筆から編集、印刷、配布まで相当な時間を要しますので、とりあえず各議案の採否結果と新役員の顔ぶれをA4版1枚程度に掲載し、掲示板に貼り出すようにします。

ここで気をつけたいことは、新役員のリストを発表する際、棟名・室番・苗字までぐらいに止め、電話番号などは載せず、個人情報の保護に配慮することです。

江戸川区マンション管理組合セミナー交流会ご紹介 ①

平成 28 年 3 月 21 日にタワーホール船堀で「江戸川区マンション管理組合セミナー」が行われました。5 つのテーマから成る交流会には 52 名の参加者を迎え、活発な意見交換が行われました。当日話題にあがったことや質疑内容を以下のとおり紹介します。

テーマ 1

大規模修繕の取組み(設備)

Q、資金不足のため 3,000 万円程度の借り入れをして、現行の管理費等のほかに月 8 千円ほどの徴収を考えているが、全員の同意がなければ借り入れできないか？

A、全員賛成が望ましいが、最低でも 4 分の 3 の総会特別決議が必要。

・漏水事故が発生し始めているが、理事会が管理会社にコントロールされていて、どうにもならず、諦めている。

Q、排水立管の更新工事を予定し、見積もりおよび仕様を管理会社が作り、3 社から提示を受けたが、どこにしたらいいかわからない。

A、工事を適正に進めるには、第三者の監視が必要。第三者とはコンサルタントのことであり、またそのコンサルタントを監視するのは理事会の役目である。まずは輪番制の理事だけではなく、修繕に関する委員会を立ち上げるべき。また、コンサルタントはそれぞれ得意分野が違うので、少なくとも 3 人の専門家が必要。プロポーザル方式（提案型）での業者選定もよい。

テーマ 2

大規模修繕の取組み(一般)

・所帯数の少ない組合は工事費が不足しがちで、駐車場料金や駐輪場料金、積立金の値上げなどで捻出せざるを得ず、苦労している。

・業者の選択については、業界の新聞を利用すれば十数社は応募してくるのでは。

・コンサル会社の探し方については、マンション協議会に相談してみるのも一策です。

・マンション管理上の相談窓口として、マンション管理士による分譲マンション無料相談会（※）が利用できるため検討を。

※分譲マンション無料相談会（予約制）
日程：毎月第 4 土曜日開催
場所：グリーンパレス（江戸川区松島 1-38-1）
予約：江戸川区都市開発部住宅課計画係
電話：03-5662-6387（直通）

大規模修繕における様々な悩み

・住民の関心が薄いので、管理会社任せになってしまいがち。

・理事長と管理会社が勝手に決めてしまう。

Q、大規模修繕の工事費が膨らみすぎて困っている。一人で異論を唱えても受け入れてもらえない。

A、一人ではなく、賛同者を求めて複数で異論を唱えていかなくては、よい結果が見えてこない。

Q、設計・監理を一括して施行者に任せる方式で大規模修繕工事が進行している。本来ならば、設計に基づき見積もりを出させる方式がよかったが、現時点では第三者が口を出しにくい状況になっている。

今の方式のメリットはコンサルが絡まないことで、コンサル料が節約できるということ。デメリットは工事をやらせてみないとどうなるかわからないということである。

A、その工事の進め方は非常に危険。できることなら全て白紙に戻し、改めてコンサルの選定から始めたほうがよいのではないかと。

工事会社が大会社かどうかは問題ではない。工事内容の透明性が大事。設備工事は表面から確認するのが難しいので、注意が必要である。

江戸川区マンション管理セミナー交流会ご紹介 ②

テーマ 3

耐震改修工事

Q、理事会活動が活発ではなく、耐震診断を受けるようになるまで相当時間を要した。

A、耐震診断を受けるためには「1 階につき 3 か所のコア抜きが必要となる」など、正しい情報を住民に知らせるなど、こまめな啓蒙活動が大切。

耐震基準適合証明書や税制優遇など多くの手続きが必要だが、その利益は大きい。区の担当係と連絡を密にすべきである。

江戸川区内マンション協議会など、区内には近隣マンションによる任意の協議会があり、参加すれば、耐震診断・改修を終えたマンションの情報を得ることができ、耐震以外にも共通の問題解決の参考になる。

※参考 江戸川区の耐震化助成事業

【対象】昭和 56 年 5 月 31 日以前の旧耐震基準で建築された建築物

【江戸川区の助成内容】

	助成項目	助成率※ 1	決議
①	耐震診断助成	最大 2 / 3	過半数
②	耐震設計助成	最大 2 / 3	3 / 4
③	耐震改修工事助成	最大 50% ☆限度額→ 最大 100 万円 / 戸	3 / 4

※ 1 緊急輸送道路沿道建築物は助成率の拡充あり

*耐震アドバイザー派遣（無料）

耐震診断等に関する助言・相談に建築士を派遣
都市開発部建築指導課構造係
Tel 03-5662-1106（直通）

*耐震化総合相談窓口

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくり
センター
Tel 03-5778-2970（直通）

テーマ 4

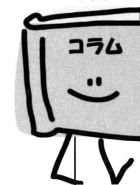
管理組合コミュニティ

・輪番で組合役員になるため、自治会は別組織であるが役員は兼務にならざるを得ない。

・管理組合費から自治会のイベントに補助を出している。防災用品の購入も組合が負担している。

・小所帯の管理組合では、自治会は必要ないのではないかと考える。

・自治会は必要である。災害時は自治会だけが窓口となるし、住民のコミュニティづくりも自治会で行うべきと考える。



LEDの弱点に注意

共用灯用の LED は長寿命、消費電力大幅減＝電氣量節約等々と大人気ですが、その LED にも次のとおり弱点があります。

①長時間高温にさらされると寿命が縮む。

②価格が高く、設置費用がかかる。

③方向によって光の強さが異なり、蛍光管よりやや暗く感じるが多い。照度を高めようと電力を上げると 寿命が短くなる。

④発光部品よりも電子部品が大きく、故障につながる可能性がある。

⑤直流電流で作動するので、蛍光管タイプのものでも安定器を外さないと点灯しないなど、発火事故を起こす可能性がある。

⑥点灯時の発熱が少ないので、雪がレンズについた場合溶けにくい。

⑦製造過程で色温度（見た目の光の色）にばらつきが生じやすい。

⑧照明の当たる物体の本来の色を再現できる性能に乏しい。

省エネも大切ですが、用途やメンテナンスのことなどを考慮して設置するとよいでしょう。

マンション総合保険の大幅値上げ！ ～なぎさニュータウンの取組～①

❖ 保険料が一挙3倍に！ ❖

なぎさニュータウン管理組合は、平成28年6月の団地共用部の損害保険の更新を控え、平成27年12月から代理店との内容検討に入りました。

現行の契約は5年前に加入したのですが、すでに、この時点で平成23年10月以降、マンション総合保険が大幅に値上げされるという情報が入っていたため、保険期間が満了する前に新たに契約をした方が有利との判断がありました。

大手損保の中には、高経年マンションについては新規の契約を受付けないなど、条件が厳しくなっています。そのような条件下で、今回の契約にあたり代理店から提示された初回の見積もりは、現行の約2,500万円に対し6,500万円～7,000万円とかなり高額なものでした。

❖ 築年数により保険料が数倍に！ ❖

代理店の話によれば、過去の支払実績に関係なく、マンションの築年数によって基本的な保険料が上がっているのが、変えようがないとのこと。金額を抑えるためには、契約に含まれる個人賠償責任保険の免責金額を上げるか、個人賠償保険そのものを外すしかないとの提案もありましたが、いざという時のことを考えると厳しい選択となりました。

もともと区分所有者は、各自で火災保険等の損害保険に加入し、付帯して個人賠償保険特約にも入っている率が高いと思われます。その意味では共用部の保険に付帯して個人賠償責任保険をつけるのは、ある意味「二重」に保険料を支払うことになり無駄とも考えられます。しかし、区分所有者全員が個人賠償責任特約に入っているかどうかを確認することは難しい状況でした。

また、免責金額を設定するのも、現実的な処理として免責に相当する部分を誰が負担するのかなど難しい問題を含んでいます。

❖ 新しい総合保険の検討 ❖

なぎさは2年前にほぼ全棟の専有部まで含めた大がかりな排水管の更新工事を行っており、また給水立管の更新工事も終わっているため「単純に高経年のマンション」というくくりではなく、個別の管理状況を見て評価して欲しいとの思いから、損保会社（日新火災海上）が新しく始めた「マンション管理適正化診断」を受けることにしました。

❖ 「マンション管理適正化診断」 ❖

診断依頼後、マンション管理士の方が2日間にわたって調査にみえました。

管理規約、使用細則等原本の保管状況、長期修繕計画の策定状況、総会議事録、管理委託契約書、工事報告書、特殊建築物等定期調査報告書、竣工図書（設計図含む）、消防用設備等点検結果報告書、過去の保険金請求書類など、多岐にわたる資料を提出するとともに、管理運営状況についての詳しく問われました。

特にマンションの損害保険のなかで一番保険金支払いの多い漏水に関わる部分については、これまでの修理・補修工事の履歴や、専有部の給水・給湯管の更新工事がどれくらい進んでいるか、また今後未更新の住戸についてどのように対処していくか等、詳しい説明を求められました。

❖ 日頃の取り組みを評価 ❖

その結果、一番高い評価である「S」判定をいただき、それをもとに提示された見積金額は約3,400万となり、何とか従来の個人賠償保険を含めた内容にプラスして共用部（管理棟）の保証を厚くした内容で更新が可能となりました。

ただ今後は、また同じような条件で契約出来るという保証はなく、「間違いなく5年後はこれより大幅に上がるだろう」との保険関係者からの見通しも聞かれます。「100年マンション」を目指すためにも、今後このあたりの対策を十分に考慮しておく必要があります。

マンション総合保険の大幅値上げ！ ～なぎさニュータウンの取組～②

❖ 今回の検討で分かったこと ❖

①過去の保険金の支払い実績は隠しようがない。
（保険会社を変えたとしても、実績がリセットされる訳ではないし、契約にあたっては支払い実績の提示が求められる。）

②大手損保は基本的に高経年マンションについては、個々のマンション状況に関係なく、おしなべて高い保険金の設定を行っている。

③区分所有者の中には各自の保険がどのようになっているのか把握していない人が沢山いる。公庫の融資またはローンを組んでマンションを購入した人は、融資と同時に支払い予定期間の火災保険（多くは総合保険）に加入していますが、既に支払いが完了している人や元々ローンを組んでいない人の中には、自分が火災保険に加入しているかどうか、またどんな補償内容での契約になっているかなどを、把握していないケースが多く見られます。

共用部の保険を考える時、特に個人賠償については区分所有者に状況を周知させる活動をしつこいくらいに行う必要があります。

④大規模修繕の履歴、完成図書、図面等関係図書を必ず保管すること。またその工事を行うにあたって、どんな状況で話し合いが行われたのか、関係する議事録等をしっかり保管すること。

⑤専有部のリフォーム履歴を整理すること。特に専有部の給排水管の改修状況を把握して、リフォームの申請が出た時に、必ず併せて更新工事を勧める必要があります。

最後に、当たり前のことですが、信頼のおける専門家に相談し、意見を求めることが大切ではないでしょうか。

（文：永田 孝）

マンションの火災保険料率値上げについて

2014年7月に、損害保険料率算出機構が、火災保険の「参考純率」の改定を行いました。（2014年6月25日、金融庁長官へ届出、2014年7月2日適合性審査結果通知受領）

これを受けて損害保険各社が2015年10月より火災保険の改定を実施。主な改定は下記の2点です。

- ・住宅総合保険の参考純率を平均3.5%引き上げ
- ・火災保険の参考純率は保険期間10年間までの契約に適用。

改定の背景は、主に保険金の支払い増加によるものです。特に自然災害（台風、竜巻など台風以外の風災、雹災、雪災）や水漏れ損害（水漏れ損害や老朽化）の保険金の支払いが増加している点にあります。

他にも、地球温暖化により自然災害の将来予測に不確実な要素が増している、との研究成果が発表されたことなども今回の改定に関係しています。

今回の改訂では、特にマンションの値上率が高くなっています。もともとマンションは木造に比べて保険料は比較的安くなっています。それに加え、特に高経年マンションの場合は、漏水事故が多くなるため、その点が大きく影響しているといえます。

今後、築20年以上のマンションは、給排水工事について、対策を十分に検討する必要があるのではないのでしょうか。

（参考資料 all about 損害保険ガイド 平野 敦之氏）

<http://allabout.co.jp/gm/gc/444605/>



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）

マンション標準管理規約の改定がありました！

役員に外部専門家の活用、管理費等の滞納に対する措置、暴力団等の排除規定、災害時の管理組合の意思決定、管理状況などの情報開示に関する規定を整備、コミュニティ条項の再整理等の改定がありました。詳細は、下記国土交通省のホームページでごらんください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

震災対策チェック！！

4月14日から熊本県・大分県を中心に発生している大地震は、各地に甚大な被害をもたらしており、マンションも重大な被害を受けたところがありました。建物の耐震診断はお済みですか？皆さんのマンションでは、どの程度の震災対策を行っていますか？例をあげてみましょう。

地震発生直後の役員のマニュアルをつくる	管理組合としての備蓄・避難所運営体制をつくる
地震発生直後の居住者向けマニュアルをつくる	防災訓練を実施する
区分所有者の名簿をつくる	震災被害を受けた場合の復旧について考える
居住者の安否確認体制をつくる	敷地内でのゴミ保管体制をつくる

※公益財団法人マンション管理センター「震災対策チェックリスト」より抜粋
いかかでしょうか。各家庭での備えは勿論、管理組合としても出来ることから始めてみませんか？

◆◆◆◆ 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）

鷲森雅弘（中葛西）

成田祥司（中葛西）