

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 安全と支え合いを目指して



✿ マンションに不慣れな人々と孤独死 ✿

震災に風水害と災害続きの昨今を反映して、戸建て住宅からマンション住まいに切り替える人たちが増えています。また、外国の人たちが首都圏のマンションに移住してくる傾向も見られます。

これらの人々は、当然のことながらマンションルールやマナーに不慣れでしょうから、早くなじんでももらわないと近所迷惑になる場合があります。

また、居住者の高齢化に伴い、時折室内での孤独死の発生が伝えられるのは、まことに痛ましいことです。

ぜひ管理組合を中心とする地域コミュニティでの解決策を期待したいものです。

✿ コミュニティ活動の強化 ✿

これまで管理組合の仕事といえば、建物・設備の維持管理に集中してきた感がありますが、それだけでは快適なマンションライフを実現し維持するには不十分です。

いうまでもなく各戸が居住空間である以上、居住者という人的要素を度外視するわけにはいかないからです。各マンションでは、地域性や築年数、建物・設備のグレードなどに加え、居住者の構成や居住目的その他を勘案すると、それぞれ個性がにじみ出てくるように思われます。

管理組合として、どのようなコミュニティ活動に取り組むか、考えてはいかがでしょうか。



目次

● 巻頭言 安全と支え合いを目指して	.....	1
● マンション標準管理規約改正のポイント	.....	2～3
● マンション住まいのマナー問題	.....	4～5
● 三度目の大規模修繕体験記～その2～	.....	6～8
● 行政コーナー	.....	8

マンション標準管理規約改正のポイント①

今年3月に国土交通省から「マンション標準管理規約」と「マンション管理適正化の方針」の改正が告示され、大きなニュースとなりました。5年ぶりに改正された今回の「マンション標準管理規約」改正のポイントについてまとめてみました。

標準管理規約とは？

マンションに住む人々が守らなければならないルールはさまざまありますが、最も基本となるルールが管理規約です。「マンションの憲法」とも言われています。

管理規約はそれぞれのマンションが独自に決めているわけですが、何でも勝手に決めていいわけではありません。背景にあるのは区分所有法ですが、管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として作成されたものが標準管理規約です。実際に、管理組合の多くでは、この「マンション標準管理規約」をベースとし管理規約を作成しているはずです。

標準管理規約は、昭和57年に国土交通省から中高層共同住宅の管理の指針として「中高層共同住宅標準管理規約」が出されたのが始まりです。平成9年、平成16年、平成23年（ここでやっとマンションという名称となります）の改正を経て、今回の改正に至っています。

今回の規約改正の背景

今回の規約改正の大きな要因に、管理組合の役員の成り手不足があります。

平成27年末現在、全国のマンションストック戸数は約623万戸となりました。この内、築30年以上のマンションの戸数は約162万戸です。居住者数はそれぞれ約1,500万人、約400万人と推定されます。平成25年度には60歳以上の世帯主が初めて50%を越えました。

建物とそこに住む居住者の高齢化、二重の高齢化が現在のマンションの抱える大きな問題となっています。今後、築30年以上の高経年マンションは5～7年毎に100万戸単位で増加していくことが見込まれています。マンション住民の高齢化、死亡による賃貸や空室の増加、建物の老朽化による維持費や修繕積立金の調達不足など課題は山積みです。それを支える管理組合の役員の成り手が先細りとなっているわけです。

外部の専門家の活用

こうした問題に対する解決策のひとつとして、外部専門家の活用があります。今回の標準規約改正では理事長を含む理事、監事について、これまでは区分所有者に限定されていたものを「外部の専門家」も就任できるとしました。「外部の専門家」とは、マンション管理士、弁護士、司法書士、建築士などです。

管理組合役員の多くが、輪番制で回ってきた一年か二年の役員の任期をしぶしぶ引き受けているのが実情ではないでしょうか。そうした管理組合理事会の実態からは、中長期的なマンション管理の視点はなかなか出てきません。何事もなく無事任期満了となってくればいいと考えるのは人情ですが、問題は先送りになってしまいます。結果的にマンションの資産価値を低下させてしまうことにもつながりかねません。

高経年マンションでは、リフォームも主要構造部分以外の内装や設備機器等をすべて取り替えるスケルトン工事が増えてきています。こうした大規模な改装・改修工事に対して専門家でもない理事が判断を下すことはほとんど不可能です。

外部の専門家を活用することにより、こうした問題を解決することができます。管理組合の運営に外部の専門家が携わる場合は、いくつかのケースが提示されていますが、その選定を行い業務の監督を行うことが管理組合の仕事となります。

マンション標準管理規約改正のポイント②

コミュニティ条項の“削除”

今回の標準規約改正では、管理組合の業務の中から「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」の条項が“削除”されました。一部新聞で「管理費で忘年会ダメ」などを見出しを読んだだけでは読者に誤解を与えかねない報道もされて話題になりました。

マンション居住者間の「コミュニティ形成」が不要だということは全くありません。ポイントはマンションにおける「コミュニティ形成」が新たに位置づけ直されたことにあります。今回の改正では、管理組合の業務として、新たに「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上」という条項が加えられました。

「コミュニティ形成」はマンション管理組合の重要な業務のひとつです。ただし、その活動の予算化にあたっては、自治会費などの任意の経費と管理費の経理区分をしっかりと行うこと、それぞれのマンションにおける組合員の合意形成をしっかりと行うことが必要です。

管理費等の滞納に対する措置

今回の規約改正では、管理組合が滞納者に対して取りうる各種措置について、段階的にまとめたフローチャートが提示されています。

滞納問題については、初動の対応が非常に大事です。多少恨まれても、初期に問題を解決しておくことが、結局は当事者のためにもなるわけです。長年にわたって先送りされてきたケースほど、解決が困難となります。区分所有者が所在不明の場合以外、まずは話し合いから始めるしかないわけですから、決して「上から目線」ではなく、粘り強い交渉を重ねることが大事です。

災害時の管理組合の意思決定

総会の開催が困難である場合、マンションの補

修などの保存行為は理事長が単独で判断し、総会の開催が困難な場合の応急修繕は理事会で決定することができると思いました。実際の災害発生時に対応した改正だと思います。

その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。

理事などの専有部分への立ち入り

災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として、理事長が専有部分に立ち入ることができると思いました。国土交通省のコメントで取り上げられているのは、専有部での大規模な水漏れ等のケースです。言及されてはいませんが、近年問題となっているマンションでの孤独死などのケースも考えていいのではないのでしょうか。コメントでは規定の実効性を高めるために、管理組合による鍵の預かりについても触れています。プライバシーの問題等からマンション個別の事情を踏まえて検討する必要があるとしています。

その他の改正

今回の改正では、その他に暴力団などの反社会的勢力の排除規定、駐車場の公平な選定方法や外部貸しの税務上の注意事項、住戸の価値割合に連動した議決権割合の設定、理事会の代理出席、マンションの管理状況などの情報開示条項などが整備されています。

最後に

私たちが暮らすマンションには、それぞれの歴史と文化があり、ひとつとして同じマンションはありません。ですから今回の改正標準管理規約を一律に引き写してみてもうまく機能するとは思えません。自分たちの住むマンションの抱える問題について考え、その解決のためにどのような方策を取ることができるのか。今回の標準管理規約の改正はそうした話し合いのきっかけになるものだと思います。

マンション住まいのマナー問題 観察編

❖ ルール以前の問題ですが ❖

新しいマンションでも、何年もしないうちに居住者同士の交流によって独特のムードが醸し出されます。

家庭ならば家風、学校ならば校風、マンションも気風というべきでしょうか。ところが、身勝手にふるまう人物、傍若無人の言動などが目立つようになると、折角の平穏な気風が掻き乱され、悩みの種になってしまいます。

そうした事態の多くが居住者対居住者の問題として現われ、管理組合が定めたルール違反とまでにはならなければ、ノータッチを決め込むようですが、もしこじれて陰湿な近隣関係が表面化するようなことになれば、マンション全体の資産価値に響きかねません。

❖ 集合住宅としてのマナー ❖

「近所となりの迷惑」とはよく言われる言葉ですが、住戸が重なり合い、くっつき合っているマンションのような集合住宅にとっては、切実な響きがあります。

戸建て住宅と違い、マンションでは昼夜を問わず、隣接する住戸に迷惑にならないよう気を配らなければなりません。実生活上は慣れてしまえば、それほど苦になりませんが、やはり常に心得おくべきでしょう。

もう一つ「郷に入れば郷に従え」という古来の格言も思い出してください。

集合住宅はそれ自体が小なりとも地域社会ですし、もっと細かく各フロアごと、階段ごとの小社会もあります。そして、それぞれの生活習慣や生活のリズムなどで、醸し出される雰囲気があるはず。その気風に溶け込むよう努めるべきでしょう。

❖ マナートラブルの最大は ❖

それは生活音をめぐる紛糾です。

戸建て住居ならば全く問題にもならない室内の生活音ですが、住戸が密着している集合住宅では程度の差はあれ隣接住戸とくに下階に影響することは避けられません。

人間関係が良好なところではお互い様意識で済ましてしまいますが、そうでない場合は大変、気になりだしたら止めどなくストレスにまでなってしまいます。通常は抗議もできず、心にしまっておきますが、中には直接実力行使に訴え、報復行動に出た事例さえあります。

最上階の住戸では、生活音の被害実感が無いと思われしますので、注意を促しましょう。

❖ 匂い、煙も気になります ❖

臭覚マナーとして、悪臭は無論、異臭の類も近所迷惑になることがあります。

食事の支度に伴い、排気口から匂いが拡散しますので、近所に不快感を与えるようなものかかどうか、各戸で配慮しましょう。

ベランダで喫煙する姿を見かけますが、その煙が結構遠くまで漂うことを自覚しましょう。

❖ 風習マナーも考えて ❖

マンション住まいに適不適を論じたくありませんが、人は生まれながらの生活習慣がしみ込んでいますので、時と場所次第でそれが異風扱いにされ、嫌悪感を呼びかねません。

やはり大勢に順応するような気構えが望まれます。



マンション住まいのマナー問題 処理編

❖ コミュニティ活動にも力を ❖

マンション最大のマナートラブルとなる生活音にしても、上下階の人間関係次第で問題化しないとすれば、居住者同士の交流を円滑にする活動を促進すべきでしょう。

標準管理規約でも、管理費の使途として「居住者間のコミュニティ形成に要する費用」(第27条十号)を打ち出しており、管理組合として日常的なトラブルの未然防止に努めるよう促しています。

最も取り組まれているのは防災・防犯活動としてのイベントで、防災訓練でも子供から高齢者まで参加を図るため、楽しく気持ちよく過ごせる一時的企画に工夫が注がれているようです。さらに、自治会とも協力して夏祭り、餅つき大会など、全員参加が図れる催事もよく取り組まれています。

❖ 一般論として広報活動を ❖

個別のマナートラブルに管理組合が関与するのは、極力避けるべきです。専有部分同士の問題は管理組合の職責外ですし、第三者が介入すれば、それだけでこじれてしまうこと必至だからです。

管理組合としてできることは、名指しや場所の特定はせず、あくまでも一般論の形で「生活音にご注意」とか、「バルコニーで喫煙は控えてください」などと大書した貼紙を目立つ形で掲示しておきます。また、広報誌などがありましたら、同様の訴えをやや詳細に記事にして掲載します。

なお、マナートラブルを訴える居住者の話を辛抱強く聴取することも、組合役員として必要ですし、それによっていささかなりとも被害者意識が緩和されることを期待してみましょう。

❖ 新入居者と面接・説明会 ❖

何事も最初が肝心、新入居者に対しては早速理事長なり担当役員なりが面談して、管理規約等のポイントを説明するようにしましょう。時機を見て説明会の形をとってもよいでしょう。

その際には、ゴミ出しルールや防災・防犯対策、マンションマナーについても、できる限り具体的に解説し、納得してもらうようにします。ルール等要約書などがあれば、理解しやすいと思います。

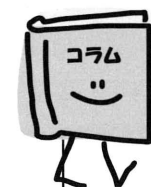
同じマンション・コミュニティの一員になるわけですから、できるだけ早くなじんでもらい、いざという時の戦力になってもらうために、手を尽くす必要があります。

❖ 防音強化の検討 ❖

生活音のトラブルについては、個人の感覚や感情の要素が大きく、第三者による判定はしにくいものですが、もし機会があれば、上下階のスラブ幅など構造上の問題について調べてみてはいかがでしょうか。

管理組合として責任を負うべき部分の欠陥であれば、その処理について、専門家に委託して検討するか、マンション建築業者や販売業者に申し入れることができるようなら急ぎそうしましょう。

内装で防音強化ができる段階でしたら、リフォームの際、床材に遮音効果の高いものに換えるよう助言しておきましょう。



このところ問題になっていることの対応策として、建物使用細則等に掲載するなどのルールの見直しも必要かと思います。

<例>

◆「民泊」の禁止

組合員または居住者は、住宅またはその一部を不特定の者に有償で貸与してはならない。

◆「シェアハウス化」の禁止

組合員は、住戸一戸又は一部について、複数の者への貸与をしてはならない。



三度目の大規模修繕体験記～その2～ ①



建物調査アンケート



2016年5月の組合員総会で承認を得て選任されたコンサルタントを交え、月に一度、大規模修繕専門委員会が開催されている。コンサルタントが原案を作成し、専門委員会で文言を練った「建物・設備・住まい方アンケート」が、6月に配布された。このアンケートの結果に基づき、専門家が調査を行うという。

専有部分の状況、共用部分に関して気になっていること、そして、このマンションに対してどのような期待と思いを皆さんがお持ちなのか、様々な項目にわたりアンケートの質問が盛り込まれた【写真 参照】。日常生活で不便はあるか、こうだったらいいのにと、思うことも書き込んでもらうことになった。

9. 排水設備に不具合はありますか？
 a. なし b. つまっている c. 悪臭が上がって
 e. ゴボゴボ音がする
 f. その他（
 10. 排水設備に不具合がある箇所は？
 a. 台所の排水口 b. 洗面所の排水口 c. 洗濯機
 d. 浴室の排水口 e. トイレの便器
 f. その他（
 11. 換気設備に不具合はありますか？ ⇒なしの方は5-23.へ
 a. なし b. 引きがわるい c. 音がうるさい
 e. 逆流する f. その他（
 12. 換気設備の不具合がある箇所は？
 2016.9.21

リフォームの履歴を書き込む欄もある。わたくしは1988年に入居後、リフォームを何度か行っている。しかし、いつどこをどう変えたか、きちんと記録を残してこなかった。浴室も洗面所も変えたし、温水洗浄便座も取り付けてから一度交換している。内窓も取り付けた。ああ、でもあれはいつだったっけ。母の自宅介護で手すりを取り付けたときは介護保険で申請をしたので書類もかろうじて残っている。それを除けば、最近の畳の表替えの領収書がとってある程度だ。自分の住まいなのに、ちゃんと把握してこなかったことを今更ながら反省した。

遅まきながら、現状をまず専門家に見てもらおう。実際の調査は、共用部分のみならず、200戸あまりの戸数から10戸ほど選んで、専有部分も立ち入り調査をしたいのだという。

わたくしは「ぜひ見てもらいたい。」と大きな丸をつけて提出した。



専有部分立ち入り調査先の決定



時折入ってくる売却のチラシで、角部屋は広くて間取りが違うことは知っていた。けれど、このマンションには11種類の住戸タイプがあった。理事長になって初めて知ることの、なんと多いことよ。

コンサルタント側は、アンケートに記載された内容をもとに、階別、住戸タイプ別に立ち入り調査の候補を選んできた。私の住まいはもっとも数が多いタイプだったので、選ばれないかもしれない、と少しだけ心配していた。ところが、調査日が平日であり、もしかしたら立候補者は少なかったのかもしれない。晴れて立ち入り調査候補の一戸となった。

各戸の立ち入り調査時間は15分である。コンサルタント側の訪問希望時間案に従い、我が家を除いた9戸に対し、理事で手分けをして打診を行った。ご都合の悪いお宅があれば、コンサルタントに新たな候補を出してもらい、さらに調整をして、立ち入り調査先がようやく決定した。なかには、このために仕事の時間を変更して、ご在宅に協力をくださったお宅もある。今回ご協力くださった9戸のお宅に、改めて御礼を申し上げたい。大規模修繕は、修繕工事そのものの時はもちろんだが、計画立案の段階から、住民みなさんの協力が必要であれば進めることができないのだ。

我が家が立ち入り調査の対象と決まってまっさきにしたこと、もちろん掃除である。「見てもらいたくないところはそうおっしゃってもらえばいいです。」との言葉に安心して、掃除や片付けが間に合わないところは、扉を閉めておくことにした。

三度目の大規模修繕体験記～その2～ ②



建物調査当日



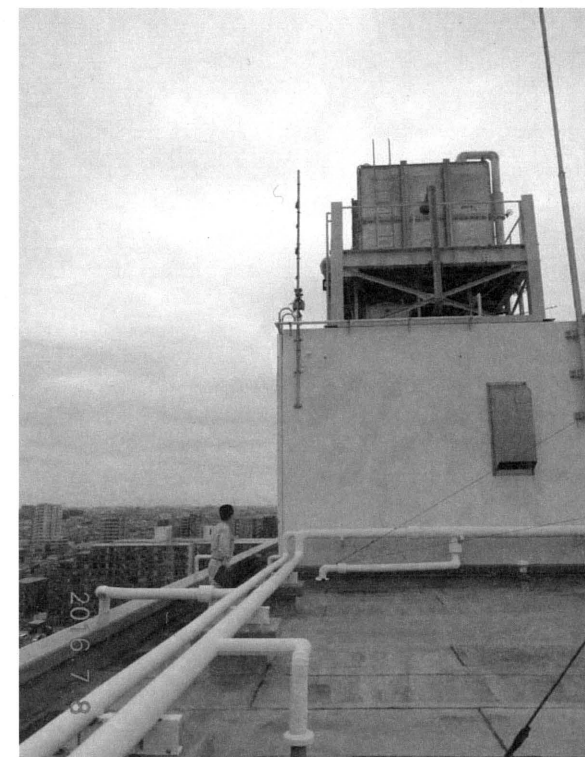
当管理組合のお願いしているコンサルタントは3名。7月の調査当日は、この3名から依頼を受けた様々な企業から専門家、総勢18名ほどが集会室に集まった。コンサルタントのチーフから段取りの説明があり、当管理組合の腕章をそれぞれ身につけてもらい、いざ調査開始となった。このとき、わたくしの頭の中には、「Gメン'75」のテーマ音楽が鳴り響いた【写真 参照】。



午前中は、共用部分の調査が主である。理事長であるわたくしは各所の鍵を持っているので、一行に同行する。

まず、最初に行ったのは屋上である。実はわたくしは、このマンションの屋上は初めてだった。デパートの屋上と異なり（当然だけれど）、まわりに柵がない。これは、かなり怖い。しかし調査の人たちは、慣れた様子で屋上のはじっこに近づき、各自の仕事を黙々とこなしている。専用の棒で、壁をたたく。音で、中の様子がわかるのだという。色々な管の写真を撮り、状態を調べる人。

屋上には、高架水槽が乗っている。すると、コンサルタントのチーフは、「あ、見てきます。」とタタタと駆け寄り、するすると登り始めた。時代小説では忍びの者が「猿（ましら）のごとく」活躍するが、「ましらのごとく」という表現はこういう時に使うのであろう。管理組合の理事長にならなければ一生発することがなかったと思われる単



語はいくつかあるが、これもそのひとつである。

チーフは上で高架水槽を間近で観察し写真を何枚も撮り、何事もなかったかのように降りてきた。ネイティブ・アメリカン（ファースト・アメリカン）のある一族は、伝統的に高い所に対する恐怖心が薄く、現代アメリカでも高層ビルの建築に活躍しているという場面を、海外ドラマで見た。理事長も上がって見てください、と言われなくて、本当によかった。

ほかにも共用部分をいくつか一緒に回ったが、朝はしゃぎすぎたせいかくたびれてしまい、鍵を他の理事に預けいったん部屋に戻った。



専有部分の立ち入り調査



予定時刻きっかりに我が家のインターホンが鳴った。7、8名はいただろうか。ベランダを見る人、室内を見る人、網戸、サッシの具合を確認する人等々、一斉に仕事を始める。どうしても見てもらいたい所があった。通路側の窓の網戸が開け閉めしづらくなっていたのである。それを説明しつつ、そうだ、ここも説明しなくては、とあた

三度目の大規模修繕体験記～その2 ③

ふたしている間に、あっという間に予定の時間は過ぎ、一行は次のお宅に移っていった。

片付けが間に合わず扉を閉めていた部屋も、いつのまにか調べて行かれたようである。ああ、すべての部屋を掃除しておくべきだったか。

しかし、あれだけ動きづかった窓の網戸が、滑りがよくなっていた。専門の人が見て、戸車の調整か何かをしてくれたようである。なんだか得をした気分で、嬉しかった。



コンクリートは死ぬのか



夕方、一連の調査を終えたコンサルタントより、集会室で概略の報告を受けた。詳細は後日、報告書にまとめられるという。

当日の報告の中で、立ち入り調査で協力してくれたある住戸から、床が温まる現象が過去にあり、その相談を受けたというくだりがあった。現状では支障はないのだが、原因がわからないことから不安に思っていたという。コンサルタントいわく、

床が温まる現象は、かつて設置されていたセントラルヒーティングに起因し、それが撤去された現況においてはなんら問題ないとのことだった。

ただ、その説明の中で「死んだコンクリート」という言葉があった。はめ殺し窓というものもあるので、コンクリートでも「死んだ」と表現される状態があるのだろう、と思いつつ聞いていた。

後日、別件でインターネットを使って調べ物をしていた時、偶然「cinder concrete」なるものの存在を知った。シンダーは英語で消し炭、燃え殻を指し、かつては石炭の燃え殻で作られたコンクリートが使われていた。今や原材料は変わっているが、業界では、下地調整用のコンクリートをそう呼ぶらしい。死んだコンクリートではなかった。

(つづく)

《今回は建物調査結果の住民説明会と頻発する設備の不具合について、報告する予定です》

江戸川区からの お知らせ

江戸川区内マンション交流支援 専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を派遣する場合、区が謝礼をお支払いします。

代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。

問い合わせ先：都市開発部住宅課計画係
電話：03-5662-6387

マンション管理士による無料相談会

相談日時：毎月第4土曜日

13時～16時（受付は15時まで）

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営業日前までにご予約ください。

予約先：都市開発部住宅課計画係
電話：03-5662-6387

◆◆◆◆ 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）

成田祥司（中葛西）

酒井雅子（中葛西）