

# 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 マンション新時代へ



### ＊ ルールの基礎から見直してみよう ＊

災害に強いマンションとあって、都市部、特に首都圏では新しいマンションがブームになっているようですが、いくら建物・設備が最新式になっても集合住宅という本質は変わらないはずです。

マンション管理には区分所有法や標準管理規約などの理解が欠かせませんが、条文そのままをうのみにするのではなく、法の精神といわれるように、その主旨をしっかりと認識することが必要でしょう。

古参の管理組合でも、世代交代に備えルール類のリニューアルを図るため、それぞれ基礎から見直すことをお勧めします。きっと有益な発見があると思います。

### ＊ 気になる管理組合の新常識 ＊

社会情勢が激変する時代を迎え、どの分野の仕事も対応に苦慮する昨今、マンションの管理も例外ではなく、前年度踏襲のマンネリ化は現状にそぐわない時代に入った感じがします。

建物や設備に変化はなくとも、住む人たちの世代交代や転出入などで、次第に住環境に変化が及び、旧世代の「当たり前」という考えが通じなくなりそうです。

管理組合として、どこをどう変えるべきか、新時代に即したあり方について選択肢はできる限り豊富にしたいものです。本通信でも新常識の参考例を取り上げていきたいと思いますので、ぜひご活用ください。



#### 目次

● 巻頭言 マンション新時代へ	.....	1
● 江戸川区内マンション協議会の紹介	.....	2～5
● 三度目の大規模修繕体験記～その3～	.....	6～7
● 行政コーナー	.....	8

## 江戸川区内マンション協議会の紹介①

3月開催予定の江戸川区マンション管理組合セミナーの共催者である江戸川区内マンション協議会の活動を紹介します。協議会事務局のあるなぎさニュータウン管理組合事務局にて、会長の森川幸世さんと事務局の永田孝さんにお話をうかがいました。

### ❖ 設立の経緯と活動の履歴 ❖

私たち江戸川区内マンション協議会は、江戸川区で耐震診断助成制度ができるというニュースをきっかけに、平成20年9月、江戸川区内の12の管理組合が参加して発足しました。江戸川区都市開発部住宅課や建築指導課のご協力もいただいています。当初の名称は「江戸川区内マンション耐震問題等協議会」といい、その名のとおり耐震問題をベースに検討を重ね、さらに管理組合に共通する問題の解決にも取り組んできました。平成24年にほとんどの加入組合が耐震診断にこぎつけたことから、会の名称を現在の「江戸川区内マンション協議会」に変更しています。

協議会は、江戸川区内の各マンションが抱える諸問題について、相互扶助活動、情報交換活動を行い、各マンションの安全、安心な住居環境の維持向上を目指すことを目的にしています（協議会会則より）。

毎月の役員会や年数回開催のセミナー・講演会の中でさまざまなマンションの問題について話し合うとともに、防災用品の共同購入や修繕工事の見学会なども行ってきました。こうした活動を通じて、自分たちのマンション運営をよりよいものにしようと努力しています。

### ❖ 昨年度の活動と現状、今後の課題について ❖

昨年度はマンション管理に関わるテーマとして  
①標準管理規約の改定 ②電力自由化（高圧一括受電）問題 ③マンション総合保険の更新 ④高齢化問題（役員のなり手不足） ⑤大規模修繕および長期修繕計画の策定 ⑥管理費の滞納問題な



事務局永田さんと森川会長（右）

どを取り上げました。また3月には区内各所から55名の参加者を集めて三者（東京都マンション管理士会城東支部、江戸川区建築設計協同組合、江戸川区内マンション協議会）共催によるセミナー（江戸川区後援）を開催しました。

2016年11月末現在、参加管理組合数が14、個人会員が8、戸数の合計は5,493戸となっています。

普段の活動としては月一回の定例役員会（8月と12月はお休み）を開催しています。1月、3月、7月にセミナーを開催し、10月が通常総会です。

協議会の課題としては、今年度の活動計画にも掲げていますが、管理組合が共通して抱える以下の5つの問題にまとめられます。

1. 経年とともに経費の増大する大規模修繕計画の問題（計画策定と実施）
2. 高齢化の進行によるコミュニティの構造変化の問題（役員、運営、滞納等）
3. 管理会社との付き合いかたの問題
4. 行政との連携、または行政への働きかけの問題（各種補助金、標準管理規約の見直し等）
5. 近い将来に必ず起こるであろうといわれる「大災害」への対応、準備

これらの問題は一朝一夕に解決できる問題ではありませんが、反面、ある程度タイムリーに対処しなければ後々まで影響が出る問題であることを認識する必要があります。

## 江戸川区内マンション協議会の紹介②

1.に関連しますが、これから問題になるのは第一回目の大規模修繕工事の後、二回目を行う前が一番きついのではないのでしょうか。築年数でいうと12～15年のこうしたマンションでは、新築入居時に一時金として積み立てられた修繕積立金が一回目の大規模修繕工事でなくなってしまい、入居をうながすために低く設定されている修繕積立金を見直さざるをえなくなります。

また、2.に関連しますが、規模が大きければ大きいほど高経年マンションでは合意形成が難しくなります。終の棲家として考える方もいれば、2～3年で転居しようとしている方もいるかもしれません。自分の生きている間、あと10年もてばそれでいいという風に考える方もおられるでしょう。そうした方は、古い先長くはないのだからマンションにこれ以上お金をかけたくないと考えられるかもしれません。一方でそうしたマンションにローンを組んで新たに入居されてくる方もおられるわけです。管理組合としては、そうした方々へマンションの品質を保証していく義務があると思うのです。

### ❖ これまでの活動の中で大変だったこと ❖

3.11の前は耐震診断を住民に理解してもらうことが大変でした。最終的にはそれぞれのマンションの管理組合が判断をしなければならないことですが、耐震診断をして悪い結果が出たらどうするのかという意見もありました。ふたを開けてみたら構造上の問題が出て来たりして、実際に耐震診断まで持っていくのは大変な作業でした。最終的には、耐震診断をし、耐震補強工事をやった方がいいということになりました。東日本大震災の後では、やっておいて良かったねということになりましたが（笑）。

協議会の活動の成功事例といえるのは、排水管や給水管などの問題について率先して行っている管理組合の情報を共有することができたことです。

協議会に入ったおかげで大規模修繕工事がうまくできたというマンションもありました。

ただし、問題点としては、理事長が変わると来なくなる組合もあります。管理組合活動の継続性の保証という問題は組合共通の課題だと思います。

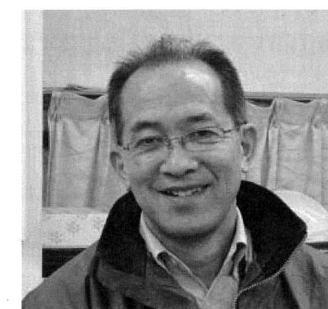
### ❖ 森川さんと永田さん自身のこと ❖



（森川さん）なぎさニュータウンの管理組合の事務局長を務めた時にマンション協議会の担当になり、最初からお手伝いすることになりました。管理組合の方は3年で任期終了でしたが、協議会の方は立ち上げから今まで続いています。昨年、初代会長の鈴木重鎮さんが健康面の問題から顧問に退かれたため、最初から関わっているということで私が二代目の会長に就任いたしました。

協議会の仕事をしてきて良かったと思うのは、いろんな方とお知り合いになれたことです。

（永田さん）なぎさニュータウンの管理組合理事として2年前に就任したのですが、前事務長の村瀬達海さんがお辞めになるということで事



務長を引き受けました。なぎさニュータウン管理組合の事務局事務局長は専従ですので、55歳の時にそれまでの勤めを退職して就任しました。仕事の半分は区分所有者の相談や苦情を聞くことにあります（笑）。マンション協議会の事務局も兼任をさせていただいています。

私の場合は、完璧に仕事として割り切ってやっています。ひとつひとつ問題解決ができればそれ

## 江戸川区内マンション協議会の紹介③

でいいのですが、問題解決にならないケースの方がはるかに多いのです。それよりも個別の対応プラス全体の流れを把握することが大事なことだと思っています。基本的には就任前に考えていたのと大差はないですね。最初は駐車場問題などで管理組合が揺れに揺れていた時期に事務局に入ったために大変でしたが、ここ2年間で大分落ち着きました。

### 防災対策について

なぎさニュータウンでは、防災会と管理組合と自治会とが三位一体で防災システムを作っています。マンションの災害対策では、なぎさは基本的にはろう城しましょうということです。行政の窓口としては、基本的には自治会が主体となります。



なぎさニュータウン防災訓練  
(平成27年9月27日)

マンション協議会としてはここ2年ほど防災の話はされてきませんでした。最近、地域での防災ネットワークの構築について会員から提案が出てきています。マンション同士の防災ネットワークを作っていくことは必要なことだと思います。マンション同士の連携をもっと深めていくためには、地域の区分けをもう少し細かく行い、各々の地域のマンションをピックアップして、その中のリーダーシップをとれるマンションを何力所か作っていかないと難しいのではないかと思います。

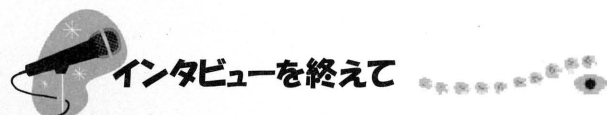
### 今後の課題と抱負

高齢化の問題が一番のベースになって、そこからすべての問題が出てきているように思います。

今年の抱負としては、とにかく会員数を増やさなければなりません。マンション同士のネットワークを広げて、年代の若いところ、築10～15年といったマンションに今から着目して対策ができるようなチャンネルを作っておかなければならないと思っています。

そうした場として、この3月開催予定の江戸川区マンション管理組合セミナーを活用していきたいと考えています。管理組合理事の方が抱える問題を相談できる場としてマンション協議会を大いにお役立ていただければと思います。セミナーに向けて、事例やメリットを紹介した入会呼びかけのパンフレットなどを準備していきたいと考えています。

「江戸川区内の管理組合のみなさま、江戸川区内マンション協議会へぜひご加入ください。マンション管理について、いろいろお話をして、みなさんでお互いにより良いマンション生活を目指していきましょう。」



### 協議会への参加を呼びかけます

マンション管理組合の理事長というのは、ある意味非常に孤独な仕事です。初めて理事長に就任したあとで、何か重要な問題が発生した場合、最初に考えることは、他のマンションではどのように問題を解決しているのか？ということではないでしょうか。他のマンションの成功事例や失敗事例を知りたいという管理組合の方々のための場が、江戸川区内マンション協議会です。江戸川区内の管理組合間の情報交換、学習の機会、行政への要望、意見交換を行う組織です。

## 江戸川区内マンション協議会の紹介④

一般会員として江戸川区内のマンション管理組合、特別会員として協議会の活動に賛同する個人の方で、協議会の役員会の承認を受けた方は、どなたでも参加することができます。加入希望・お問い合わせは、なぎさニュータウン管理組合事務局で受け付けています。ご遠慮なくお問い合わせください。

### 【お問い合わせ先】

なぎさニュータウン管理組合事務局

電話：3688-0771

FAX：3688-0518

受付日時：月～金 9:00～17:00

メールアドレス：nagisakk@pb4.so-net.ne.jp

会費：一般会員 年間 12,000円

特別会員 年間 3,600円



三者共催セミナー（平成28年3月21日）  
タワーホール船堀3階産業振興センター

### 江戸川区マンション管理組合セミナー

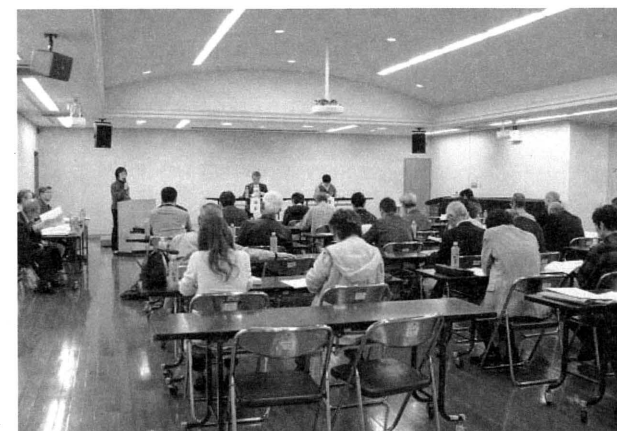
昨年のセミナーでは、①「大規模管工事の成功事例」～あるマンションの工事例紹介を含めて～②「管理組合コミュニティ」～標準管理規約改正に絡めて～の二つの講演の後、4つの分科会に分かれて専門家の解説と質疑が行われました。

①の大規模管工事についての講演は事例を表示しながらの具体的なもので、大規模な管工事を予定している組合関係者には非常に参考になったと思われます。工事内容の検討および決定、住民合意の取り方など、かなり詳しい内容でした。

②の管理組合コミュニティについての講演は、標準管理規約の改正が行われたばかりで、その解釈について意見が分かれる中、管理組合がどう対処すればいいの、具体的な注意点を示唆したものでありました。

各分科会ではそれぞれのテーマに沿って、かなり活発な意見交換、質疑が展開されました（「江戸川区マンション協議会 第8期通常総会議案書」活動報告より）。

※今年のセミナーは同封のチラシをご覧ください。



第8期通常総会（平成28年10月23日）  
なぎさニュータウン管理棟ホール



## 三度目の大規模修繕体験記～その3～ ①

### ◆アンケート・建物調査の住民説明会◆

大規模修繕専門委員会で内容の検討を重ね、2016年6月、「建物・設備・住まい方アンケート」が実施された。そして、このアンケートに基づき、住戸タイプ別に選ばれた10戸に立ち入り調査がされ、併せて屋上等の共用部分も調査された(『マンション通信』第56号をご参照ください)。

その結果がまとめられ各戸に配付された。そして、9月の土日、2日間にわたって、アンケートと建物調査に関する住民説明会が行われた【写真参照】。住民の皆さんの関心は高く、大勢の方々にご出席いただいた。



説明会は集会室で開催された。プロジェクターを使用しスクリーンに映写しながら、大規模修繕専門委員会の建設コンサルタント等が交替で説明する。

実はこのプロジェクターは、総会の承認を得て今期の理事会で購入したものである。それまでは理事会としてはパソコンしか所有しておらず、外部から講師を呼んでお話を聞くような際には、その講師がプロジェクターを持参してきた。現在は、毎月の理事会等で活躍している。やはり「百聞は一見にしかず」で、目で見るのがいちばんいい。

一通りの説明の後、質疑応答。「専門家から見て、当マンションの喫緊の課題は何か」といった質問が飛び、コンサルタントがわかりやすく丁寧に答えてくれた。

「このマンションは3度目の大規模修繕工事を数年後に迎えるのだ」ということが、住民の皆さんにも、より実感を伴って理解していただけたと思う。

### ◆少しの事にも先達は◆

ところで、わたしは2015年5月末に管理組合理事に就任した。初体験の事柄であるので、友人・知人のつてをたどって、管理組合理事経験者を探した。

学生時代の友人に、何人も該当者がいた。「理事長は誰もやりたがらないからあみだくじで決めるのだけど、俺ひいちゃって。理事長は大変だった。」

「僕は副理事長なら、ということで引き受けたのに、理事長が2か月で引越しちゃって、理事長となる羽目に。大変だった。」

管理組合理事としてあまりに有能で、管理会社からスカウトされ、そこでも優秀であったので管理会社の役員に就任したという凄腕の人もいた。

「うちの亭主が管理組合業務にどっぷりはまっちゃって。いい加減にせい、と家族からは総スキャン。」

色々なドラマを聞かされた。そのドラマとともに、大いなるヒントをたびたび発見した。徒然草第五十二段にあるように『少しの事にも先達はあらまほしき事なり』なのである。

しかし、当然のことながら、すべての事例が自分のところのマンションに該当するというわけでもない。ところが、2015年夏、絶好の機会が到来した。

当時の理事長の提案で、江戸川区内マンション協議会に管理組合として加盟したのだ。ここならば同じ江戸川区で、似たような総戸数・築年数のマンションの事例を間近で聞くことができる。近所なのだから、すぐ見せてもらいにいける。これ以上の先達はない。

## 三度目の大規模修繕体験記～その3～ ②

### ◆35年の壁◆

2016年5月末、思いがけなく理事長となった。理事長なぞまったく自信はないが、わからないことがでてきたら、この協議会で聞けば誰かしら教えてくれそうな気がした。

江戸川区内マンション協議会では毎月の会合のほかに、毎年10月に総会が開催され、専門家によるセミナーが開かれる。2016年10月は、高経年マンションの再生をテーマにしたマンション管理士による講演だった。

そこでは、35年の壁問題が説明された。エレベーター、給排水管、玄関ドア、サッシ、電気設備等、大きな費用のかかる修繕に直面するのがおむね35年なのだという。

がーん。わたくしのマンションは35年前に作られた。わたくしは管理組合第36期理事長である。1年目の理事だったころに比べ、理事長に就任以降、なぜかいろいろなところの修繕が増えていたような気がしていた。気のせいではなかったのだ。

(つづく)



【共用部分の電気配線の不具合が見つかり、原因特定のための調査をしているところ】

《次回は頻発する設備の不具合について、報告する予定です》

### <大規模修繕等の 資金の融資に関する相談窓口>

#### ◆マンション共用部分リフォーム融資

(公財)マンション管理センターが保証人となるため、担保は不要です。融資額は工事費の80%又は150万円(耐震改修を伴う場合は500万円)×住戸数のいずれか低い額が限度です。

返済期間は1～10年で、金利は申込時の金利が適用されます。下記の「マンション改良工事助成制度」で利子補給を行っています。

【問合せ先】

独立行政法人住宅金融支援機構

まちづくり推進部まちづくり業務グループ  
文京区後楽1-4-10

電話：03-5800-9366

<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/reform.html>

#### ◆マンション改良工事助成制度

マンションの共用部分を修繕する場合に、(公財)マンション管理センターの債務保証を得て、上記住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する管理組合に対し、機構の金利が1%(1%未満の場合は、当該金利)定利になるよう、最長7年間利子補給を行っています。

【問合せ先】

東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課  
電話：03-5320-5004

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/mansion-tokyo/kanri/O2syuzen-josei.html>

**マンションアドバイザー制度利用助成を始めます**

4月より、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」のAコース及びBコース、又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」のAコースを利用した際の派遣料（消費税、テキスト代等は対象外）の3分の2を助成します。詳しくは、お電話でお問い合わせください。 助成額：Aコース 8,000円・Bコース 13,000円

**マンション管理アドバイザー**

&lt;講座編&gt; 派遣料 14,040円（税込）

&lt;相談編&gt; 派遣料 21,600円（税込）

コース	業 務 内 容	コース	業 務 内 容
A-1	維持。管理ガイドブックの解説	B-1	管理組合の設立、運営、管理規約等
A-2	長期修繕計画ガイドブックの解説	B-2	管理費、修繕積立金等の財務
A-3	管理委託の仕方	B-3	管理委託契約の契約等
A-4	計画修繕工事のすすめ方	B-4	修繕計画の作成や修繕積立金の設定
A-5	滞納管理費・修繕積立金督促の仕方	B-5	建物・設備等の劣化診断等及び修繕工事
A-6	管理組合設立の仕方	B-6	その他マンションの維持管理

**マンション建替え・改修アドバイザー**

派遣料 14,040円（税込）

コース	業 務 内 容	コース	業 務 内 容
A-1	建替え入門	A-2	老朽度判定・建替えと修繕の費用対効果
A-3	合意形成の進め方	A-4	改修によるマンション再生

東京都防災・建築まちづくりセンター <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp>**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。限度額は、一人一回につき最大3万円です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに住宅課へ申請してください。

**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2階 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。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

住宅課計画係 TEL 5662-6387

FAX 5662-1118

【編集委員】酒井雅子（中葛西） 酒井貴生（西葛西）

中村公雄（清新町） 成田祥司（中葛西）

◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

江戸川区ホームページ ～住まい～

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

志賀直哉（東葛西）

増淵裕史（西葛西） （五十音順）