

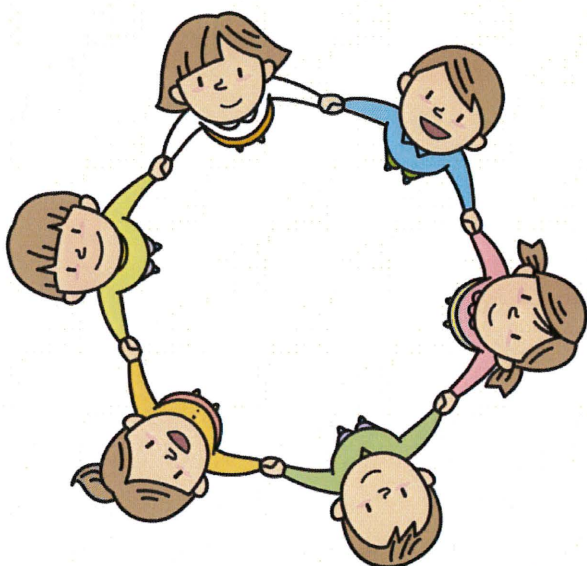
管理組合のこと は管理組合に 聞くのが一番!!



そう思いませんか?

江戸川区内マンション協議会

マンション管理の問題、 一緒に話し合しましょう。 きっと、いいヒントが見つかります。



江戸川区マンション協議会は平成 20 年に「江戸川区内マンション耐震問題等検討協議会」として区内 11 のマンションの参加で設立されました。阪神淡路大震災の後、強化された耐震基準問題に連係して対応することが目的でしたが、一通りの診断・対処が完了し、名称も現在の「江戸川区内マンション協議会」に変更し、大規模修繕や地域コミュニティ、高齢化問題、防災対策問題、規約改正、管理会社との付き合い方などマンションの管理・保全・運営に関する諸問題を話し合っています。

一つのマンション（管理組合）だけではなかなか解決出来ない問題も、いろいろな知恵や経験談から糸口が探せるかもしれません。また行政とのつながりも、皆が集まることによって太いパイプが通せます。

管理組合としての加入だけでなく、個人での参加も可能です。

現在 14 の管理組合と 7 名の個人会員が参加して、毎月 1 回集まり、役員会・勉強会・工事の現場見学会などを実施しています。

マンションの問題は早めに動くことが大切です。いまはまだ新しいと思っていっても 10 年後、20 年後・・・あっという間です。マンションの資産価値を保ち、より住みやすい居住環境を実現するにはどうしたらいいか、一緒に話し合しましょう。

皆様のご参加をお待ちしています。

江戸川区内マンション協議会の紹介

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。

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第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、老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。

防災対策について

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考えています。

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。

「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。」

多くのマンションが参加することによって、より大きな力でさまざまな活動が可能になることを信じています。

【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

F A X：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