

参加者6名のそれぞれの自己紹介と問題点を紹介

【山野井氏】長期修繕計画の重要性について

よく管理組合で長期修繕計画を見せてくださいという年表みたいなものが出て来る長期修繕計画はあくまで指針であり、そこに記載されている金額については工事の平均額であることが多い。予定されていた工事を長計よりも安いからと安易に発注してしまうケースも見受けられるが、そもそも実際に合見積をとれば安くなるのは当たり前で珍しいことではない。工事の時期を含めて（延ばせるものは延ばす、逆に予定よりも早く工事しなければならないケースもある。）慎重に検討することが大事。

【宇喜田ホームズ 酒井氏】

長期修繕計画を作ったが、積立金の不足が判明した。

【アリーナコースト上之菌氏】

2期に分けて建設されたマンション、管理会社で2棟のうちの早いほうに時期を合わせて大規模修繕工事を行われた。分譲時からの修繕積立金の金額が変更されておらず、工事の結果今後の修繕積立金が不足するとのことで大幅な値上げを提案されている。

【アーバンキャッスル江戸川駅前 田中氏】※小規模のマンション 1戸 58㎡程度

築17年目になるがまだ大規模修繕を行っていない。1回目の大規模修繕に併せて、バリアフリー、LED化等のグレードアップ工事をやりたい。（修繕積立金は10,000円/月）

【山野井氏】

17年目まで大規模修繕工事をやらずに済んだというのは、かなりしっかりしたマンションなのでしょうか。現状どこか不具合というのはないのですか？

【田中氏】

特に大きな不具合はありません。

【山野井氏】

予定されていた工事でも、延ばせるものは延ばす、鉄部塗装4年に1回くらいは必要。

防水のシーリングは15年を超えると目には見えないが内部で漏水が発生する可能性がある。

エレベータも1基あたり約1,000万の費用がかかるが、これは階数が多くても少なくとも費用的には大して変わらない。従って戸数の少ないマンションの場合、大規模なマンションと比較すると1戸あたりの金額がとてつもなく高くなることもある。バリアフリーについても、スロープを付けるだけでも大きな金額がかかる。まずは長期の計画をしっかり立てることが大事。

【宇喜田カメラ 成田氏】

玄関ドアの劣化の問題が出てきている。構造上の問題か、新しいドアは塗装が出来ない。

メーカー側は日常の清掃の問題という言い方をするが、住民が納得しない。

【山野井氏】

従来の重量ドアだと開閉の際重たい。軽量ドアは板が薄く中にコアが入っており軽くていいが、劣化が始まると傷みが早い。また修理も難しいので不具合が出れば交換するしか手がない。

【葛西パークサイドハイツ 秋山氏】

1年前に大規模修繕工事を行い、業者にチェックさせた。

【アリーナコースト上之藺氏】

信頼出来るコンサルをどうしたら探せるのか教えてほしい。

1 回目の大規模修繕工事を担当したコンサルもいい加減で、工合見積を取ったところ、全社 1 % も変わらない見積を出してきた。結局は管理会社の直属の工事会社で施工した。

信頼出来るコンサルをどうしたら探せるのか教えてほしい。

【山野井氏】

口コミのルートを持つことも大事。

コンサルを業務費だけで決めないで欲しい。担当する人を見て欲しい。また、ある程度足回りのいい（距離的に近い）ところを選ぶのも肝心。

具体的な情報を得るためにも、マンション協議会のような会に入ってははどうでしょう？

【アリーナコースト上之藺氏】

緑地の管理をどのようにされていますか？緑地管理が大変で困っている。

【なぎさニュータウン 永田】

年間いくらかくらい緑地にかかっているのでしょうか？うちは緑地の面積も広いので、年間 1,500 万円掛かっています。樹木の管理は木の幹の太さで計算されるので、木も年々大きくなり、緑地管理費がかさむ一方です。これもきちんと年間の計画を立てる必要があります。

【アリーナコースト上之藺氏】

機械式駐車場 330 台のうち、3 分の 1 を埋めた。最初の見積では機械を更新するのに 4 億くらいかかるということだったが、結局は 1 億くらいで出来た。今は 262 台中 240 台が埋まっている状況。

【山野井氏】

専有部の排水管の工事をどうするかも問題。リフォームの基準を予めしっかり決めておくことが必要。届出だけで済むもの、承認が必要なもの、さらには現場確認が必要なものあり、それを見極められることが大事です。現実にはリフォームの現場を確認すると、配管の付け方が間違っていたり、適正な勾配が取れていない等のケースが見られます。

【アーバンキャッスル江戸川駅前 田中氏】

大規模修繕のときにインターホンをカメラ付き（録画機能付き）のものに変えたいのですが。

【山野井氏】

各戸別のインターホンなら安く出来るでしょうが、オートロックマンションのようにエントランスにつながようであれば、配線工事も含めて相当な金額がかかると思う。

時間終了

3月20日に、船堀のタワーホールで開催された、3団体（東京都マンション管理士会城東支部、東京都建築士事務所協会江戸川支部、江戸川区内マンション協議会）共催の“江戸川区マンション管理組合セミナー”に、江戸川区内マンション協議会のメンバー組合として参加しましたので、そのセミナーの中の“管理組合運営”のセッションの内容を報告します。

セッション “管理組合の運営”

このセッションに参加したマンション管理組合は下記の7管理組合。

番号	地区名	マンション名	築年数	戸数	注意書き
1	西葛西	バームハイツ西葛西	31年	217戸	
2	臨海町5丁目	アリーナコースト	20年	438戸	
3	小松川		24年	65戸	6階建て＋3階建てタウンハウス
4	平井		30年	30戸	
5	大杉3丁目	イーストセブン	17年	25戸	
6	西葛西		35年	450戸	
7	南葛西	なぎさ	40年	1324戸	

上記のマンションから挙げられた運営上の問題点は以下の通り。

① 理事・役員の交代・選出方法

役員の成り手がいない・不足という問題が提起された。No.6の組合は3年前迄自主管理を行ってきたが、今は管理会社を入れている。所謂「自主管理疲れ」が起きている。

No.1のマンションでは元々管理会社任せであったが、3年前から自主管理的な動きを始めたところもある。

小規模なマンションでは、役員となる人材が大規模マンションに比べて一般的に不足しており、管理組合がうまく機能していないところもある。No.5のマンションが、率直に言えば、その典型であった。

只、出席されたNo.5の組合役員は熱心な方であった。

又、管理会社は普通言われたことしかしないと言っても差し支えない傾向があり、No.6のマンションはその不満が背後にあるようで、其れで今回の行事に参加された様子であった。

② 水害時の対応

2010年頃、江戸川区より江戸川区ゼロメートル地区の中高層のマンションに、緊急避難時に避難場所として開放してくれるかとの問い合わせを受けたとNo.5の組合から発言があり、その当時の組合理事長が、区の間合せを拒否したそうで、江戸川区では現在水害への対応が焦点となっている現状から、他の管理組合はどう対応しているのか、どうゆう対策を取ろうとしているのかを知りたいとのことであった。

セッションに参加したマンションではそのような問い合わせがあったかどうかよく知らないとの回答が大半であった。

ところで、中には避難所と避難場所の違いが理解できていない人もいた。防災防犯は、管理組合と自治会機能の接点にあり、行政との接点は自治会となるので、自治会という組織を持たない共同住宅は地域の町内会に溶け込む方法を取らざるを得ないことの認識が薄い印象を受けた。

以上。

内田弁護士と称宜マンション管理士の講演を受け、いま注目の民泊についての分科会は 16 名と多くの方が参加されました。順番に参加者全員から現状の取り組みについて報告を受け、いくつかのマンションからは内田弁護士への質問もありました。比較的最初にこの問題に取り組み、規約内容を公にしているブリリアマーレ有明の規約内容についての問い合わせがあり、内田弁護士からは「シェアハウス禁止が中心の規約であり、今回の新法では一部合わなくなる点が出る」との意見が出されました。

現在、規約・細則等の条文を検討中のマンションがいくつかあり、具体的な条文案を示して判断を求める例もありました。また、高齢者が増えているのでできるだけ簡単にわかりやすくしたいといったところもありましたが、あまり簡単にすると不備な点が出てくるため、できるだけ当日示された例文通りが望ましいとの意見でした。

マンションによっては民泊をやりたい住民がいる場合もあり、規約改正の前にアンケートをとったり、説明会を開いたりしてしっかりと意見交換を行い、管理組合内部で一致した対応ができるようにすることが重要です。

新法が国会で通過してから施行されるまでの間に規約の改正を行うのが好ましいが、総会の開催時期がちょうどその時期に合うかどうかといった問題もあります。対応が遅れると既に民泊を行っている住民の承認を得なければならないといった事態になるため、なるべく早期に民泊への態度を明確にする必要があることが強調されました。

参加者：5名（マンション管理士 石井さん、建築 武内さん、シティコープ西葛西 並木さん、アリーナコースト 奥田さん、なぎさニュータウン 森川）

1.耐震診断の進め方について

シティコープ西葛西 並木理事長より

昭和58年完成のマンション（総戸数293戸）において、旧耐震なのか新耐震なのか微妙な時期だったので調べてみたら、旧耐震基準であることが判明した。

理事長としては耐震診断を行うように理事会に提案・働きかけているが、大規模修繕工事が終わったばかりで修繕積立金が少なく、また住宅ローン控除の問題などもあって、賛同を得られず全く進まない。どうしたらいいか？地震保険も加入していない。

➡耐震性の問題は、人命に関わる重要な事項であり、まずは住民（理事会）に対して当該マンションが旧耐震基準で建築された建物であるという事実を周知する必要（義務？）がある。区の耐震アドバイザー制度等を利用し、住民説明会等を開催して、耐震診断を行うことに対して理解を得るしかない。

2.マンションの防災について

アリーナコースト奥田氏

マンション単独で防災計画を作成し、被災時に実験できるよう訓練も行っている。但し単独での対策では限界があり、地域連携の必要性を感じている。今後、区の防災対策室や自治会および各マンションが防災面で連携できるように、マンション通信を利用して定期的に防災対策に関する情報発信ができないかと考えている。