

**江戸川区内マンション協議会**

**第9期通常総会  
議案書**

日時：平成29年10月22日(日)午後3時～

場所：なぎさニュータウン管理棟ホール

## 議 事 次 第

1. 開会および議事進行 副会長 塚本 邦之
2. 会長挨拶 会 長 森川 幸世
3. 来賓紹介 江戸川区都市開発部 建築指導課 課長 関根 藤夫様  
江戸川区都市開発部 住宅課 課長 永塚 正佳様  
江戸川区都市開発部 建築指導課 係長 森田 和康様  
江戸川区都市開発部 住宅課 係長 小林 正孝様  
江戸川区都市開発部 住宅課 主任主事 鶴田 佐知子様
4. 資格審査
5. 議長および書記選出 議長 \_\_\_\_\_  
書記 \_\_\_\_\_
6. 議事

第1号議案	第9期（平成29年度）活動報告承認の件	会長 森 川
第2号議案	第9期（平成29年度）決算報告承認の件	会計 竹 内
第3号議案	第9期（平成29年度）監査報告承認の件	監査 秋 山
第4号議案	第10期（平成30年度）活動計画(案)承認の件	会長 森 川
第5号議案	第10期（平成30年度）予算(案)承認の件	会計 竹 内
第6号議案	第10期～ 役員選任承認の件	会長 森 川
7. 閉会の辞 副会長 塚本 邦之

※総会終了後、江戸川区後援による記念講演を行います。また、記念講演終了後懇親会を予定しています。

## 第1号議案 第9期(平成29年度)活動報告承認の件

### 【概況】

第9期は前期に引き続き、マンション管理に関わる身近なテーマを取り上げての情報交換を中心に行った。

主な題材としては、①標準管理規約の改定(民泊の禁止、暴力団排除) ②高齢化問題(役員のなり手不足)③大規模修繕および長期修繕計画とその資金の問題 ④管理費の滞納、賃貸の増加などの問題 ⑤防災対策およびそのネットワークの問題などが挙げられた。

3月には三者共催セミナーを実施。74名の参加者が集まった。

内田弁護士より「最新の民泊情勢と管理組合としてのかかわり方」というテーマで民泊の新法に対応する管理規約の取扱について学んだ。

講演後の分科会では①大規模修繕②耐震改修③管理組合運営④民泊問題と管理規約の改正の4つのテーマで議論が行われた。

### I. 第8期通常総会

第8期通常総会を平成28年10月23日(日)、なぎさニュータウン管理棟大ホールで開催した。協議会参加15管理組合中、14管理組合が出席し、欠席の1管理組合からは委任状が提出され、総会は成立した。

役員会が提出した①平成28年度活動報告承認の件、②決算報告承認の件、③監査報告承認の件、④29年度活動計画承認の件、⑤予算案承認の件、⑥役員改選の件はいずれも全会一致で承認された。

総会終了後に東京都マンション管理士会 マンション管理士の平田 英雄氏を招き、「高経年マンションの再生・・・その課題と対応」をテーマに記念講演を行った。マンション再生に関する法律・制度から対策の考え方、具体的対策事例等の説明を受けた。(江戸川区後援)

### II. 役員会を中心とした月別活動の記録

(第1回役員会)2016年11月27日(日)

於:葛西区民館 集会室第5・6

1. 期首にあたり森川会長から挨拶、新任役員の紹介

2. 議事

・3月に予定しているセミナーについて、第1回目の打合せの結果報告。

➡今回は民泊をテーマに弁護士さんに講演を依頼する。また例年と同様、講演後に分科会を開催する。

・この機会に未加入のマンションにも働きかけ、協議会メンバーを募っていきたい。

・(山野井顧問)標準管理規約の改定を受けて各管理組合の規約改正を行っているところが多くあると考えられ、このテーマについて専門家(マンション管理士)の話を聞く機会を設けてはどうかという提案あり。

・(葛西第2スカイハイツ 湖崎氏)、今回規約の改正を実施した。民泊の件、暴力団対策の件。

・(山野井顧問)現在出ている資料は特区についてのみ、一般についてはもうすぐ出てくるのではないかと。告知をしておく必要がある。また暴力団対策についてはすぐにでもやる必

要がある。裁判でも負けるという判例が出ている。

- ・(バームハイツ 関根氏)標準管理規約というのは、どこまで個々の管理規約に反映させる必要があるのか？これについては管理会社は全く反応しない。
- ・(宇喜田カメラ 成田氏)管理規約はあくまで各管理組合で決めるもの。標準管理規約はそのひな形。
- ・(山野井顧問)(そもそも民泊の動きはあるのか？という質問に対して)駅に近い物件などでは可能性がある。標準管理規約は区分所有法などとは違い強制力はない。
- ・(なぎさニュータウン山崎氏)管理会社が持ってくるものが自分たちのマンションに合うのか、きちんとチェックする必要がある。
- ・(アトラス 芹澤氏)そもそも管理規約は守らなければならないのか。管理組合自身が規約違反をしている。
- ・(宇喜田カメラ 成田氏)規約は守らなければならないもの。但しそれぞれの管理組合でその生い立ちや事情があるので、アトラスのことは自分のマンションのなかでやって欲しい。この場での協議にはふさわしくない。
- ・(森川会長)今期はミニセミナーを2回実施したい。内容は皆さんの希望を聞きながら決める。

また団地の規模でわけた分科会のやり方も検討して行きたい。

- ・(アリーナコースト 奥田氏)防災の件で、都で実施した備蓄の日のセミナー等にも出席してきた。

この場を借りて、出席組合の方々にアンケートをお願いしたい。

※アンケート用紙を配布。12月10日を期限として事務局に提出を依頼。結果は事務局でまとめ、次回役員会の案内送付の際に各組合に配布することとする。

- ・(ハイコーポ 竹内氏)管理規約の件は早めにやった方がいい。各組合の総会に向けてやるのであれば1月にやって欲しい。事前にアンケート等を実施し、問題点を絞る必要もあるのでは？
- ・(バームハイツ 関根氏)管理組合の運営がよく分からない。色々なシステムの話が聞きたい。
- ・(宇喜田カメラ 成田氏)マンション管理士等のアドバイスも必要なのでは。
- ・(ハイコーポ 竹内氏)それについては聞いていただければ10分もあれば説明できる。
- ・(森川会長)その件では山野井顧問が所属するマンションNPOから出版されている書籍「理事のきほん」がある。皆さんがよろしければ協議会で購入して配布する。  
➡一同賛成 次回案内の際に一冊ずつ送付する。

以後は現在各組合が抱える問題について各代表者に発表してもらう。

- ・(宇喜田カメラ 成田氏)宇喜田カメラは40年経ち、これからは未知の領域に入っていく。経験則として大規模修繕は3回目が肝。3回目でうまくやらないと大変なことになる。同時にお金のことを考えると12年周期でやってきた大規模修繕がいいのかどうか。とにかく合意形成が大切。外部の専門家の話が聞きたい。
- ・(宇喜田ホームズ 北尾氏)管理規約の全面改定を検討中。これに絡んでマンション管理士の選定も進めている。
- ・(宇喜田住宅 塚本氏)外国人の居住者(賃貸)が増えて来ており、生活習慣の違いから



かトラブルが発生している。ゴミを上階から投げ捨てる。220 戸のうち 5、6 戸。

- ・(宇喜田カメリア 成田氏)築年数が経過して市場価値が下がり、物件が売れなくなると賃貸が増える。民泊、シェアハウスなどの問題も出てくる。
- ・(なぎさニュータウン 山崎氏)高齢化がすすみ、修繕の問題が解決出来なくなる。2020 年はマンションのスラム化の元年になる可能性がある。根本的な問題は空き部屋の増加である。
- ・(葛西第 2 スカイハイツ 湖崎氏)46 年で 2 億円の修繕積立金の不足という試算があったが、管理費を抑えて修繕積立金に回した金額が長期の試算に反映されておらず、再計算したがそれでも 1 億円不足する。住民に対する説明会が必要。雑排水管の更新、縦管(銅管)の更新を予定している。どこまでコンサルを入れるのか検討している。
- ・(西葛西ハイツ 渡邊)給水管、排水管の更新を予定している。東電の借室内の設備更新で 5 時間半の停電という話があり、協議している。駐車場の台数が減ってきた。値段を下げるという意見もある。
- ・(ライオンズマンション小島町 沖氏)非常に良好なコミュニティ環境の中で生活できている。
- ・(アリーナコースト 奥田氏)2 回目の大規模修繕の準備を進めている。防災のネットワークづくりも進行中。電気の一括受電(時前のトランスを設置する)について情報が欲しい。
- ・(南篠崎スカイハイツ 横田氏)防災についての規約改正。テレビの受信設備更新の問題で J・COM に依頼していたが、外配線になるとのことで話が止まっている。他にも防犯カメラの設置問題、住民名簿作成の問題、理事の総入れ替えシステムの問題などあり。輪番理事の飛びの問題では罰金のルールがある。
- ・(なぎさニュータウン 山崎氏)10 年前にこの会を立ち上げた。耐震問題、マンションのルールについて経験の共有を目的として来た。なぎさは高齢化率が高く、修繕費の問題、滞納者の問題などを抱えている。
- ・(ゾネンハイム 畑山氏)排水管の更新を住戸の負担なしで実施。大規模と排水管をやったら 1 億円下がった。古い住民(委員)の方の力が大きく順調に合意形成が出来ている。顧問として設計協会の竹内さんをお願いしているが、月 3 万円で専有部のリフォームの審査もやってもらっている。
- ・(バームハイツ 関根氏)5 年前に大規模修繕を実施。長期修繕計画の見直しを進めているが、そのなかで何をやるのか住民の関心が薄い。
- ・(ライオンズマンション船堀第 3 清水氏)もうすぐ理事も終わるが、色々な情報に触れられるのでこの会は続けて参加していきたい。
- ・(マインコーポ 金箱氏)理事ではないので、理事会の議事録でしか情報を得られない。
- ・(日神パレスステージ船堀 岸本氏)国交省のモデル事業の件、12 月に聞き取り調査が入る。月額 5 万円払ってもプロが入ることで安心できる。

(第 2 回役員会)2017 年 1 月 22 日(日) 於:葛西区民館 3 階集会室第 1

1. 森川会長より挨拶、3 月のセミナーについての連絡等
2. ミニセミナー マンション管理士 三木勝利氏

標準管理規約の改正に伴い、管理規約の改正を検討している組合も多いものと思われることから、そのポイントを解説いただくという目的でマンション管理士の三木先生に講義をお願いした。

テキストおよび事例は、三木先生が携わった管理組合の規約改正の実例を元にしたもの。

(講義内容)①分譲マンションの歴史、区分所有法の変遷

②標準管理規約改正の概要

③標準管理規約改正の要点

- ・区分所有者の団体の法的位置付けの確認
- ・コミュニティ条項等の再整理
- ・暴力団排除規定の新設
- ・専有部分の修繕等の手続の合理化等
- ・保存行為の実施主体等の明確化
- ・災害時の緊急時一時立ち入り権限の明確化
- ・役員に関する規定・規定例の新設
- ・総会の議決権行使の代理人の範囲の規定例
- ・理事会に関する新たな規定の追加
- ・管理費等の滞納に対する措置の明示
- ・その他の改正

特に、暴力団排除の問題、外部専門家の役員登用に関する理事資格の規定、理事長と管理組合の利益相反の問題について詳しい事例を上げての解説をいただいた。

(質疑応答)

・標準管理規約では規約原本は「区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。」とあるが本当に区分所有者全員の署名押印が必要なのか？ ➡総会での承認をもって「全員の署名」に代えたとの解釈でよい。

・分譲マンションが賃貸マンション化しつつある。これを規制することはできないか？

➡物件をどう扱うかは区分所有者の自由であり、それを制限することはできない。

3. その他議事

・アリーナコースト奥田氏より、12月に実施した防災に関するアンケート集計結果についての報告。

(第3回役員会)2017年2月26日(日) 於:葛西区民館 3階集会室 5・6

1. 森川会長より挨拶、3月のセミナーについての連絡等

2. 各組合からの報告(事前配布のアンケート結果について)

- ・宇喜田住宅 電気設備の改修、滞納問題
- ・宇喜田ホームズ 大規模修繕の問題(現在修繕計画の具体的な詰めの状態)  
自治会がないため、名簿の整備に苦慮している。(高齢化の問題も絡めて)
- ・葛西第2スカイハイツ 役員のなり手がいない問題、長期修繕計画の見直し(排水管改修)滞納の問題、
- ・シティーコープ西葛西 工水のバルブ設置の問題、部外者の敷地内通行を抑止する問題、大規模修繕工事の内容検討、耐震工事にかかった費用を聞きたい。
- ・ゾンネンハイム葛西 外部オーナーが1/4を占める状態で色々な問題が出てきている。修繕の際確認に時間がかかる。理事になれる居住者が限られる。居住者名簿の作成を目指す。
- ・西葛西ハイツ 5月の総会で10人の理事のうち5人が改選となる。輪番制だが役員の

長期修繕計画の策定を依頼したところ、大幅な資金不足となることがわかった。管理会社作成の従前の計画ではほぼ収支が合っていたこともあり、今後の対応をどうするか悩んでいる。既に住民説明会は2回実施し理解を求めている状況だが、協議会でもアドバイスを頂ければ。」とのこと。因みに、長期修繕積立金は1㎡当り140円強、管理費を含めても1㎡当り200円程度。発表後、給排水設備更新のスペックなどの質疑応答を行った。

3. 3月に開催した当協議会主催のセミナーの各分科会の結果報告。(詳細は役員会配布の資料ご参照。)

(1).大規模修繕について

参加した6管理組合がかかえる問題点を当協議会顧問でもある山野井氏を中心に討議を行った。

(2).管理組合運営について

理事・役員の交替・選出方法についての相談が多かった。小規模なマンションほど管理組合運営が難しいようであった。また、自治会組織をもたないマンションが地域とどのように協働していくのかという問題点も出された。その他、水害発生時の対応について照会があった事も報告され、今回の役員会ではそれを巡って防災に関する情報交換も行った。

(3).民泊について

今国会での法案通過が予想されている民泊新法への対応は、法案の内容が確定し施行されるまでの間に規約改正を行うのが好ましいとの事。施行後に改正を行う場合は民泊を既に始めてしまっている区分所有者の承認も必要になるので、住民に対して早めに民泊への態度を明確にしておく必要性が強調された。

(4).耐震改修について

最近旧耐震基準の建築であることがわかった昭和58年完成のマンションから、その対応について相談があった。現状では修繕積立金が少ないことなどから、なかなか耐震診断の実施について住民の賛同を得られない状態。まず事実を住民に周知し、耐震診断の実施について住民説明会などを通して理解を得られるよう活動を行う事が助言された。

4. その他、各管理組合の諸問題について情報交換。

(1). 西葛西ハイツ(渡邊氏):東京電力借室内にある変圧器(PCB使用の変圧器)を更新するが、工事のための停電時間が5時間になるとの事で東京電力と協議が難航している。管理組合側としては、停電時間を1時間程度とすることを希望している。

(2). 宇喜田ホームズ(矢野氏):給排水管の更新と合わせ高置水槽をやめ給水管直結方式に変更する予定。(宇喜田カメラ、葛西パークサイドハイツなどが近年実施している。)また、通信ケーブルをVDSLから光ケーブルに更新する予定。

(3). 葛西第2スカイハイツ(湖崎氏):7-8月に雑排水管更新工事を予定しているが、専有部分の枝管の更新をどうするかまだ決定していない。(既に個人で更新を済ませているところについて費用を返金するかどうかを含めて検討中。)

➡ゾーンネンハイム葛西は専有部分も含め更新工事を行い、すでに個人で更新を済ませた所は工事を行わず工事費を還付した、との報告がされた。

(4). 南篠崎スカイハイツ(横田氏?):アンテナ工事については進展なし。

玄関扉問題については、ドアそのものに不具合があったとしてリクシル側の費用負担で交換を行う事になった。

(5). 日神パレスステージ船堀(岸本氏):管理費・長期修繕積立金の長期滞納先について相談

なり手が少ない。管理会社に任せては？との意見もある。受水槽を廃止し直結管の工事を始める。跡地 100 m<sup>2</sup>の利用方法について検討中。排気用ダクト、排水管更新工事の問題。

- ・なぎさニュータウン 6・7 号棟屋上防水工事の検討、1～3 号棟大規模修繕工事の検討、長期修繕計画 2016 について修繕積立金の検討を始める。40 周年記念行事の実施、防犯カメラ設置計画の推進、集会室改修計画の検討、7 号棟電気設備更新の検討
- ・ハイコーポ長島 トランクルームの所有権について検討中。各回に 4 m<sup>2</sup>のトランクルームがあり、売り出しの時に1戸の住宅に付属して販売されたもの。➡共用部分への移行を検討、鉄骨避難階段の回収・更新、駐車場の利用者選定方法について検討中(それで資産価値が高まるのであれば)他の組合で同様の事例があれば、意見・経験談をお聞きしたい。
- ・ライオンズマンション小島町 共用部照明の LED 化工事を検討中。電力の契約先を変更する件を検討中。防火防災管理者の人数を増やしたい。
- ・南篠崎スカイハイツ モラルの低下の問題(ゴミの投げ捨て、ペットの糞尿など)これに関連して防犯カメラの運用の問題、駐輪場見回りパトロールを実施。バリアフリーの修繕計画。テレビ用配線 4K 8K の線はいらないとの意見あり。修繕計画委員に新しいメンバーを入れたいが若い人の活動が難しい。

#### 4. その他

##### ・シティーコープ西葛西

耐震診断自体がまだ済んでいない。建築確認申請の時期が旧耐震と新耐震のちょうど端境期であるが、56 年 4 月に申請されており旧耐震に該当する。耐震適合証明が取れていないため現理事長本人がローン控除を受けられなかった。ただ以前から住んでいる人はローン控除を受けているようで、耐震診断、耐震工事を始めることに対する反対が多いのはそのあたりの事情も絡んでいるのでは？

ライオンズマンション小島町 大村氏より「耐震改修工事後 3 年間固定資産税が 1/3 になった。また保険の割引もある。区などの補助を受けてやった方が良い。」との意見あり。とにかくまず診断は受けるしかない。そのために住民への啓蒙活動を試みるべきでは？

##### ・なぎさニュータウン 山崎氏

65 歳以上の高齢者の割合が 35%を超えると管理が悪くなる。行政との連携を図り、動きを見極めるためにも自治会を作って欲しい。

##### ・ゾンネンハイム畑山氏

排水管改修工事のなかでガス管の不具合も発見。1.4 億から 2.2 億の見積。今後検討。

(第 4 回役員会)2017 年 4 月 23 日(日) 於:葛西区民館 3 階集会室 5・6

1. 森川会長より:今回の役員会にオブザーバー参加するイーストセブンヒルズ 橋本洋子氏の紹介。3月開催のセミナーに参加、当協議会の活動に興味を持たれ今回役員会を見学されることになった。➡ 役員会後、正式に当協議会に参加したいとの申し出となった。
2. 宇喜田ホームズ管理組合 矢野氏から現在検討中の長期修繕計画の内容についてパワーポイントを使用して説明がされた。  
「給排水管更新、大規模修繕を来年度、再来年度に予定しているため、コンサルタントを選任し

が寄せられた。弁護士を通して対応しているが、なかなか進展しない上に、先方が病気で入院してしまい交渉方法に苦慮しているとの事。(管理組合としてそこまで追い詰めているのか?)→当初の方針通り弁護士を通した対応を進めた方が、先方にとっても良いことではないか、との助言がされた。

(第5回役員会)2017年5月21日(日) 於:長島桑川コミュニティ会館 集会室2・3

①管理組合・自治会の組織再編成について (今回はハイコーポ長島 竹内修一氏より報告)

②各組合の現状、抱える問題について報告・質疑

③その他

議事内容

・各管理組合の代表者等の変更および新規加入の方2名の自己紹介があった。

宇喜田住宅 イーストセブンヒルズ 橋本氏 ライオンズマンション平井駅前 谷氏

①管理組合・自治会の組織再編成について各管理組合の報告

【ハイコーポ長島管理組合の報告概要】

昨年、管理組合の会計から支出された自治会そのほかの飲食関係の経費に対する裁判で管理組合が負けたという話が合った。

ハイコーポでは昨年問題が発生した。建物の周囲に11台ほど車が停められるが、いたずらがある。防犯カメラを設置してくれという要求が、駐車場利用者から出た。理事会では基本的には賛成多数で2台を設置した。防犯カメラは管理組合が契約をしている。その後、他の場所でも設置要望が出たが、「これは本来自治会の担当ではないか」という話が起こって、この年は防犯カメラの増設ができなかった。幸いにして国土交通省から出された通知で、自治会、管理組合その他についての仕分けが示され、これをもとに総会にかけることにした。ここで書いてあることは本来なら自治会がやるべきことを、管理組合がやることもできる。その場合のお金をどこがだしたらいいのか、組織再編成を考えた。

大きなマンションでは昔から自治会がいろいろやっていますから問題はないが、中小マンションではいろいろ存在感がない、いままで不都合がいろいろ起こっていた。ハイコーポでも自治会はほとんど活動できていない。現在、自治会の副会長は管理組合の副理事長が自動的に兼任することになっている。

例えば防火管理者はだれがやるのか?防災用品の管理も管理組合が行っている。

区からの情報は管理組合ではなく自治会に来る。自治会と管理組合の仲がよければ自治会に頼めるが、そうでもない、情報が管理組合に入っていない。どうしたら管理組合が把握できるのか?ほかに高齢者問題もあるが、ハイコーポでは「くすのきクラブ」に加入しており、基本的に全員参加である。集団回収による奨励金や刊行物の配布委託料などを原資としていて、自治会費の個人負担はない。新しく始めるのであれば参考にしてほしい。

高齢者団体(自治会、管理組合)の3者が役割分担をどうしたらいいのか、ということで、この「組織の再編成」ということになった。

詳細な内容については資料を参照ください。(関係資料を添付)。

②(各組合からの意見・発言)

・葛西第2スカイハイツも同様の状況

・ゾンネンハイムは合同の自治会、資金は管理組合から出ている。

・ライオンズマンション小島町は基本的に全員加入、労力は自治会、経費は管理組合から。

- ・こども会の組織も各マンションで対応にばらつきがある。
  - ・アリーナコースト(自治会がない)マンションではそのことで特に不便は感じていない。管理会社があるから。
  - ・なぎさニュータウン 自治会を作るのは難しい。マンション協議会がしっかり方向性を示す必要がある。行政は自治会を対象にしている。管理組合はどう対応するか。
- 新しいメンバーを増やす必要がある。会としての力を付けるために、企画を立てて再度チャレンジする必要。
- ・ライオンズマンション平井駅前 配管の補修工事を行い、70万円/1戸かかった。
  - ・ゾンネンハイム 現在進行中の工事の進捗状況報告。
  - ・パークサイドハイツ リフォームの際に不要なガス管廃止の方向。
  - ・葛西第2スカイハイツ 排水枝管更新の問題で質問 個人負担の方向で徹底していいのか？

### ③その他

#### 山野井顧問より提案

各マンションの状況等を報告する際に、もう少し基本的な情報がお互いに共有出来ていた方がよい。以前にもやったが、アンケート等でその情報を再度集めるようにしてはどうか？ ➡役員で検討

(第6回役員会)2017年6月25日(日) 於:葛西区民館 3階集会室第5、第6

議事に先だち、5月の総会で新しく役員になられた宇喜田ホームズ、宇喜田カメラ、シティコープ西葛西のメンバーを紹介。また今回の役員会には西葛西スカイハイツの厨子氏が体験参加されることを報告。

### 【議題】

#### ①住宅宿泊事業法案の取扱いについて (ハイコーポ長島 竹内修一氏より報告)

今国会で成立し来年1月の施行となる予定なので、この法案が施行される前に民泊に関する管理規約を改正しておく方がよい。またこれに伴い、国交省からも標準管理規約の改正についてパブコメの募集が始まっている。(別紙資料あり)

(LM 小島町 山野井氏より)

この法律以外に自治体による条例の縛りが発生する可能性があるので注意が必要。民泊を可とするのか不可とするのか、規約にはっきり書いておくことが大事です。民泊には家主同居型と非同居型の違いがあるので、認識しておくこと。

(シティコープ西葛西 佐藤氏)

細則で民泊禁止の規定を入れたが、それで大丈夫なのか？

➡本規約のなかではっきり規定した方がよい。

(ハイコーポ長島 竹内氏)

江戸川区マンション通信編集会議での委員の意見として

- ・江戸川区ではこれに関する条例を制定する予定はない。
- ・民泊を禁止する際にも専有部の権利を阻害する可能性があること指摘する意見がある。

(民泊を運営することで所有者の収入が増える可能性がある。)

(シティコープ西葛西 佐藤氏) 住環境が乱されるのは困る。

(葛西パークサイドハイツ 秋山氏) 事前にアンケート等で住民への周知を図る必要がある。

#### ②マンション防災部会設置案について(アリーナコースト奥田氏)



同案について資料に基づき説明

- ・3ヶ月に一度程度の防災説明会の開催
- ・行政との連絡をどうする？行政との絡みでいけばこの問題は管理組合のmatterではない？
- ・いざ災害が発生した場合に自治会、管理組合だと言ってられない。現実的に何ができるかを検討すべき。
- ・部会の開催にむけて立ち上げの会議を開催したい。⇒日程、場所等検討して提案。
- ・新規加入の組合には以前に実施した防災に関するアンケート結果を配付する。

### ③その他 問題点等

(宇喜田ホームズ 鈴木氏)

宇喜田ホームズでは今度の大規模修繕で給排水管の交換工事とともに高架水槽型から直結増圧方式に変更する予定だが、一部の住民からこの方式だと使用量の多い時間帯に高層階の水圧がかなり下がるのではとの懸念が寄せられている。更新については専門家の意見も聞いているので大丈夫だとは思いますが、既にこのような工事をされているマンションではどうなのか？

(葛西パークサイドハイツ 秋山氏)

パークサイドハイツでは既に高架式から直結増圧に変更済み。直結のほうが高架式より水圧が高くなるはずで、問題ないと思う。 ※他の役員からも問題ないとの意見あり。

(宇喜田ホームズ 鈴木氏)

今回の工事で専有部の配管の交換について、管理組合が持つべきか、また既に個人で交換が済んでいる居住者に対して工事費の補填をするべきなのか？

(西葛西ハイツ 渡邊氏) 西葛西ハイツでは全ての工事費を管理組合負担で、全戸更新した。

(LM 小島町 山野井氏)

本来、専有部分の工事については各戸の負担となるべきものなので、管理規約との整合性を確認しておく必要がある。

(LM 平井駅前 谷氏)

昨年排水管の更新をしたが、その後また詰まりの問題が発生した。管理会社に確認すると更新したのは縦管だけで横管は交換していないとのこと。住民の認識では全て交換しているものと思っていた。説明会の資料も残っていない。管の詰まりを高圧洗浄で解消する方向で話を進めているが、根本的な問題解決になりそうもない。勾配の問題もありそう。

(なぎさニュータウン 山崎氏)

まず、去年の工事について説明会の資料を管理会社に提出させること。最終的には一度、第三者の専門家をいれて内容をチェックすることが必要。専門家に心当たりがなければ紹介します。

(葛西第2スカイハイツ 湖崎氏)

トイレの溜まり水の跳ね返り？の問題 配管に詰まりが発生していた(紙おむつ状のものが詰まっていた。)

(西葛西スカイハイツ 厨子氏) 役員のなり手がなかなかいない。

(コンドミニウム葛西 川井氏) 高齢化の問題、結局は関心が薄いことが問題。自治会の加入率は50%程度。

(葛西第2スカイハイツ 湖崎氏) 管理組合活動のリーダー役がなかなかいない。

(LM 船堀第3 清水氏)

世代交代のなか、管理組合活動の担い手がいない。滞納問題など大きなものはない。管理会社を替えたがどんな経緯なのか分からない(政治的なもの？)住民の意識の問題。

管理委託手数料が一般会計の半分くらいを占める。これは高いのか？

(ハイコーポ長島 竹内氏) 戸数からいってそれくらいになると思う。ハイコーポも5割を超えている。

(宇喜田住宅 生田氏)

3世代目の住民が出てきているが、昼間は誰もいないのでとりまとめは全て自分に回ってくる。管理組合活動も防災のことも足下をしっかりと固めてしっかり発信していくことが大事。規約の改正も進めている。

(第7回役員会)2017年7月24日(日) 於:葛西区民館 3階集会室第5・6

1. 各管理組合の諸問題について情報交換。

- (1)ライオンズマンション小島町 大村氏:以前アルミサッシ交換時に費用負担について住民とトラブルになった経緯あり。その為、現在検討している排水管工事に向けて対応を慎重に検討している。
- (2)シティコープ西葛西 並木氏:トイレ用工業用水の配管にバルブが1カ所しか設置されていない為、水漏れ事故が発生するたびに全戸の給水を停止し工事をおこなっている。各戸にそのバルブを設置する工事を検討しており、総会の準備を行っている。
- (3)葛西第2スカイハイツ 胡崎氏:上水管交換工事を検討している。縦管についてはフェニックス管工事を行う。専有部分の枝管は38年間使用した銅管が接続されているが、その交換費用の負担どうするか悩んでいる。
- (4)宇喜田ホームズ 鈴木氏:給排水管交換工事の計画を来年5月までに立案する。問題点は費用負担。借入も検討している。
- (5)西葛西ハイツ 渡邊氏:上水管の直結工事、ベンチレーター・メールボックスの交換工事、などを検討中。その他、住民の高齢化による役員の担い手の問題が大きくなってきているので、外部専門家の導入も含めその対策を検討している。
- (6)ライオンズマンション船堀第三 清水氏:大規模修繕工事、給排水管交換工事を今後控えているが、次の工事がともかくその後の工事については資金不足となる可能性が高く対応に苦慮している。43戸の小規模マンションなのでコンサルタントの導入についても検討はしているが、費用対効果を考えるとメリットが少ないのではないかと考えている。
- (7)アーナコースト 縄氏:管理会社の牽制のために、今期からコンサルタントを導入している。
- (8)宇喜田カメラ 佐藤氏:エレベーターホールの窓が床から1メートルの高さにある為、転落防止の手すり設置工事を行った。
- (9)葛西パークサイドハイツ 松本氏:設備、管理の素人が理事をやることの難しさを感じつつ役員の仕事をやっている。マンションの工事履歴の保存・引継がうまくいっていない。民泊禁止の規約については、総会で承認を得た。
- (10)南篠崎スカイハイツ 藤澤氏:共用部分の照明を設置するため、現在電線、通信ケーブル用の縦管を設置する工事を検討している。駐車場(80台分)の白線の引き直しを行うが、その間利用者の車両をどこに移動するのか苦慮している。タバコの投げ捨てが多く通路に焦げ目がつくこともあり、ベランダなどを禁煙とする議案を総会で提案する予定である。
- (11)ライオンズマンション平井駅前 谷氏:排水管洗浄工事を実施したが、その後の管理会社の対応について苦慮している。
- (12)バームハイツ西葛西 関根氏:総会で民泊禁止をうたった規約改正を決議した。また、長期修繕計画も見直しを行い、修繕積立金の値上げを実施した。現在、ドア交換を検討中。その他、通信



回線についても光回線の導入のためのコンサルタントを探しているが、なかなか見つからない。(会員コメント:専門のコンサルタントはおそらくいないと思う。具体的に工事内容を業者に提示して調査・見積りをしてもらったほうが結論は早いのではないか。)

(13)イーストセブンヒルズ 橋本氏:日立製油圧エレベータ(17年経過)について交換を検討中。(会員コメント:ロープ式であれば25-30年の寿命あり。油圧式で故障が発生しているのであればそろそろ交換の検討に入るのがベター。)共用廊下部分照明のLED化も検討中。(会員コメント:非常灯用LEDはまだ高額なので、その部分は慌てずに検討が良いでしょう。)

(14)なぎさニュータウン 永田氏:共用部分照明(廊下、ホール等)のLED化は完了。現在90台設置している防犯カメラの増設について、メンテナンス、リニューアル時の対応も考えた上で検討している。また、特別委員会で議論した結果を踏まえ、長期修繕積立金を増額する方向で臨時総会等の準備を進めている。

## 2. マンション防災部会の設置について

添付の資料に基づき、防災部会設置について説明があり今後活動を進めていくことになった。

(第8回役員会)2017年9月24日(日) 於:葛西区民館 3階集会室第5・6

1. アリーナコースト管理組合 奥田氏による「防災コミュニティ立ち上げ」についての報告会。

・マンションライフ継続支援協会(MALCA)副理事長 石附氏もお招きし、アリーナコースト管理組合で行っている防災コミュニティの立ち上げについて報告と、役員会参加者を5グループに分けグループ討議を行った。

(1)最初に、MALCAの資料も使用しながら、昨年4月に発生した熊本地震での経過を参考に準備すべき事などが報告された。大破した建物は僅少であったが、中破、小破を含めると約8割の建物が被害を受け、後の修理が必要となったケースが多かった。

管理会社も3日は動きがとれない事、上下水道・ガスの復旧は数週間かかる事、その結果、数日間はマンションで籠城しても生活物資が無くなり最終的に全員避難所に移動するケースもあった事などが報告された。

(2)続いて、アリーナコースト管理組合が実際に行った「防災コミュニティの立ち上げ」について、時間を追って報告がされた。

東日本大震災を契機に、管理組合の役員のうち3名ほどが中心になり活動を開始、その後、防災委員として10名程度人員を集めコミュニティ形成のために「防災フェスティバル」と銘打った企画を実施した。

当初は人もなかなか集まらず決して順調な立ち上がりではなかったが、回覧板の回付から始めて徐々にフロアのつながりができるようになった。

防災のフロア担当の任期は30日と短く設定し負担感を小さくした。また、その結果約3年で住民全員がフロア担当を経験、防災活動に参加できることになった。

防災に関する物品をどの程度管理組合に請求して良いものか、その見極めが難しかった。

防災活動に参加した住民に意見を聞くと、防災活動そのものもさることながら、隣近所も含めマンションの住民同士の顔が見えるようになった事が良かったという答えが多かった。

(3)最後にアリーナコーストのある南葛西の歴史、現在の災害発生時の危険度など地域的な条件について報告がされた。

東京都都市整備局が公表している地震発生時の地域危険度についての説明と、協議会会員の属する地域の地域危険度の報告がされた。(東京都都市整備局HPご参照)

→ 自分のマンションの地域危険度が知りたい会員の方は、アリーナコースト管理組合 奥田氏まで事務局経由お問い合わせください。

また、江戸川区が公表している液状化予測図についても説明があった。(江戸川区 HP 参照)

(4)今後、アリーナコースト管理組合、ゾンネンハイム葛西管理組合などの防災部会の方々中心にマンションの防災組織の体制整備について活動を行って行く事となっている。

2. マンション通信の編集委員でもある ハイコーポ長島管理組合 竹内氏より。

「現在、マンション通信編集委員を務めているが、この協議会で議論された結果を中心に記事を作ってゆきたいと考えているので、ご協力をお願い致します。」

### Ⅲ.3者共催セミナー 平成29年3月20日 於:船堀タワーホール3階産業振興センター

①オアシス法律事務所 弁護士 内田 耕司氏 講演

「最新の民泊情勢と管理組合としてのかかわり方」

②マンション管理士 祢宜秀之氏 講演

「民泊と管理規約」・・・管理規約改正のポイント

③4つの分科会に分かれて専門家の解説と質疑

・大規模修繕 ・管理組合運営 ・耐震改修 ・民泊問題と管理規約の改正

参加人数：74名 (マンション協議会会員を含む)

概要：新たに施行が決まった(当時は予定)「住宅宿泊事業法」について、従来の旅館業法等を念頭においた対処では、規約上「民泊の禁止」に抜け穴が生じてしまう。

出来るだけ早い時期に管理組合として民泊を認めるのか、認めないのか決め、認めないのであれば「住宅宿泊事業法」に対応した条文の改正が必要である、との解説。

具体的でシンプルな条文案の提案もあり、非常に参考になった。

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、質疑が展開された。マンション協議会に参加していない組合については、自分たちのマンションが今どのような状態にあるのか把握出来ていないケースが多かった。

## 第 2 号議案 第9期決算報告承認の件

収入の部		支出の部	
前期繰越金	256,203	通信費	30,014
年会費	218,400	協議会会議費	22,724
預金利息	2	総会后懇親会費	77,367
		書籍代	9,260
		第8期事務局経費	60,000
		講師への謝礼	5,000
		年会費返却	3,600
		次期繰越金※	266,640
合計	474,605	合計	474,605

※次期繰越金内訳（平成29年9月30日現在）

現金： 112,867円

預金： 153,773円

合計： 266,640円

## 第 3 号議案 第9期監査報告承認の件

収支内容について監査の結果、適正に処理されていることを報告します。

平成 29 年 10 月 22 日

監査

釈山克文 印

## 第4号議案 第10期(平成30年度)活動計画(案)承認の件

### 【当協議会の課題と来期の運営について】

当協議会でも繰り返し議論されている、管理組合が共通して抱える5つの問題です。

1. 経年とともに経費の増大する大規模修繕工事計画の問題（計画策定と実施）  
特に電気幹線、給排水管、ガス管、通信受信に関する設備など、主要な設備の改修に多額の費用が発生し、積立金の不足が問題になるケースが増えて来ています。管理費・修繕積立金をどう手当していくのか、大きな課題です。
2. 高齢化の進行によるコミュニティーの構造変化の問題  
管理組合役員のなり手がいない、自治会の活動が停滞する、滞納が増える。高齢化は止めようのない問題です。
3. 管理会社との付き合いかたの問題
4. 行政との関係、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. 災害に対するマンションのネットワーク作りの必要性。  
避難所の件など、マンションについては地域的なガイドラインが定まっていないのが現状です。いざという時の避難場所は？支援物資の確保、配給方法は？など考えておかねばならないことはたくさんあります。同時にこの問題はより多くのマンションで情報を共有出来るようにしておく必要があります。

第10期予算の中にホームページ立ち上げのための予算を計上します。マンション協議会への参加を広くアピールするツールとして活用し、新規会員を募りたいと思います。また、これを通じて防災のネットワーク作りの一助となることも期待しています。

第9期に出来なかった各種工事(大規模修繕工事、設備工事)への現場見学も実施を目指します。特にこれからの2年間は東京オリンピックの関係もあり、コストの上昇が懸念され、また平成31年10月には消費税の10%への変更も予定されています。出来るだけ多くの情報を集め、共有して、少しでも有利な条件で工事を進めることが大切です。

### 【第10期の活動予定】

1. 11月 ミニセミナー開催 山野井氏の講演を予定しています。
2. 3月 3者共催のセミナー開催 10月より打合せを行います。
3. 7月 ミニセミナー開催 テーマ未定
4. その他の月については通常の役員会を開催する。
5. 未加入のマンション管理組合に向けて情報発信するために、ホームページを立ち上げます。各組合の様々な情報をここに上げることで、協議会の活動が不特定多数の管理組合に伝えられます。
6. 各種テーマを定め、いくつかのアンケートを実施する。

## 第 5 号議案 第 10 期予算(案)承認の件

収入の部		支出の部	
前期繰越金	266,640	事務用品費	20,000
年会費 (12,000×14)	168,000	通信費 (協議会員向け)	35,000
年会費 (3,600×9)	32,400	事務局運営費	60,000
※期末の在籍数をもとに 計算		協議会会議費	25,000
		総会後懇親会費	80,000
		企画費 (講演会など)	50,000
		広報費 (HP 作成・管理)	50,000
		予備費	20,000
		小 計	340,000
		次期繰越金	127,040
合 計	467,040	合 計	467,040

※HP 作成に関する費用      ソフト使用料 15,200 円  
    ドメイン取得費用 500 円 (更新時 1,480 円)  
    制作関連費 (デザイン、更新費用) 30,000 円程度

## 第6号議案 役員選任承認の件

### ◇第9期～第10期役員候補

会 長 森川 幸世（なぎさニュータウン管理組合）

副会長 畑山 耕治（ゾンネンハイム葛西管理組合）

〃 塚本 邦之（宇喜田住宅管理組合）

〃 山野井 武（ライオンズマンション小島町管理組合）

会 計 竹内 修一（ハイコーポ長島管理組合）

監 査 奥田 建蔵（アリーナコースト管理組合）

※役員の任期は2年で、再任は妨げない。（会則第8条）

鈴木重鎮氏（顧問）、秋山克文氏（監査）は退任されます。