

【解説】なぎさの管理の仕組みを知ろう!

第3回 なぎさが抱える問題点

「自主管理のメリット・デメリット」

一般的に自主管理のメリットとしては、

- ①管理委託費の支出を抑えることによる潜在的な管理コストの削減が見込めること。
- ②住民と理事会の利害が完全に一致すること。
- ③しがらみのない直接発注による工事コストの削減が見込めること。
- ④マンション内の問題に直接的、タイムリーに対処できること。などが挙げられます。

一方、デメリットとしては

- ①理事・役員の負担が大きい。
- ②理事会メンバーが入れ替わることにより、知識と経験がリセットされてしまうこと。
- ③管理に関する知識の不足。などが考えられます。

なぎさの場合、①については優秀かつ豊富な人材に恵まれたことでこれをカバーし、また②③については組合活動経験者の理事を残すなどの人事と、専任の事務局を持つことで理事会活動をバックアップしてきました。

とはいえ、建物が築年数を重ねるとともにそこに居住する住民も歳をとり、高齢化率（65歳以上）については江戸川区全体のそれを大きく上回ってきています。

高齢化により管理組合を支える代議員、理事のなり手が減り、毎年、次年度の役員を決める合同代議員会ではなかなか人事が決まらず、最終的にはアミダくじで決めるなどという場面が多く見られるようになってきました。また、高齢化率が高くなると、当然、年金生活者も増え、全体として収入増は見込めなくなり、滞納の問題も出てきます。しかし、なぎさに若い世代がいない訳ではありません。新築当時からの世代とともに第二世代ともいふべき、20代から40代の居住者もちゃんと3割程度居住しているのです。

これまでなぎさを引っ張ってきた第一世代から次の世代へ、自主管理の経験と思いを上手に引き継いでいけるかどうかは今後のなぎさニュータウンの分岐点となるのかも知れません。



工業用水のはなし

なぎさではトイレ用に工業用水を使用しています。これは東京の東部地区で地盤沈下対策として、工業用水を確保したのですが、次第にこの使用量が減り、これを運営するのに赤字が発生しています。この送水設備を更新するには莫大な費用が必要で、東京都は今後、これを廃止する方向で検討を進めており、ここにきてその動きがかなり具体的になっています。

工業用水を使うことによって、各専有部の水道料金は下水道料金と合わせてかなり安く抑えられています。なぎさでは7号棟1階の商店を除く全住戸に貯水槽から自前のポンプを使って水を圧送していますが、これらの設備を今後どうするのか、また各専有部における変更のための工事をどうするのか、検討しておく必要があり、長期修繕計画委員会で審議を重ねていく予定です。

なぎさのTV受信システムのはなし

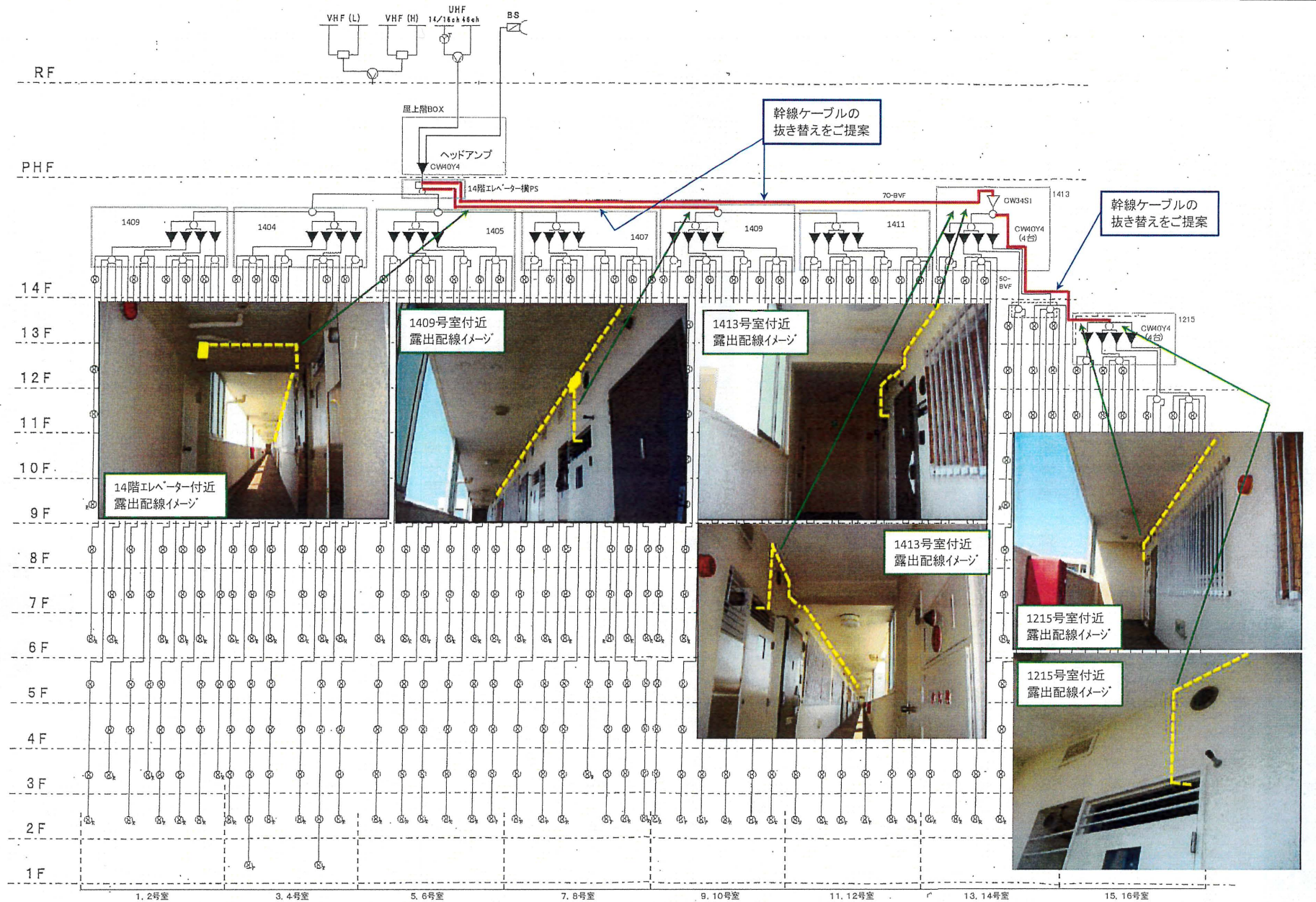
2020年の東京オリンピックに向けて、家電業界では4K・8Kといった高画質の放送に対応するTVの販売に力が入っているようです。

2018年12月以降、4K・8Kの放送が始まりますが、現状ではBS・CS放送のみで、地デジについては対応を予定していません。またBS・CS放送についても従来の電波と方向が違う電波を使用するため、現状の受信設備では視聴ができません。アンテナの交換が必要です。同時にケーブル、ブースターなどの設備についても見直しをする必要があります。現行のなぎさの受信システムでは4K・8Kを視聴するのは無理です。ただし4K・8Kテレビが持つアップコンバート機能により、従来の放送がキレイになることは期待できます。

テレビの買い換えを予定している方は以下の点にご注意ください。

- ・4K放送を受信するためのチューナーが付いているものと付いていないものがあります。
- ・BS・CSを見ない人は殆どメリットがありません。
- ・概ね50インチを超える画面サイズでなければ、画質の向上を実感できないと思われます。

➡（結論）4K・8Kについてはもう少し様子を見た方が正解です。



受信サービス株式会社

図名

なぎさニュータウン（4号棟）

共用廊下露出配線イメージ図

縮尺

／

日付 2018年 6月 1日

備考

— 赤表示部分の抜き替えができた場合は不要