

# マンション通信

第63号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課計画係）

## 管理ボランティアの勧め

### 自分のためにする

マンションの管理組合は、組合員がボランティアとして役員を務め、管理全般に係る業務を支えています。

最近は輪番制でいやいやながら任期を消化しているような人たちが多いため、役員になり手自体が不足しているような傾向が感じられます。

自分たちの住まいを取り巻く環境整備を他人に任せておいていいのでしょうか。

そもそもボランティアとは自分のためにするものだという事を聞かされてきましたが、筆者自身、永年にわたり管理組合の役員などを体験するにつれ、それが自分の生きがいそのものになってきました。筆者の場合は新分野での脳活でしたし、早朝の自主巡回が役員退任後の今も続く早朝運動になり、健康を支えています。

### 視野を広げよう

カギ一つで自分の「城」となるマンション住まいは確かに利便性に優れていますが、それだけに自室に閉じこもり、勤務先との往復に明け暮れるような

生活では、住環境について無関心で視野が狭くなりがちです。

考えてみてください。集合住宅として上下左右の隣室には天井や壁でつながっていますし、一步外出すればすべて共用部分です。自宅のライフラインも組合管理、これらがどういうシステムになっているか、毎月支払っている管理費や修繕積立金がどのように使われているか、知っておくべきでしょう。

さらに現状の管理方法でいいのか、もっと違うやり方があるかもしれないなど、環境改善に視野を広げてみてはいかがでしょうか。

### 素人集団の強み

管理ボランティアには上下関係はなく素人同士で、あるのは経験だけです。

「素人に何ができるのか。」と思われがちですが、管理業務では必要に応じてプロを雇えばいいのですし、管理会社に判らないところは遠慮なく質問して、理解に苦しむところは率直に伝える、なまじ業界のしがらみがない分、素人集団の強みと言えます。

管理ボランティアの現状は厳しいものがありますが、これからの世代の意欲ある人たちがきっと乗り越えてくれると信じています。

#### ～CONTENTS～

管理ボランティアの勧め	..... 1
テレビ視聴に新時代？ 2018年12月1日 新4K8K実用放送開始！！	..... 2～3
「お互い様」の精神 近所で助け合い ～NPO法人なぎさ虹の会～	..... 4～5
投稿 マンション管理員の特技活用を	..... 6
ふくちゃんのQ&A	..... 7
江戸川区からのお知らせ	..... 8

## テレビ視聴に新時代？ 2018年12月1日 新4K8K実用放送開始！！

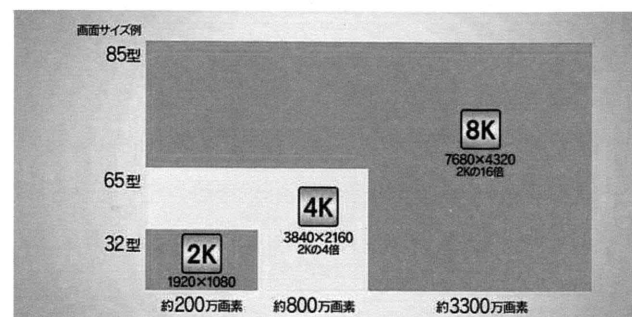
### 今年12月1日に何が起こるのか

平成30年12月1日から衛星放送（BS、CS ※）において新4K8K放送が実用化されます。これは「4K放送を楽しめる」ということで、4Kテレビを買わなければBS放送が見られなくなる、ということではありません。

※BS：放送衛星  
CS：通信衛星

### 4K8Kとは

まず、4K8Kの「K」というのは、放送される映像の横方向の画素数がおよそ1,000という意味で、4K8Kとは、横方向の画素数が約4,000、8,000であることを示しています。



※総務省ホームページより抜粋

ちなみに、現在放送されている「フルハイビジョン」の画素数は、1,920(横)×1,080(縦)＝2,073,600（約200万画素）で、横方向の画素数が約2,000であることから、2Kと呼びます。

実は既に4K解像度の放送は、インターネットを利用したIPTVやケーブルTVにおいて行われていますが、基本的に有料です。一方、12月から始まる新4K8K放送は、一部を除いて無料放送となります。

### 新4K8K放送の魅力は

- ・精細：解像度が高いため、大画面を近くで見ても綺麗でよりリアルな映像が楽しめます。
- ・色彩：従来よりも表現できる色の範囲が広がり、より実際の色に近づきます。
- ・その他：輝度（明暗のめりはり）、階調（グラデーションの滑らかさ）、速度（映像のコマ数）が格段に良くなり、肉眼で見る感覚に近い映像が表現されます。

### 異なる電波が加わります

現在の衛星放送は「右旋」という右巻きの電波で送られていますが、12月からは新たに左巻きの「左旋」電波が加わります。そして、新4K8K放送では、チャンネルによって右旋左旋を使い分けます。



※総務省ホームページより抜粋

左旋追加のメリットは、より多くの番組を放送することが可能になることですが、一方の受信側では、アンテナなど左巻きの電波への対応を迫られます。

もっとも、現在の衛星放送（2K画質）は継続されますので、それらについては、テレビや設備を改めることなく見続けることが可能です。

### 新4K8K放送を見るには

新4K8K放送のうち右旋のチャンネルについては、4Kまたは8Kの表示に対応したテレビに新放送に対応したチューナーを内蔵または外付けで備えれば、ほぼ問題なく視聴ができると思われます。

一方、左旋のチャンネルについては、いくつかのポイントがあるため、見るための必要条件について、電波を受けてからテレビに映すまでの4段階に分けてお示します。

- ①アンテナ…左旋電波の受信に対応
- ②配線類…高周波、高速通信に対応
- ③チューナー…新放送（高周波帯）をカバー
- ④テレビ（ディスプレイ）…4Kまたは8Kの表示能力



2018年12月1日以降に開始される「新4K8K放送」

衛星別	解像度	電波別	
		左旋（…新方式、高周波）	右旋
BS	4K	ショップチャンネル QVC 映画エンタテインメントチャンネル WOWOW【2020.12～】	NHK BS朝日 BSジャパン BS日テレ【2019.12～】 BS-TBS BSフジ
	8K	NHK	
CS(110度)	4K	スカパー(8チャンネル)	

新放送視聴に必要な対応

チューナー	新チャンネルに対応した物が必要
アンテナ	左旋電波に対応した物が必要
配線類(※)	高周波帯に対応した物が必要

(※) ブースター、分配器、分波器、ケーブル及び端子

### 管理組合はどう対応すればよいか

マンションにおいて新4K8Kを視聴するために、受信システムの変更を行う場合、以下のことに注意が必要です。

① まず、現在のテレビ視聴のシステムを把握するための調査が必要です。

また、受信システムの変更には多額の資金が必要となりますので、費用を抑えるためにも、居住者がどこまで新放送の視聴を希望しているか、などの意向調査も、併せて行うことが望ましいでしょう。

② 調査の結果、既存の配管等を利用できない場合は、建物の外壁などに這わせることが考えられますが、美観等について居住者の意見聴取が必要です。

③ 新4K8K放送は、高い周波数帯域を使用しているため、機器やケーブルによる電波の減衰量が多くなり、ブースターを増設又は取り替える可能性が高いので、設置場所等の選定が必要です。場合によっては共用部分の一部変更なども考えなければなりません。

④ 現在ケーブルテレビ会社と契約しているマンションについては、ケーブルテレビ会社によってはこれらに対応する準備をしつつあるとの情報がありますので、直接会社に打診してみるのが良いでしょう。

⑤1998～2005 年頃に建てられたマンションでは一部のチャンネルが見られないこともある、との報道もありますが、これは電波が混合する際に起こる干渉を避けるために、CSブロックコンバーターという機器を設置しているためですので、詳細については管理会社又は電気工事会社等に相談してください。

### まとめとして

- ①現行の衛星放送を現在の映像レベルで視聴する限りにおいては、4Kテレビの購入やアンテナ等の受信機器の交換は必要ありません。
- ②BS右旋による新4K放送を楽しむためには、対応するテレビ及びチューナーを準備する必要がありますが、アンテナやブースターなどの共同受信設備を、更新する必要はほぼないと考えられます。
- ③BS左旋も含め全ての放送を視聴するには、新4K8K対応テレビ及びチューナーの準備に加えて、共同受信設備を、新4K8K対応機器へ更新する必要があります。

【新4K8K衛星放送に関するお問い合わせ】  
新4K8K衛星放送コールセンター  
0570-048-001（平日9：00～17：00）





## 「お互い様」の精神 近所で助け合い ～NPO 法人なぎさ虹の会～

築 25 年以上が過ぎたマンションでは、建物と住んでいる人の「二つの老い」が大きな問題になって来ています。建物については、お金である程度解決が出来ますが、住んでいる人については、家族構成などの条件や環境等が異なり、お金だけではなくきめ細かいソフト面の対応が必要です。

「お互い様」の精神で 19 年前からこのことを実践されているなぎさニュータウンにある「NPO 法人なぎさ虹の会」会長池山恭子氏にお話を聞きました。

### 平成 11 年 会発足のきっかけは



池山会長

なぎさニュータウン自治会・管理組合の「21 世紀を考える会」から提案された「高齢化に向けた近所の助け合い組織」について、「自分たちが動かなければいけない」という気持ちで何度も話し合いが行われました。

組織の立ち上げについて賛否両論がありました。アンケートで多数の住民が「設立は必要」と答えてくれたことが、大きな後押しとなりました。

そして反対意見に耳を傾け、粘り強く説得を続けることで、賛成へと導いてくれた役員の存在も大きな原動力となりました。

こうして、自治会婦人部・福利厚生部を中心に 50～60 歳代の有志で平成 11 年に「なぎさ助け合いの会」を立ち上げることが出来ました。

助ける側も助けられる側も対等となる有償な助け合い組織として、会員は 180 名でスタートしました。当初は管理組合から 4 号棟のホールを借り、自治会から資金援助と電話やコピー機を借りて、平日の 10 時から 13 時まで活動を開始しました。

「一人暮らしでも大丈夫」という安心感と期待が住民間で生まれましたが、依頼事項は蛍光灯の交換や赤ちゃんの預かり等の簡単な家事支援の申し込みでした。それは、平成 12 年に介護保険制度がスタートしたことで、家事支援は保険を利用するシス

テムが出来たからです。

しかし、当時から介護保険は、話し相手や散歩の付き添いには使えませんでした。そんな中、食事会やイベントの開催を通して顔見知りを増やしながらか信頼できる関係が生まれ、住民の小さなニーズにも対応することが出来ました。

それに加えて、介護保険を利用していない方からの集積所へのゴミ出し等の生活支援の要望も徐々に増え、現在会員数は 461 名、利用時間も回数も増えて来ています。

### 助ける側の活動者には

#### どのような方が向いていますか

コミュニケーション能力のある方がいいですね。利用者の得意なことを会話の中から見つけ出し、その能力を活動の場で引き出してあげる。そうすることで、その人自身も人前でやれたことが自信になり、参加意欲とチャレンジ精神が生まれ、新たな発見と共に人の輪も広がります。活動者に必要な資格は特にありませんが、定期的実施しているボランティアの講習会を、全員に受講してもらっています。ただ、送り迎えの方は運転免許及び福祉有償資格の講習を受ける必要があります。



合唱風景

### 平成 24 年カフェ「虹の空」開設のきっかけは

東京都地域支えあい支援事業にコモンズ葛西協議会（地域自治会、包括支援センター、生協、障がい子育てグループ 6 団体で構成）で応募し、選定されました。その条件としてコミュニティカフェの開設があり、高齢者や認知症の方、障がい者が地域

で自分らしく暮らせるような街づくりを目指してオープンしました。開設場所は、様々な人たちに利用してもらいたいと、あえて団地の敷地外にしました。そこでは、一人暮らし、子育てママ、病院帰りの方等がランチやコーヒーと共に会話を楽しんでいます。同時に日替わりカルチャーを平日の 10 時から 13 時で実施し、健康麻雀、写経、うたごえ喫茶、椅子ヨガ、コグニサイズ（認知症予防運動）等、好きなプログラムに参加でき、介護予防、認知症予防に役立っています。



麻雀風景

### 立ち上げを考えているマンションに一言

既存の団体（自治会がある場合は自治会、ない場合は管理組合、両方ある場合は二団体に）とよく話し合い、無理をせず、出来ることから始めることです。自治なので、無償、有償も含めてよく話し合い決めて実施してみる事です。勉強会、体を動かすこと等、色々なことをやってみて問題が発生した

ら、その時点でまた話し合い、やり方を変更していきます。夢をもって一つ一つ進めて行き、自分たちも楽しむことが大切です。

住み続けるために近所で助けあうことが大切で、ちゃんとシステム化して心置きなく使えることや、会を通してふさわしい人を派遣することです。小さな失敗を修正して行くことで「良い会」「利用しやすい会」が生まれ、人の輪が広がることで、情報も多く入るようになります。

#### 【取材後記】

住んでいる地域で自分らしく暮らせるには、近所で助けあうことが大切で困ったときはお互い様という精神で始まった「なぎさ助け合いの会」から 5 年、その後、誰でも参加できる「NPO 法人なぎさ虹の会」が誕生して、10 年後には地域の方に必要と認められ「認定 NPO 法人なぎさ虹の会」に成長しました。

現在は社会福祉法人認定を目指し手続きを進めているそうです。常に利用者の要望を考え、安心して暮らせるように組織を進化させて、利用者ファーストを実践している団体です。お話を伺い、「助ける側も助けられる側も対等」という言葉が印象に残り、日頃のスタッフの皆さんの努力にも頭が下がりました。このような輪がどこのマンションでも芽生え、広がって行ってほしいと感じました。（酒井）



## マンションにお住まいの方の助け合い活動の立ち上げをお手伝いします

江戸川区では、マンションなどの集合住宅に住む方の高齢化に伴い、住民同士の見守りや身近な生活支援などの助け合い活動を計画している方に対し、すでに活動を実践している方による講習会や相談を通じて、助け合いの立ち上げを支援します。

【支援内容】 助け合い活動実施に向けての相談、  
助け合い活動立ち上げの講習会  
相談、講習会への講師派遣は無料

【対象】 区内マンションの管理組合、自治会  
及び助け合い活動に興味のある方

支援する助け合い活動は、区内のマンションでも立ち上がっています。

＜助け合い活動の例＞

- ①掃除、洗濯、料理、買い物、ゴミ出しなど
- ②見守り、話し相手など
- ③通院、買い物、散歩などの付き添い

無償で行うやり方のほか、依頼者が少額の料金を負担し、支え手が対価を受け取る方法もあります。

【問合せ先】 江戸川区福祉部福祉推進課計画係  
電話 03-5662-1275

## 投稿 マンション管理員の特技活用を ～グランシティ南葛西 栗山 和男～

私は、マンションの管理員をしています。マンションは竣工時から約13年が経過しようとしています。

私は、マンションの管理組合と管理会社の理解を得てここ2年、小中学校の夏休み間にマンションの近隣の子供達に自転車のパンク修理方法を伝授しています。伝授した子供達は約20名。私が少し支援しながらですが、伝授した子供の中には自分で修理ができた子供もいます。



自転車のパンク修理法を伝授しようと思ったのは、子供達がスマホ・ゲーム機を使用している様子を見て、私がかつて大人から教えてもらったように、この子供達に自分自身の手

で物を修理することの楽しさを伝えたいと思ったからです。

マンションの管理員は、老若男女がいて日々の清掃等の業務に頑張っています。入居者様から「ありがとう、よくやって貰っている」の言葉を聞くのが楽しみで頑張っています。そんな管理員には、私のような特技を持った人が多くいます。例えば木々の枝剪定が得意な人、パソコン操作が得意な人等。

このような特技を持った管理員の活用は、入居者様の快適なマンション生活に資すると思います。

では、そんな管理員をどうすれば見出せるのでしょうか。それは入居者様と管理員との言葉の交流から始まると思います。

多くの管理員は挨拶の教育を受け実践し、入居者様からの言葉を待っていると思います。



### マンション通信の原稿を書いてみませんか！



#### <応募条件>

800字以内

マンション名・氏名・日中連絡の取れる電話番号を記入してください。

#### <応募方法>

郵送又はFAXでお送りください。

#### <ご注意>

原稿の内容について、個人情報に関わる内容や、誹謗中傷にあたる内容のものについては掲載できませんので、あらかじめご了承ください。掲載にあたり、文章を校正させていただく場合があります。申し込み多数の場合は、委員により選定させていただきます。その他ご不明な点がございましたらお問い合わせください。

#### 【問い合わせ先・連絡先】

〒132-8501 江戸川区中央1-4-1 都市開発部住宅課計画係

電話：03-5662-6387（直通） FAX：03-5662-1118



マンション管理士の「ふくちゃん」です！  
マンション管理の基礎を  
Q&A形式で解説します！

## ふくちゃんのQ&A 第2回 ～総会編～

#### 【質問】

今度の総会で初めて議長をするのですが、採決の仕方には決まった方法があるのでしょうか。

採決の方法は議長が当該議案の可決、否決を確認できる方法であれば特に制約はありません。

各組合員の議決権割合が均等な場合（1住戸1議決権等）には挙手や起立による採決も可能ですが、各々異なっている場合は投票によらなければ可決・否決の確認がむずかしいと思われますので採決の方法には注意を要します。

#### 【質問】

採決の際は、全ての賛否の数を確認しなければなりません。

法的には議長が当該決議の可決要件（普通決議は過半数・特別決議は4分の3以上等）が満たされているか否かが確認できれば良く、賛否の具体的数を確認する事までは求められておりません。

ただ、多くの管理組合ではトラブル防止の観点からも特別決議については具体的な賛成票を数えて発表し、議事録にも明記しているようです。

#### 【質問】

総会場で普通決議議案を特別決議に変更する事は可能なのでしょうか。

普通決議事項を理事会決議を経て総会議案書に特別決議として上程することは可能ですが、普通決議事項として上程された議案を総会場で特別決議に変更する事は出来ません。

#### 【質問】

管理費や修繕積立金の改定は普通決議でよいのでしょうか。

一般的には管理費等の改定は普通決議で可能です。

しかし、規約の本文に「管理費等の額は別表第〇のとおりとする」の様に記載され、別表が規約の一

部とみなされるような場合には、管理費等の改定も規約の変更とされ特別決議となります。

ただし、管理費が規約の一部とみなされるような場合でも、規約の附則条項に「管理費等は総会においてその額が決定されるまでは規約別表〇の金額とする」等の記載がある場合はその規約記載の管理費は暫定的なものと思われ、その額の正式決定行為として普通決議で可とされています。

（分譲業者が作成したままの規約に多い附則条文です）

#### 【質問】

総会決議された事項を当期中に執行できなかった場合は当該決議は無効となるのでしょうか。

原則として総会決議の効力が時間の経過で無効となることはありません。ただ、時間の経過により決議した主旨、目的、効果等が達成されない状況になってしまっている様な場合には、無効と判断される可能性もあり得ますのでご注意ください。

当該総会決議事案が予算を伴う場合は通常、予算承認は年度毎なので事案執行の年度は改めて予算承認を得る事が必要です。

#### 【質問】

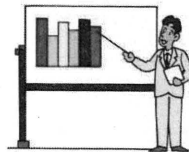
総会出席者からの意見や提案等で上程議案の内容を修正して決議をする事は可能なのでしょうか。

総会では「あらかじめ通知した事項についてのみ決議することができる」とされていますが、修正が全くできないという事ではなく当該議案の範囲（通知議案の同一性）内では修正決議も可能と解釈されています。しかし、その範囲内の解釈が拡大解釈につながりやすく、総会に出席していない委任状提出者や議決権行使者に対して影響を及ぼす場合もあり、修正決議は慎重に行う必要があります。（修正決議の有効事例…階段に手すりを10箇所取り付け議案を9箇所に修正して決議した）





## マンション管理組合セミナーの報告



7月15日（日曜日）グリーンパレスにおいて東京都マンション管理士会城東支部の協力を得て、マンション管理組合セミナーが行われました。今回のテーマは「管理組合運営の基礎知識と管理会社との付き合い方」です。講師は城東支部の藤江俊之氏。



講演の後は希望者による交流会及び個別相談を行いました。

回収させていただいたアンケートでは、スライドを使いながらの説明に「聞きやすかった」「解りやすかった」「大変参考になった」などの声が聞かれ、交流会と個別相談では「大変良い情報とアドバイスを頂きました」などのご意見を頂きました。

アンケートの回答は、今後のセミナー開催の参考にさせていただきます。

開催が日曜日の午前中ということもあり、多くの方々にお越し頂くことが出来ました。大変暑い中ありがとうございました。

## マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

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アドバイザーのうち「管理アドバイザー制度」のA及びBコース又は「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の一部を助成します。必ず事前に申請が必要です。まずは住宅課計画係までお電話でお問い合わせください。

### 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、講師一人一回につき3万円（役職・資格などにより異なります）です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。

### 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2F 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：3組（予約優先・当日受付可）

※3営業日前までにご予約ください。

◆◆◆◆ 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】酒井貴生（西葛西） 塩津富久郎（小松川）

竹内修一（中葛西） 中村公雄（清新町）

◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

江戸川区ホームページより検索できます

分譲マンションの維持・管理

検索

志賀直哉（東葛西）

増淵裕史（西葛西）（五十音順）