江戸川区内マンション協議会

第１０期通常総会

議案書

日時：平成３０年１０月２１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	住宅課計画係	係長	小林　正孝様
江戸川区都市開発部	住宅課計画係		三田　泰幹様
江戸川区都市開発部	住宅課計画係		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10期（平成30年度）	活動報告承認の件	会長　森　川
第２号議案	第10期（平成30年度）	決算報告承認の件	会計　竹　内
第３号議案	第10期（平成30年度）	監査報告承認の件	監査　奥　田
第４号議案	第11期（平成31年度）	活動計画(案)承認の件	会長　森　川
第５号議案	第11期（平成31年度）	予算(案)承認の件	会計　竹　内
第６号議案	第11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10期(平成30年度)活動報告承認の件

【概況】

第10期もこれまでと同様に、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活動を行った。
11月には山野井副会長によるミニセミナー「修繕工事 だまされないために」という内容で講演を実施した。
また、7月には2018年12月から始まる4K放送への設備的な対処を正しく知るために、マンション管理士でもあるエスパテクノ 株式会社 代表取締役 小田 英明 氏による講演「4K･8Kに対応するためのマンションにおけるテレビ共聴設備」を実施した。
※この件は江戸川区発行のマンション通信でも取り上げられた。(協議会 竹内氏)

協議会の活動をより効果的にするためにも、協議会会員の輪を広げる必要があると思われ、新会員へ向けての情報発信のツールとして、また会員相互の情報交換の場として協議会のホームページを立ち上げた。但し、これについては目立った効果が顕れておらず、今後コンテンツの内容など精査し、より内容の充実を図ることが必要がある。

3月には三者共催セミナーを実施。69名の参加者が集まった。
明治学院大学法学部 教授 大野 武先生に「区分所有法の最近の潮流」というテーマでの講演をお願いした。
講演後の分科会では・管理組合運営 ・大規模修繕、耐震改修 ・管理組合運営、民泊問題 ・区分所有法と管理規約 4つのテーマで議論が交わされた。

当協議会 防災事業「あんぜんマンションプロジェクト」第1回ミーティングを9月に開催し、今後の進め方について協議を行った。

Ⅰ. 第9期通常総会

第9期通常総会を平成29年10月22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、12管理組合が出席し、欠席の2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29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、
④30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 マンション管理士祢宜 秀之氏を招き、「管理会社とうまく付き合うヒント」をテーマに記念講演を行った。(江戸川区後援)

Ⅱ. 役員会を中心とした月別活動の記録

回	日時	場所	内　　容
1	11月26日	葛西区民館　5・6	ミニセミナー　山野井氏　「修繕工事　騙されないために」
2	1月28日	葛西区民館　5・6	江戸川区福祉推進課　萩原主事　区としての高齢者対策について講義
3	2月25日	葛西区民館　2・3	専有部分の改修に関する各組合からの報告・検討
4	4月22日	葛西区民館　5・6	管理組合セミナーについての反省と報告 管理費修繕積立金の現状・問題に関する報告
5	5月27日	葛西区民館　1	各組合の総会の状況と問題点の報告・検討
6	6月24日	葛西区民館　5・6	マンション防災活動の報告と今後の進め方について、報告・検討 各組合からの状況報告
7	7月22日	葛西区民館　5・6	ミニセミナー　エスパテクノ　小田英明氏 「4K・8Kに対応するためのマンションにおけるテレビ共聴設備」 各組合からの状況報告
8	9月23日	長島桑川コミ　2･3	第1回　防災ミーティング　報告 各組合からの状況報告
	3月21日	タワーホール船堀	管理組合セミナー

議事の詳細については以下の議事録（一部抜粋）をご確認ください。

(第1回役員会)2017年11月26日(日)　　　　　於:葛西区民館　集会室第5･6

期首にあたり森川会長から挨拶、新任役員の紹介

1. 当協議会の会員であるライオンズマンション小島町管理組合の一級建築士 山野井氏から、「修繕工事 だまされないために」という内容で講演を行っていただいた。
   - 昨年末頃から、格安の費用で監理を請け負い施工業者からバックマージンをとる「不適切コンサル」の問題が表面化、国土交通省も今年初めに関係団体に注意の通達を出すなど、管理組合の適切な対応が求められる状況となっている。
   - 設計事務所がコンサルとなる「設計監理方式」で上記のような問題点が指摘されており、最終的に①不要な工事、②不適切な競争見積もり、③割高な工事、④甘い監理など

により管理組合が大きな不利益を被っているとの事。その金額は、格安のコンサル料のメリットをはるかに上回るものになっている。

・そのほか、管理会社と施工会社の談合、施工会社同士の談合などにより、管理組合が割高な工事費用を負担させられているケースが多いと考えられている。

・そうした事態を避けるためにも、コンサルタントの選び方には十分気をつける必要がある。

(1). コンサルタントの選び方。

・設計事務所にも専門分野がある。改修設計に長けた事務所を選ぶ必要がある。

・コンサルタントは大規模修繕前の建物診断の段階から入れる必要がある。
← 管理会社に建物診断を任せないほうがいい。

・設計事務所が出す業務費用で選んではいけない。また、設計事務所の規模で判断しないほうがいい。

・経験豊富な設計事務所を選ぶ。規模は問わない。他の管理組合から実績のある事務所を紹介してもらう。

・見積りを依頼する場合も、業務範囲のみを設定、依頼する。細かな標準書式での提出は必要ない。

・特に担当者のコミュニケーション力が重要。必ず面談し確認する。

・リベート禁止条項を契約書にも記載する。公募する場合は、談合・リベートの禁止を条件とする。等々。

(2). 施工業者の選び方。

・公募した場合、施工業者が談合して応札する場合があるので、公募を行わない方法も検討する必要がある。

・管理会社には業者を特定させる情報を与えないなど、談合を防止するためには、かなりの努力が必要である。

最後に質疑応答が行われた。

・なぎさニュータウン管理組合 永田氏：当管理組合では結果的にコンサルタント、施工会社が同じ会社になるケースが多いが問題がないか。
山野井氏からの回答：なぎさニュータウンのように工事の規模が大きくなると施工業者も限定されてくる。一概に問題があるとは言えない。

・葛西第２スカイハイツ管理組合 湖崎氏：管理会社の活用も考えなければいけない事を考えると、管理会社との距離感の保ち方が難しいと感じた。
山野井氏からの回答：現在は管理会社も管理委託手数料だけで経営する事が難しくなっている。工事を妙に進めてくる場合などには注意をした方がよいでしょう。

2. 関根氏が個人会員として参加していたバームハイツ西葛西管理組合が、今回から当協議会に管理組合として参加する事になった。（関根氏は個人会員を退会。）

3. 協議会ホームページ作成について：
アリーナコースト管理組合 奥田氏から、現在作成中の協議会 HP(既にインターネット

で閲覧可能。「江戸川区内マンション協議会」で検索。）について、実際の画面を見ながらその構成が説明された。今後、1年ほどかけて内容を整備し、情報発信の拠点とする予定。

4．江戸川区役所 都市開発部 住宅課からの案内。
今回役員会に参加された住宅課から「住まいに関する参考データ」が提供された。

(第2回役員会)2018年1月28日(日)　　於:葛西区民館 3階集会室第5･6

1．江戸川区福祉部福祉推進課生きがい係 萩原主事を招き、江戸川区としての高齢者への対応について資料に基づき講習。

・講習に先だちハイコーポ長島の竹内氏から、「マンション住民の高齢化が進み、理事・役員のなり手がいない、平時の高齢者の安否確認が必要になってきた、などの問題がでてきた。江戸川区では、管理組合、自治会の他に「くすのきクラブ」という高齢者クラブが存在しその補完を行ってきたが、その関係が明文化されていないため、金銭的な補助など有効に機能していない一面もある。近年、管理規約の改正などにより比較的高齢者への支援が容易になってきてはいるが、江戸川区の施策を知ることで今後の管理組合活動の一助として欲しい。」との説明があった。

・「くすのきクラブ」は1958年に設立された熟年者参加の自主組織。主に、① 学び、② 健康維持、③ 相互の交流、④ ボランティア活動の4つの活動を行っている。

・設立された各「くすのきクラブ」には参加人数に応じ、17,000円から29,000円の助成金がある。

・江戸川区との協働事業として、① リズム運動大会、② さわやか体育祭、③ 熟年文化祭があり、それぞれ熟年者が数多く参加している。

・その他、「くすのきクラブ」以外の熟年者をバックアップする施策（「まもるくん」など）について説明があった。

【主な質疑応答の内容】

・リズム運動に江戸川区は大変力を入れているが、高齢になった所で始めると永年やっている方とかなり技術的な差があり続けていくことが難しい、という実態もある。リズム運動ほどではない活動を行うなど、体力に合わせて参加できる色々なメニューが欲しい。

☞ 萩原氏からの回答：「そうした声も聞いている。現在、江戸川区内で「なごみの家」という施設を展開中だが、そこでそうした方々も参加できるイベントを企画している。まだ時間はかかるが、そうした施策の実施をお待ちください。」

・「くすのきクラブ」は町会、自治会がなくても設立できるのか。

☞ 萩原氏からの回答：「例外はあるものの、基本は自治会、町会の下部組織として考えている。」これに対し、もう少し柔軟に対応して欲しい、との意見も出された。

2．各管理組合からの報告：

・バームハイツ西葛西(関根氏)：玄関扉の交換を検討中。通風可能なものを考えているが高価なのが難点

・宇喜田カメリア(佐藤氏)：① 深夜2時頃から明け方まで吠える犬がいて問題となっている。何か対応策はないか。☞ 一部管理組合から、飼い犬のしつけ(訓練)を行い吠え

なくなった例が報告された。但し、6カ月ほどかかったとの事。② 現在リフォーム工事の内容点検を管理会社の管理人が実施している。今後は建築士と顧問契約を結ぶことで対応することを検討している。

・ライオンズマンション平井駅前(谷氏):マンション全員が地元の町会に加入している。※自治会の責任者を探し交渉して入会させてもらった。

・イーストセブンヒルズ(橋本氏):マンション内に自治会はなく、まとまっての入会は拒否されたため、個人で地元町会に加入している。

・葛西第2スカイハイツ(湖崎氏):① 専有部分の漏水対策のため、長期修繕積立金を使用し全戸の枝管の交換を実施する事とした。但し、既に実施している住居への対応がきまっていない。② サッシ交換を検討中。今後情報収集をおこなう。③ 民泊対策の規約改正を実施した。

・宇喜田ホームズ(鈴木氏):給排水管工事の業者を公募中。春先から工事を行う予定。修繕積立金の不足が懸念される。

・アリーナコースト(奥田氏):① 自主防災組織を設立し江戸川区に申請、70,000円の補助金も受けた。自治会を作らず申請、認められた。(なお臨海町5丁目にはもともと町会がない。) ② 渋谷区で開催された防災関連セミナーに参加した。区内では品川区などがマンション向けの防災マニュアルが作成されているが、江戸川区にはまだないので今後作成の必要性を訴えていきたい。

・葛西パークサイドハイツ(松本氏):エレベータの2重ブレーキ追加設置について高額の工事となるので対応に苦慮している。設置をしないまま事故が発生した場合、管理者は責任を問われるのだろうか?☞ 様々な意見が出された。今後、協議会顧問の山野井氏らに確認をすることになった。

・南篠崎スカイハイツ(横田氏):① マンション管理業務を全面的に管理会社に委託してはどうか、との意見が出され現在検討中。② 専有部分の使用方法(結露防止等)について啓蒙活動を実施することを検討している。

・西葛西ハイツ(渡邉氏):① サッシの交換を行ったが結露もなく防音効果も高い。結果は大変良好である。② 防災対策で消火器を全戸に配布した。(古い消火器の回収も行った。) ③ 給水管を直結方式としたが、不要となった給水設備が消防法の関係で撤去できず、跡地の改修・利用が出来ないでいる。今後、撤去について消防と相談をする。④ 排水管交換が今後の課題。

・シティコープ西葛西(並木氏):① 工業用水管の改修を実施した。② マンション保険の更新を行った。各戸が火災保険、地震保険に加入する事を前提に更新契約を結び、保険料を抑えた。

・なぎさニュータウン(山崎氏):住民の高齢化が進むと長期修繕積立金の値上げも難しくなってくる。一方で建物の改修も継続的に実施する事が必要であり、それへの対応が大変難しい。

・ハイコーポ長島(竹内氏):民泊問題について。今年3月15日から民泊の申請受付が開始されるので、それまでに管理組合としての対応が必要になる。但し、総会決議までは必要ではなく、理事会決議をおこない議事録を残すことで対応は可能。

・ゾンネンハイム葛西(畑山氏):① サッシの交換を予定している。助成金の申請も検討中。② 民泊については昨年5月に対応済み。

（第3回役員会）2018年2月25日(日)　　　於:葛西区民館 3階集会室2·3

1．議事に先立ち、事務局のなぎさニュータウン管理組合 永田氏から、今回配布された資料の説明があった。

2．専有部分の改修に関する各管理組合からの報告：

・葛西第2スカイハイツ 湖崎氏：雑排水管交換工事の準備を進めている。専有部分の横管部分も今回修繕積立金を使用した工事の対象としているが、既に個人的に交換工事を済ませている一部の住民から反対の声が上がっている。規約上は修繕積立金を専有部分の工事に使用することを可とする改正を昨年おこなっており、既に工事を行っている居住者には返金をするなどの対応を検討している。また、工事の業者選定もおこなっており2社から見積りをとったが、倍近く金額に違いがあり、どちらの金額を信用して良いか判断に困っている。

☞ 返金については既に同様の工事を行っている管理組合から、弁護士とも相談をして公平感を保つために返金を実施した、との発言があった。

☞ 参加者から「同様な問題が発生する設備は他にもあるのか」との質問に対し、「給排水管の他、電気配線、電波通信関係配線などが考えられる。電波通信関係配線については固有の問題点がでてくるので注意が必要である」との回答が他の会員からあった。

・南篠崎スカイハイツ(横田氏)：給排水管については現時点では問題はない。通信系の配線に関して4K対応をどうするのか検討をしているが、現時点では状況を見守る方針である。

・バームハイツ西葛西(関根氏)：排水管については現時点では問題がないと業者から言われている。給水管については2～3年後の交換を検討しているが、枝管部分の交換をどうするか検討中。現時点では20万円/戸程度かかるが、負担をどうするかが課題。

・アリーナコースト(縄氏)：給排水管交換については現時点では未対応。但し、個別の漏水などの対応はある。

・ライオンズマンション小島町(戸谷氏)：排水管改修工事の準備をすすめている。3月に住民説明会を実施、4月以降、工事に取り掛かる予定。準備には3年程度かかった。基本的には縦管のみの交換工事だが、枝管部分についても縦管から約1m交換する事にしている。（主に縦管・横管の接続部分の劣化・漏水を避けるため。）

・宇喜田住宅(生田氏)：給排水管については交換済み。現在、大規模修繕工事の準備を進めている。素人集団である管理組合がコンサルタントを活用することの重要性を特に感じている。

・宇喜田カメリア(佐藤氏)：縦管横管関係の工事は完了している。今春、漏水対策の工事を行い、点検口を設置する予定。なお、排水管の高圧洗浄は2年に1回実施している。

・ライオンズマンション船堀第3(清水氏)：現時点では給排水管については特に問題はない。

・シティコープ西葛西(並木氏)：給排水管交換の工事予定はなし。今後の資金計画について検討を行っている。

・西葛西ハイツ(渡邉氏)：給水管を直結方式としたが、一部で漏水が発生した。既に対応は終わっている。排水管交換については現在検討中。

・宇喜田ホームズ(鈴木氏)：給排水管工事の業者を公募し、9社が応募し5社に絞って検

討を進めている。なお横管についてはオプション工事とし居住者負担とした。

・ライオンズマンション平井駅前(谷氏)：給排水管交換工事は終わっているが、工事に反対した居住者とは資金負担の点で問題を残した。また最近、損害保険の更新を行ったが、管理会社主導で保険会社は決定した。

・イーストセブンヒルズ(橋本氏)：大規模修繕を行ったが、修繕を行った外壁のタイルの色あいが従来の物と異なっているとの指摘が住民からあり、対応に苦慮している。

☞「タイルの色合いについては従来の物と合わせることは大変難しい。色のチェックを行う機会があるので、その際にしっかり見ておく必要がある。また、施工の巧拙によっても外観上まだら模様が目立ってしまうケースがある。」との意見が参加者からあった。

・なぎさニュータウン(山崎氏)：排水管交換が必要な一棟だけ残っている。その対応も含め、現在長期修繕計画の内容精査をすすめている。大規模修繕の周期を 14 年から 18 年に延ばす事なども検討している。(URの修繕周期は 18 年になっている。) 資金計画も見直しを進めている。

・ゾンネンハイム葛西(畑山氏)：給排水管交換工事は既に終わっている。現在、サッシの交換を予定している。来年度に助成金をうけるべく準備を行っている。

・ハイコーポ長島(竹内氏)：汚水管が詰まったが点検口がなく原因調査と工事に難航した事があった。同様の箇所が他にも何カ所かあるが、点検口の開口工事などが大変なため現在ペンディング゛になっている。給水管の漏水が何件か発生しているが、給湯管のピンホールに由来しているものが多く、現時点では対症療法的な対応を行っている状況である。

(第4回役員会)2018年4月22日(日)　　　於:葛西区民館 3階集会室 5･6

1．3月21日開催の管理組合セミナーについての反省と報告。

分科会参加者からの主な感想：

・バームハイツ西葛西　関根氏(分科会:大規模修繕工事･耐震改修)～大規模修繕工事を始める5年程度前から準備を始めると余裕があること、また、外部のコンサルタントをうまく使う事が大事であること、がわかって良かった。

・ゾンネンハイム葛西　畑山氏(分科会:大規模修繕工事･耐震改修)～自分たちだけではなかなかうまく工事に対応できていなかったが、コンサルタントを使うようになっていから全体の運営がスムーズになったことを体験談として話をした。

・ハイコーポ長島　竹内氏(分科会:区分所有法･管理規約)～外部居住者に対するペナルティ(管理組合協力金)について意見交換をした。また、管理費滞納の問題についても意見交換をしたが、管理会社の対応について若干マンション管理士の方と違いを感じた。

2．管理費･修繕積立金の現状･問題点に関する各管理組合からの報告：

・宇喜田住宅　塚本氏:2年前の大規模修繕工事でほぼ手持ち資金は底をついている状態。次の工事に向けて資金を積み立てているが、今後の資金計画については現時点では組合側から一般住民に提示されていない。

・宇喜田カメリア　大沢氏：現時点では資金計画に大きな問題点はないと考えている。しかし消費税が8%から10%に引き上げられる時にはその影響について検討しなければな

らないと考えている。

・ハイコーポ長島 竹内氏：現時点で資金計画に問題はなく、修繕積立金・管理費の引き上げは考えていない。但し、消費税の引き上げについては織り込んでいないので検討が必要かもしれない。

・なぎさニュータウン 山崎氏：2016年に長期修繕計画を立てた。近々4回目の大規模修繕工事が始まる棟があり現在準備中。団地全体で共有する部分の資金が不足しているため、まずその資金確保のための修繕積立金の引き上げを検討している。

・葛西第2スカイハイツ 湖崎氏：修繕積立金については現在に至るまで5回の引き上げを行っている。また、管理会社の変更、委託業務の見直しなどにより業務委託費も圧縮してきた結果、現在資金的には不足していない。

・ライオンズマンション小島町 戸谷氏：資金的には問題はなく、修繕計画の見直しをしつつ前倒しで設備更新をおこなっている状況。管理費、修繕積立金の値上げの話も出ていない。

・南篠崎スカイハイツ 横田氏：資金的に問題はなく管理費、修繕積立金の値上げの話も出ていない。

・西葛西ハイツ 渡辺氏：将来を見越して継続して値上げを行ってきた結果、現時点では資金的に不足感はない。但し、雑排水管の更新工事なども控えており、引き続き注視していく。

・バームハイツ西葛西 関根氏：前回の定期総会では今後の大規模修繕工事の計画は提示されたが、資金計画は提示されなかった。5年後の大規模修繕工事の資金は不足するので、修繕積立金の引き上げなどの対応が必要である。

・アリーナコースト 縄氏：駐車場設備の更新工事を機に資金計画についての見直しなどの対応を行っている。

・ライオンズマンション平井駅前 谷氏：現時点では積立金が不足し、設備工事についても借金をしながら対応している。

・イーストセブンヒルズ 橋本氏：大規模修繕を行ったばかり。15年後の大規模修繕工事に備えて資金の積み立てを始めているが、現状のままでは資金が足りない為、修繕積立金の引き上げを考えている。25戸しかない事もあり、現在の倍の金額にしなければならず対応に苦慮している。

・日神パレステージ船堀 岸本氏：マンション管理士をコンサルに迎え資金計画の見直しを行っている。修繕積立金の引き上げ、設備工事のために2,000万円を外部調達(返済期間7年)するなどの対策を取り、徐々に改善している。

3．その他質問事項：

・葛西第2スカイハイツ 湖崎氏：衛星放送受信用のアンテナをバルコニーに設置する事について他の管理組合ではどのように対応しているのか？

☞「共用設備としてアンテナを設置、個人的なアンテナ設置は禁止している。」「既存の衛星放送用のアンテナにケーブルTVの電波を混在させている。」などが意見だされ、いろいろな方法が考えられそうな事案であった。

・南篠崎スカイハイツ 横田氏：居住者に設備工事などを請け負わせることについてはどのように考えるか？

☞「相見積もりは必ず取る、書面は残す、などの手順を踏んだうえで、居住者に請け

負わせることもある」「原則、禁止している」と対応は様々であったが、居住者への説明ができるように対応するという点では同じであった。

(第5回役員会)2018年5月27日(日)　　於:葛西区民館 2階集会室第1

総会の状況と問題点等について各組合より報告

【葛西第2スカイハイツ　湖崎氏】

1. 管理会社の不手際が目立つこと。会計報告書の様式が毎年違う。会計費目が勝手に変更されている。予算の詳細が表示されず、一括して表示しているため分かりづらい。報告書等の記入ミスが多い。➡会計費目等に関しては国交省のひな形を参考にしてみては？
2. ペット問題。基本的には禁止なのだが、飼っている人がいてなし崩しに認めざるを得ない状況になってしまっている。ペット飼育細則が必要なのだが、毎年役員・理事が変わるので、なかなか話がつながらない。

【ライオンズマンション小島町　戸谷氏】

ペット問題について、飼育は基本的に禁止なのだが飼っている人がいる。また、不動産業が広告で「ペット可」の表示をしていた。

【バームハイツ　関根氏】

ペット問題について、実質的に飼う人が出てきてしまった。ペットクラブの設立および運営を目指す。「癒やしのために動物を飼うんだ」という言い訳をする人がいる。

【西葛西ハイツ　渡邉氏】

（法人化しているが）200万円前後ある現金の徴収事務について、間違い・不正を防ぐためにＳｕｉｃａなどでの決済を検討している。ペットについてはペットクラブがあるが、トラブルはある。

【アリーナコースト　縄氏】

最初からペット可である。ペット委員会がある。

【コンドミニアム葛西　松田氏】

なし崩しにペット可の状態になった。細則を整備してペットの会の設立を目指す。7月に総会を予定しているが、かなり細かい制限を付けることになると思う。

（修繕積立金の設定がかなり安いが）もともと修繕については補修工事費を一般会計（管理費）に含めて徴収している。現状では特に修繕積立金の不足は問題になっていない。

火災保険の金額が従来よりかなりふくれあがっていて危惧している。

管理会社の変更を予定している。複数社の見積もりとプレゼンを予定。結局は実務を行う担当者に拠るところが大きい。

【宇喜田ホームズ　鈴木氏】　特に問題はない。

【葛西第2スカイハイツ　湖崎氏】

修繕積立金は過去に5回ほど値上げして、2001年に現在の218円/㎡になった。管理費（一般会計）からの定期的な繰入は問題があるのではと考えている。現状ではグレードアップ工事は不要なのでは？

【宇喜田住宅　塚本氏】

ペット問題は（飼っているという）事実が優先している。総会では特に問題にならなかっ

た。

【小松川まちづくり協議会　中氏】

ペット問題は居住者の精神的な支えとして考えるべきでは？子供にとっても有益と考える。もともとは都営住宅でのペット禁止問題から端を発している。

【日神パレステージ　岸本氏】

松江区民プラザでの見学会は日神パレステージがモデル。藤江マンション管理士事務所にいろいろアドバイスをいただいた。

【ライオンズマンション平井駅前　谷氏】

ペットは一代かぎりの条件だった。いまは飼っている人はいない。修繕積立金は明らかに不足し、一時金を集めないとどうにもならない。火災保険も上がっており、5 年分をまとめて払えないので　管理会社（大京）からは 1 年ごとの契約にしてはどうかとの提案がある。➡5 年の一括払いと比較して結局は高い金額になる。

【ライオンズマンション小島町　戸谷氏】

住民が自主的に清掃を行っている。最近動物病院が近隣に移転して来て、その周囲の汚れ等が問題になっている。

【宇喜田ホームズ　鈴木氏】

排水縦管の更新工事を予定している。(タイミングが合えば、工事の様子を見学させていただきたい➡OK)

【事務局　永田】

火災保険について、マンションドクターの判定基準が細分化されて、従来のような点数が取れなくなるかもしれない。期間の途中での下取り、更新を検討している。地震保険は今後あと 2 回値上げになる予定。

次回の議題について、「防災」を取り上げてみたい。

【ハイコーポ長島　竹内氏】

ペット問題はペットクラブで対応している。　マンション通信の原稿を書いて欲しい。

(第 6 回役員会)2018 年 6 月 24 日(日)　　　於:葛西区民館 3 階集会室第 5･6

※葛西第 2 スカイハイツ湖崎氏より、6 月に発刊された「マンション給排水モデル事例集」という書籍を協議会で一括購入しませんか？との提案あり。(事例としてゾンネンハイムさんの工事に関する記事が載っている) ➡出席者に確認したところ、反対する人はなし。購入手続をする事になった。

1．マンション防災に活動の報告と今後の進め方について　　（アリーナコースト　奥田氏）

配布された資料に沿って、奥田氏より説明

・大阪北部地震を受けて “首都圏に近いうちに大地震が起きてもおかしくない“という危機感や、“今住んでいるマンションは大丈夫なのか” “起きた時にどうなるのだろうかという“不安が高まっています。このような意識が高まるときに、対策を打ち防災を進める必要があると考えています。

・2017 年度は、ホームページを作成し情報発信・加入組合向けの防災アンケートを元に、アンケート結果や防災活動の課題を共有・葛西のマンションで、防災コミュニティ導入について検討・西葛西小学校の地域防災検討会の課題の共有を行いました。

2018 年度は、江戸川区内マンション協議会で進めるマンション防災活動の進め方をまとめ

たいと考えています。

・活動の目的は、首都圏直下型地震に備えた防災マンションを江戸川区に増やすこと。実現することは、江戸川区の地域のマンションの防災を次のステージに進化させ、防災モデルマンションの取り組みが江戸川区にモデルとして広がっていること。

・防災モデルマンションとは、マンションに必要な防災体制の構築がされていて（人材と推進組織）、被災した際に想定される必要な対応が取れるようになっている（行動計画と実践）もの

・モデル作りの計画として、MALCA などの組織と連係することも一つの手段である。資格認定制度などを活用して人材育成を目指す。

・事業を推進するためのコアメンバーを募集する。➡協議会に加入している管理組合から 1-2 名程度を　プロジェクトメンバーとして募集する。

・募集したメンバーで 9 月から開催する。プログラム研修の実践
各組合の窓口となる組織はあるのか➡規模の大きいマンションは殆ど防災委員会的な組織がある。

・事業を推進するためには資金の問題も出て来るので、ファンドレイジングなどの方法も検討する。但し、これを行うためには協議会そのものを法人化（一般社団法人）する必要がある。これは江戸川区との事業連携の面でも有用である。➡法人化するために現実的なハードルもあるので、要検討。

【各組合より状況報告】

（葛西パークサイドハイツ　高橋氏）
地域の防災活動に管理組合として参加（訓練など）。避難所運営等についても地域で話をしている。

（南篠崎スカイハイツ　藤澤氏）　防災委員会を立ち上げた。

（宇喜田住宅　　関守氏）
防災担当者は決まっている。主に訓練等の担当。防災の講演などを予定したい。
組合と自治会が一体。備蓄品はあるがすぐに配れる状態ではない。予算に応じて今後物品を買い足していく予定。勉強したい。

（ライオンズマンション小島町　　戸谷氏）
担当、組織図はあるが、あくまで防災訓練実施のためとなってしまっている。
実際的な活動への意識が少ない。東日本大震災の後は少し気運が盛り上がった。具体的な行動を起こすには、それを動かす組織作りが必要。安否訓練が弱い。レベルを高めた訓練が必要。

（葛西第 2 スカイハイツ　湖崎氏）
防災担当理事がいるが、毎年変わる。自主防災組織として 8 月に防災訓練実施。春先から防災訓練まではそれに向けての活動があるが、それ以外の普段の活動は何もない。

（バームハイツ西葛西　関根氏）
防災委員会、継続的に存在する。基本的に備蓄は作らない。個人で用意するように呼び掛け。最低限の備蓄は必要なのかなと考えている。色々な備品・・とりあえず購入したがどれだけ活用出来るのかまでは考えが及んでいない。今回のプログラムが進むことを期待している。

（宇喜田住宅　　関守氏）

訓練の参加人数が少ない。訓練の内容も問題。体の弱い高齢者は難しい。
室内への館内放送の必要性。遮音性が上がったため何も聞こえない。

（西葛西ハイツ　渡邉氏）
3 つの組織の下に防災委員会。備蓄品 3 日分程度ある。災害対策本部の立ち上げも OK。
避難訓練 7 月に実施予定。三葛西小の訓練にも参加。年間の防災対策費は約 100 万円で、その中から各家庭への消火器の配布も行った。

（ライオンズマンション平井駅前　谷氏）
水害が心配。理事長が替わると何も分からない。

（イーストセブンヒルズ　橋本氏）
防災については何もない。

（日神パレステージ　岸本氏）
自治会もないし、防災の組織もない。
※30 戸程度の戸数のマンションでは何も出来ないとの意見あり。
※水道管などのインフラの耐震性の情報を掴む必要あり。団体として行動を起こした方がスムーズに行くのでは？

（第 7 回役員会）2018 年 7 月 22 日（日）

於：葛西区民館　3 階集会室第 5･6

1．講演「4K･8K に対応するためのマンションにおけるテレビ共聴設備」
講師 エスパテクノ 株式会社 代表取締役 小田 英明 氏（マンション管理士）

1）4K･8K 放送の基本事項から、今後の展開（スケジュール）、必要な受信機器･設備、集合住宅でのシステム（電波配線）設計例と注意事項などについて解説して頂いた。詳細は当日配布された資料を参照願います。

2）主な注意事項

・4K･8K 放送による高解像度の画像を楽しむには相応のサイズのテレビ画面が必要である（目安：4K ならば 50 インチ以上、8K ならば 85 インチ以上の画面サイズ）

・4K･8K 放送は本年 12 月から実用放送が開始されるが、4K 対応テレビ、4K チューナーがあれば従来の BS アンテナで一部の 4K 放送は受信可能である。

・全ての放送（2K･4K･8K）を受信するには、同軸ケーブルを除いた全ての受信機器の交換が必要になる。

・今回新たに加わった 4K･8K 放送は周波数帯域が高く、機器・同軸ケーブルに対する減衰量が大きい。従来の配線では末端のテレビでは受信できないケースも出てくるため、受信機器の交換工事を行う場合には、ブースターの数を増やすなど新たなシステム設計が必要になってくる。

・また、受信した電波が漏えいする、あるいは他の機器から電波が混入するなどの電波干渉が発生しないような電波遮へい性能の高い機器を使用する必要がある。
（電波遮へい性能の高い機器に交換する工事に対して助成金がでる場合がある

ので事前に調査をしておく事。)

・建物の建築年度により設置されたアンテナで受信できる放送(周波数帯域)が異なってくるので、それも踏まえて受信機器の交換工事を行う時期を検討する必要がある。

3) まとめ

・一部の 4K 放送は既存の BS アンテナでも受信が可能なので、本年 12 月の実用放送開始に合わせ早急に設備の交換工事を行う必要はないのではないか。

・システム設計については管理会社にまる投げせず、設計図面を自前で用意して工事代理店、メーカーなどに見積りを依頼するのがベスト。(管理会社、電気工事店などを通さない為、コスト削減になる)

・建物毎の実地調査、受信レベルの測定、減衰量の計算を行い、新しいシステム設計図面が作成できる業者(設計責任を負う事のできる業者)を選定して工事に臨む必要がある。

2．各管理組合からの報告など：

・ゾンネンハイム葛西 畑山氏：現在アルミサッシ(網戸含む)交換工事のための実寸計測を行っている。既存の外枠を残し新しい枠をはめ込む工法（「カバー工法」)。10 月から工事を行う予定。省エネ対象工事として、国･東京都からの助成金を受ける。

☞ 宇喜田住宅 三木氏から質問：今回の工事によりエアコンの室外機･室内機間のパイプを通す穴を壁に開口する必要が出た場合、その費用負担はどうするのか？

☞畑山氏からの回答：全体の工事が遅延する不利益を考慮し、その場合は組合側が負担することとした。(工事を早く進めることを優先した。)

・ライオンズマンション船堀第 3 清水氏：従来輪番制で管理組合役員をお願いしてきたが、高齢化が進み役員を引き受けることが難しい住民も出てきている。一部飛ばして役員を回すなどの対応をしている組合があればアドバイスをいただきたい。

☞ ゾンネンハイム葛西 畑山氏：1/4 が賃貸物件となっている事もあり、いくつかのフロアを一つのブロックとしてそこから必要な人数を出していただいている。選び方は輪番制ではなくくじ引きとしている。

☞ 宇喜田住宅 三木氏：輪番制を原則としているが、フロアの話し合いで対応を最終決定して頂いている。また、外部専門家などの人材を迎えられるよう規約も変更した。なお、今年 8 月から「認定マンション管理士」(管理組合損害補償金給付制度の対象)という制度も始まるので覚えておいて欲しい。

・ハイコーポ長島 竹内氏：子どもが受動喫煙を受けぬようバルコニーも禁煙にして欲しいとの要望あり。こうした要望に対応している組合のアドバイスをいただきたい。

☞ 役員会で禁止を決定、役員会議事録ベースで住民に告知しているケース、使用細則でバルコニーを禁煙としているケースなど、3 組合から報告された。

・宇喜田住宅 三木氏(マンション管理士として)：昨年 9-12 月に何らかの問題をかかえている都内のマンション 100 棟について現地調査を行ってきた。その結果、修繕積立金の状況、大規模修繕工事の実施状況、耐震診断･工事の実施状況などの報告義務が管理組合に課せられる条例が来年 4 月以降に施行される予定である。

(第 8 回役員会)2018 年 9 月 23 日(日)　　於:長島･桑川コミュニティ会館 3 階集会室

1．当協議会 防災事業「あんぜんマンションプロジェクト」第１回ミーティング報告

今回の役員会に先立ちゾンネンハイム葛西集会室にて 12 時から 13 時 30 分まで開催された第１回ミーティングの内容について、司会役であったアリーナコースト管理組合 奥田氏から報告を頂いた。

ミーティングには協議会会員（個人会員含む）のうち 10 管理組合 21 名が参加、奥田氏から本プロジェクトの趣旨説明がされた後、各管理組合から防災活動の状況について発表、情報交換を行った。今後のスケジュールは、年内（11 月、12 月）にあと２回のミーティングを開催し、各マンションの防災活動の活性化を主眼とした 2019 年度の活動計画を策定する。本プロジェクトは、長期的には各マンションから地域へと活動範囲を広げることを展望した活動を予定している。

2．各管理組合からの報告など：

・バームハイツ西葛西 関根氏：現在通気性のある玄関扉への交換、自転車の大型化に対応した自転車置場の改修などの検討を行っている。そのほか損害保険更新も予定されており、修繕積立金について不足感がある。値上げ等の検討も必要ではないかと考えている。

・リバーサイド高層棟 田中氏：昨年大規模修繕工事を行い、今年１年点検を実施中。長期修繕計画の提示がないなど管理会社の対応に問題がある。

☞ マンション管理士への相談、管理会社変更の検討などのアドバイスがされた。

・日神パレステージ船堀 岸本氏:借入金により資金調達し大規模修繕工事を完了させた。はやく借入金を返済したいので、当初５年後に 5,000 円の値上げを予定していたが来年から毎年 1,000 円値上げすることにしたいと考えている。そのほか空いている駐車場３台を有効活用、EV 保守会社の変更によるコスト引下げなどを検討している。

・宇喜田住宅 関守氏：2 年前に 3 回目の大規模修繕工事を完了、3 年目の今年は 5 年アフターの工事を実施中。玄関扉については耐震仕様のものに交換済。修繕積立金については駐車場収入で余裕がある。1 級建築士を顧問とし相談しながら工事等を進めている。

「業者から漏電ブレーカーの設置を勧められたが、他の管理組合ではどのような対応を行っているのだろうか」との相談があった。

☞ 専有部分の装置になるので希望者が各戸の負担で設置しているとの回答が多かった。

・宇喜田カメリア 大澤氏：入居者高齢化の対応もありエントランス、1 回 EV ホールの改修工事を予定している。マンションを囲むブロック塀の強度について耐震上問題があることが判明した。公道に面する部分は江戸川区の助成を受けた補強工事を実施する予定。江戸川区にも既に相談し現地調査も終わっている。助成金は工事総額の 2/3 で、2.5 万円/m が上限とのこと。

・葛西第 2 スカイハイツ 湖崎氏：3 回目の大規模修繕工事から 3 年目にあたり現在点検等をおこなっているが大きな問題はない。資源ごみの分別が不十分で対応に苦慮している。理事会の議事録については、滞納者名が掲載されているなどの問題もあり掲示はとりやめている（各戸への回覧は行っている）。

・小松川まちづくり協議会 中氏：5 階建中層マンションと 3 階建タウンハウスが混在、総数 76 戸で管理組合を形成している。現在災害時の避難場所として指定されている

ので、建替えをどうするかなど適正な環境を維持するための検討を行っている。

・ゾンネンハイム葛西 畑山氏：現在アルミサッシ(網戸含む)交換工事を実施中。12月に完了予定。大規模修繕工事が来期予定されているため、現在対象工事の検討を始めている。理事会の議事録については各戸に配布するなど、居住者への情報開示は適宜行っている。質問については早期の回答を心がけている。

・葛西パークサイドハイツ 高橋氏：2年前に3回目の大規模修繕工事が完了。現在は汚水管交換の予定している。今期は劣化状況の確認作業を予定しているが、その検査方法について検討している。

・西葛西ハイツ 渡邉氏：受水槽撤去後の跡地利用法、排水管（雨水系）の現状調査と洗浄・補修、駐車場改修、ブロック塀の補強工事、住居用火災報知機の交換などを検討している。管理組合、自治会、くすのきクラブなど関連団体を集め合同委員会を設置、それぞれの立場から意見を述べてもらい管理組合の運営に役立てている。そのほか駐輪場の使用料支払いなどでできるだけ現金の取扱がないようなやり方を検討している。

・アリーナコースト 奥田氏：10階以上に設置している火災報知機の交換を行ったが装置の不具合で誤報が連続しており現在業者に対応を依頼している。災害発生時には在宅避難を勧めているが、飲料水がなくなると避難所に向かわざるを得なくなるため受水槽に蛇口をつけ発災時にも水が確保できるようにした。そのほかエントランスを自動ドアに代えた。

・イーストセブンヒルズ 橋本氏：ゴミ置き場の場所、形状が悪いこともあって、住民が入口付近にゴミを置き、奥にゴミがおけなくなる、扉が壊れるなど困っている。

☞ ポスター掲示、都度注意喚起を行うなど地道な方法しかないのではないかとの意見がでた。

・ライオンズマンション平井駅前 谷氏：過去マンション建設時に電波障害解消のための設備を周辺の住宅に設置したが、今回その設備の撤去が必要になりその費用負担を求められている。

☞ 撤去の必要性、撤去すべき装置の数の再確認などを確実に行うべき、との助言がされた。

・なぎさニュータウン 永田氏：修繕積立金 2,000円アップのための臨時総会を9月30日に予定している。その後、各号棟の積立金金額を個別に見直すことになる。家庭用火災報知機の交換についても検討を行う。

・ハイコーポ長島 竹内氏：共用部分の照明のLED化を9月下旬に実施。玄関扉の交換を11年前に実施したがその補修を行っている。但し7戸の扉については傷みがひどく交換を実施した。損害保険の見直しを行っている。2019年1月に地震保険の見直し時期が来るが、その時点で解約、再保険加入という考え方もあったが、総合的に判断し2021年まで待つこととした。

Ⅲ．3者共催セミナー　平成30年3月21日　於:タワーホール船堀 3階産業振興センター

①　明治学院大学　法学部　教授　大野　武先生
　講演
「区分所有法の最近の潮流」

②　マンション管理士　祢宜秀之氏　講演
「個人情報保護法と管理組合」

③　4つの分科会に分かれて専門家の解説と質疑
・管理組合運営　・大規模修繕、耐震改修　・管理組合運営、民泊問題
・区分所有法と管理規約

参加人数：69名　（マンション協議会会員を含む）
概要：マンション管理の基礎となる「区分所有法」に焦点を当てて、民法との関わり、民法とのスタンスの違いを分かりやすく実例を交えて解説いただいた。
共有部分の考え方など、非常に興味深い話があり参考になった。
講演後の各分科会ではそれぞれのテーマに沿って、活発な意見交換、質疑が展開された。

第２号議案　第10期決算報告承認の件

収入の部		支出の部	
前期繰越金	266,640	通信費	26,247
年会費	205,200	協議会会議費	19,313
		総会後懇親会費	53,327
預金利息	2	HP 関連作成費	18,241
		第 10 期事務局	
		運営費	60,000
		講師への謝礼	5,000
		次期繰越金※	289,714
合計	471,842	合計	471,842

※次期繰越金内訳（平成30年9月30日現在）

現金：　120,339円

預金：　169,375円

合計：　289,714円

第３号議案　第 10 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 30 年 10 月 21 日

監査

奥田建蔵　印

第4号議案 第11期(平成31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．建物の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
特に電気幹線、給排水管、ガス管、通信受信（TV、インターネット）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想定できます。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。平成31年10月には消費税 10%への変更が公式に伝えられています。業界の情勢を見極め、いかに有利な条件で工事を行うのか、また長期的な改修計画をどう策定し、資金的な裏付けをどうするのか、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問題
管理組合役員のなり手不足、滞納の増加等、高齢化に伴う問題は多く発生してきます。外部からの役員招へいなども視野に入れて管理組合運営を進めていく必要があります。

3．管理会社との付き合いかたの問題

4．行政との連係、または行政への働きかけの問題 （各種補助金の活用等）
国、都、区での各種事業に関する補助金等の情報は非常に有用であるにも関わらず、なかなか分かりづらいのが実情です。これを分かりやすくまとめる必要があります。

5．災害に対するマンションの防災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？
また、災害は地震だけではなく高潮や上流での決壊などによる浸水被害も想定されます。浸水予想時に江戸川、江東から何十万人という人々が千葉 国府台まで逃げる？本当にできるのでしょうか？
本当に実現可能な策を探しておく必要があります。
今期はまず一つ防災体制の立ち上げについて成功例を1件でも多く作ることを目指します。

【第11期の活動予定】

2．2019年3月　　3者共催のセミナー開催　　11月より打合せを行います。

3．5-7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。また、大規模な設備工事については見学会を予定します。

5．ホームページの内容充実を図ります。新規会員への情報発信とともに既存の会員同士の情報共有を目指します。

第５号議案　第 11 期予算(案)承認の件

収入の部		支出の部	
前期繰越金	289,714	事務用品費	5,000
年会費 （12,000×14）	168,000	通信費（協議会員向け）	25,000
		事務局運営費	60,000
年会費（3,600×6）	21,600	協議会会議費	25,000
		総会後懇親会費	60,000
※期末の在籍数をもとに 計算		企画費（講演会など）	50,000
		書籍費	17,000
		広報費（HP 作成・管理）	50,000
		予備費	20,000
		小　　計	312,000
		次期繰越金	167,314
合　　計	479,314	合　　計	479,314

※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
※書籍代　　一般財団法人　経済調査会発行
　　　　　　「マンション給排水モデル事例集」購入予定

第6号議案　役員選任承認の件

◇第 10 期～第 11 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）