

江東・マンションふおーらむ 21

第 65 号
2021 年 12 月 13 日

第 65 回交流会 講演は 2 本立て 11 月 13 日 (土) <会場: カメリアプラザ>

- ① マンション管理落語 「なんで私が理事長に！」 講師: 参遊亭 遊助
- ② 「まもなく始まるマンション管理計画認定制度について」

講師: マンション管理士・当会副会長 小出 由久

マンションにも大切な管理や修繕の「ライフプラン」



<講演> ⇒ 管理計画認定制度ができた背景は？

⇒ “管理不全” の予防・改善

* 「認定基準」は？

(修繕、資金計画、運営状況など)

⇒ 「長期修繕計画」が決議されているか

⇒ 「修繕積立金」が設定されているか

⇒ 総会が年 1 回以上開催されているか、等

* 期待されるメリットは？

「マンション管理計画認定制度」についてポイントについて紹介した小出由久氏は ⇒ 詳細なレジメを図表も交えて投影しながら、制度の概要を紹介しました。

さらに、類似の管理計画認定制度（「マンション管理適正評価制度」「東京都優良マンション登録表示制度」ほか）も紹介しながら、今回の管理計画認定制度に期待できることは、「行政がマンションの評価に公の立場で積極的にかかわり、マンションの管理不全を未然に防ぐための底上げに寄与すること」であると強調しました。

★<参遊亭遊助さんの落語> 東京大学経済学部卒後のサラリーマンから参遊亭遊三の落語教室に参加して落語に専念の参遊亭遊助さん（本名：豆生田信一）の演題は「マンション管理落語」。マンション管理士が協力した脚本をもとに共有財産を守る役目の管理組合の役目のあれこれや、日常生活で出くわす役員の苦労をリアルにとりあげ、共感呼びながら熱演されました。

第 65 回江東区マンション交流会を 11 月 13 日 (土) 午後、亀戸駅前のカメリアプラザで開催しました。

当会の主催者挨拶（山田幹夫会長）、後援の江東区都市整備部住宅課の藤田和哉課長の挨拶に続き、講演は「マンション管理落語」と「まもなく始まるマンション管理計画認定制度について」の 2 本立てでした。

今回も新型コロナウイルス感染防止対策として、会場の換気に注意し、机 1 台に 1 人だけ、收容人員の半分まで、マスク必須、手指消毒剤、非接触型体温計、マイクの消毒布を用意しました。



講演のレジメ資料（投影データと同じ）は、交流会欠席の会員には会報と一緒にお届けします。

江東区住宅課 藤田和哉課長のご挨拶

よりよいマンションの管理へ向け、公的制度も改定されています

江東区では様々な住宅行政を行っていますが、今年夏には6年ぶりに皆さまのご協力をいただいて「マンション実態調査」を行いました。この場を借りてお礼申し上げます。

新型コロナウイルス感染状況は落ち着いてきているようではありますが、世界的に見れば広がっているところもありますから、こうした催しが通常通り開催できたということは嬉しいと思う反面、マスクの着用など注意を続けていただければと思います。

昨今のマンションの状況ですが、国交省は9月に修繕積立金のガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインの改定をしています。ぜひ皆さんの管理組合でも、今後のより良い管理に向けてご活用していただければと考えております。

本日の講演の内容にも関わってくる、改正マンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法の施行日が来年4月1日ということで動いています。江東区においても皆さまに情報提供をしつつ、管理適正化推進計画の作成、管理計画認定制度の運用など着実に準備を進めていきたいと考えています。

住宅課では、これまでもそうですが、マンションの修繕の調査、アドバイザーの派遣なども行っていますので、皆さまにご活用いただければと考えています。

<分科会>

「管理運営」(マンションラフル)

役員のなり手不足、委託管理費、生活マナーなど悩み事で意見交換

事前に寄せられた相談内容も含めて活発な意見交流が進みました。

●役員の確保方法、適正人数は？

最初に提示されたのは、「自分は役員ではないが、役員のなり手不足や役員の適正な人数の改善を理事会・総会に提案し実現したい」とこと、「当初は輪番制だったが規約改正などを経て、複数任期制などに改善の努力をしてきたが、他組合の状況をお聞きしたい」ということでした。

築10年・47戸のマンションからは「役員3人と監事1人。大規模修繕に向けて人数が少なくて不安」という声があり、輪番制や公募、立候補などやそれらを併用している事例とともに、積極的に「役員活動費」の導入や専門知識を持った人を誘った例などの発言がありました。



●理事会の運営に疑問があったら？

「住民説明会の資料は4日前。規約改正案は前夜に配布」ということから、「理事会の運営が独善的であり疑問があるがどうしたら…」という問題提起には、当ふお一らむの顧問の田辺幸雄弁護士から「何日以内に配布という内規があれば別だが、事前に内容が分かればいいのであって、あまりこだわると雰囲気も悪くなるのでは」というアドバイスがあり、明らかにルール違反をしているのであれば許容範囲をより幅広くして事にあたるべきという指摘に、発言者は納得した様子でした。

●管理委託費が高い。交渉をどう進める？

「管理費が高い。委託会社を相手にどう進めたら良いか」という問題提起に対しては、委託会社を変更した事例や交渉方法の意見に加えて、組合のさらなる知見知識の集積が必要という指摘も出ました。

●喫煙禁止細則があるベランダで喫煙、どう対処したら？

「掲示板に注意文を出してきた」という説明があり、田辺弁護士から「(細則決定の)総会決議は拘束力があり、それに基づきベランダで吸わないことを要請することは正しいこと」。但し、悩ましいことに「強制力をもってベランダの使用禁止はできない」ため、今後も掲示などで注意をして解決を目指す必要性が指摘されました。

主催者挨拶 (山田 幹夫会長)

「孤独死」に直面して、「緊急連絡先」整備の大切さを実感

本日は私のマンションに関係することを二つ、紹介させていただきます。

一つは、ご案内をお送りしてありますが、大規模修繕の現場見学会です。昨年10月には深川住宅のご協力で実施されましたが、今年は11月27日土曜日。築38年で3回目のケースです。108世帯のマンションで1億円を大きく下回ることができたのはなぜか？ どうしてこの施工会社やコンサルタント（一級建築士事務所）を選んだのかということも確認していただければ幸いです。

もう一つは悲しいお知らせですが60歳間近で一人暮らしの孤独死です。先日の午後、マンションに背広姿の方が来られて「社員が出勤せず連絡がとれない」と。工事の関係で私がたまたま玄関におり対応しました。結局、1時間後に警察署に連絡し、消防署からもレスキュー隊などが駆け付け、周辺は緊急車両だらけになり大変でしたが、苦労してベランダから中に入ることができて、朝風呂習慣の浴室で発見されました。

親族への連絡は、幸い管理組合や自治会の「緊急連絡先」リストに登録されていたので電話をすることができ、半日で発見できて翌朝に駆け付けた親族の方に繋げることができたという出来事です。

皆さまのマンションでも、「緊急連絡先」がまだ未整備でしたら、ぜひ作成することをお勧めします。

<分科会>

「大規模修繕」

大規模修繕、耐震診断、サッシ、EV更新など多様な問題

参加者は12人で、11月27日の大規模修繕工事の現場見学の前段階として、どのような問題があるか、情報把握のため参加した方、大規模修繕を来年予定している方の参加や、数世帯規模の民間アパートにいるが、都市防災にかかわっているの、勉強のために参加（当ふおーらむの「特別会員」）という方もおられました。

*大規模修繕に向けての質問

そろそろ大規模修繕ということで参加（78戸）の方から「管理会社任せとしているが、いかが？」という質問に対して、出席者が「前回の交流会で、大規模修繕工事におけるコンサルタントの選定という講演があった。管理会社任せにすると、管理会社の息の掛かった業者の提案となる。公正性、適切性を考えた場合、必ずダメという訳ではないが、管理会社寄りになる」という指摘がありました。

さらに出席者から「マンション内に経験・知識を持った人がいないか、募集すると良いのでは」という意見も。

*耐震診断後の耐震設計と工事についての質問

（出席者から）耐震設計は住民の生活に支障がない工事とする方針で設計をしてもらうことが必要。内容が納得できるまで設計し直しも、必要に応じてすべきです。

*窓サッシの修繕について

「大規模修繕工事でサッシも対象となる。規模の大きいマンションでは費用も大きい。よって、後回しにすることも多くある。しかし住民が強く要望した場合、どうするか」という提起に対して、

（出席者から）規約を改正して、個人でも修理交換できるようにした。ただし、外観上、従来（周り）と同様の形状（色、形等）とするとの条件を付けた、という紹介がありました。

*エレベータの更新について

エレベータ更新について「元の会社から別の会社へ更新できるか」という質問には、「別会社にできる。保守もその系列に変えられる」というアドバイスがありました。

*大規模修繕にあたり業者の募集、提案依頼は？

出席者から、無料で掲載できる業界新聞の紹介がありました。①建通新聞、②マンション管理新聞



大規模修繕工事の見学会

16 のマンションから参加者 20 人 (11 月 27 日)

現場で工事の流れを確認し、廉価になった秘訣も

地下鉄・南砂町駅近くの現場マンションは 1983 年 (昭和 58 年) 6 月竣工の築 38 年で、地上 9 階建て、区分所有 107、管理員は平日の日勤常駐。大規模修繕の履歴は、第 1 回が 1995 年 1 月～4 月、第 2 回が 2005 年 1 月～6 月実施で、今回の第 3 回は今年 2021 年 9 月～2022 年 2 月の計画です。

説明があった準備では、3 年ほど前に「修繕委員会」を発足させて大規模修繕に関する基礎的な勉強や屋上の高架水槽の問題について情報を集め、「劣化診断」を一級建築士事務所に依頼した結果、大規模修繕を 2 回目から 16 年経過の今年 9 月からと決定。アドバイスを受けるコンサルタントは、劣化診断で信頼できると確信した



設計事務所に決めて、修繕内容を施工会社に示す「共通仕様書」をまとめました。

過去の工事に見積もり参加した改修専門の施工会社に声をかけ、見積もり提示は 4 社。追加提案も含めて「ヒアリング」も実施して比較検討の末に 1 社を決めました。

見学参加者の関心の一つ、100 戸超えて 3 回目の費用が 1 億円をかなり下回った理由については、**金額の節約努力**は多岐にわたるものの、最大は屋上やルーフバルコニー

の防水。建築時のアスファルト防水を 1 回目で除去せずにウレタン塗膜防水を行い、2 回目はその上にまたウレタン防水をしているため、今回は表面にトップコートをつけるだけの仕様。見積もり参加各社や塗料会社から否定的な見解はなかったそうです。

さらに、過去の工事の資料と役員の経験を踏まえて、住んでいるからこそわかる事柄について、コンサルタントとしっかり協議していることも合理的な“費用対効果”を出していると説明がありました。

▼月例役員会後に、情報交換・相談会も
第 2 木曜日午後 6 時からの月例役員会終了後、個別の情報交換やご相談の時間をとることが可能です。
会場は、江東区産業会館の会議室 (ズーム会議は除く)。
ご希望の方は、事務局長・前田までご連絡を。
(電話 090・1653・9171)

報告コーナー**「江東 5 区」。防災 (水害) で意見交換会 (江戸川区の管理組合が呼びかけ)**

「江戸川区内マンション協議会」から、マンションとしての水害対策について江東 5 区 (足立、葛飾、隅田、江戸川、江東の各区) で協議したいという申し出があり、大切な問題であるということから、とりあえず、防災士の 2 人が個人資格で 10 月 11 日夜、墨田区内の会議室で開かれた会合に参加しました。

参加者は各区のマンション管理組合の役員ら計 11 人で、それぞれのマンションを取り巻く立地条件や取り組んでいる「防災・水害対策」の紹介がありました。イザという時を想定して様々な工夫をしていることがわかりました。(継続開催になるかどうかは、未定です。)

防災士資格をもつ参加者の感想 (要旨) = 全体の雰囲気は水害対策が急務という感触で、葛飾区では小型ボートを配備しているマンションがあり、水害が懸念される亀戸地区などに参考になる話がありました。

次回マンション交流会は、新年 2 月 5 日 (土) 午後 1:15～ 会場: カメラプラザ (JR 亀戸駅)

第一部講演のテーマは「電気自動車充電設備導入のノウハウ」。分科会も予定しています。

< 会員にはご案内を別途お届けします。 >

編集後記

マンションに関するニュース、情報が増加▼“新築は高額、中古に人気”などは別として、今回の交流会講演関連の「管理不全」はじめ、築年数が経過することに伴う問題です▼「共用部分にかかる保険」の契約更新が高額値上げ、もしくは契約を受けない事例、管理会社が委託契約をしないなど▼保険会社や管理会社側にも理由があるようですが、ゼロか一かの選択は困りもの。管理組合側も勉強が必要。理不尽への対応には皆で知恵を。