

第 67 回江東区マンション交流会が行われました

江東区は令和 3 年 7 月に区内の 3 階建て以上戸数 10 戸以上の分譲マンション(1,449 件)と 3 階建て 20 戸以上の賃貸マンション(556 件)を対象にしたアンケート調査を行い、今年 7 月にその結果が公表されました。

当フォーラムでは公表とほぼ同時にまさに旬の話題として江東区住宅課長を講師にお招きして 7 月 2 日(土)江東区カメラプラザにおいて第 67 回マンション交流会を開催いたしました。

第 1 部 江東区住宅課長 半田 智隆 様 講演 「江東区マンション実態調査からみるマンションの現状と課題」

1. 管理組合の組織・運営について：

- ① 管理費の価格帯は、「200 円/㎡/月以上」が 43.6%と最も多く、150 から 200 円/㎡/月未満が 23.0%、100 から 150 円/㎡/月未満が 17.5%となっている。管理費徴収額の適正については 71.8%が適正であると回答。
- ② 修繕積立金は、均等型積立方式 61.3% で最も多くなっている一方段階積立増額方式も 27.3%ある。
- ③ 駐車台数の適正さについては「空きがある」が 34.8%で最も多く続いて「適切である」が 33.8%、「不足している」が 5.5%となっている。
- ④ 機械式駐車場の維持費については「特に問題ない」が 64.5%と最も多く、続いて「維持費が組合の会計を圧迫している」が 21.8%「改修費が多額のため修理できない」が 5.5%となっている。

第一部 江東区住宅課長の講演



2. 建物の維持管理：

- ① 長期修繕計画作成の有無について「作成している」が 85.1%で 8 割をしめている。計画年数は 25 年から 29 年以下が 32.6%であった。
- ② 大規模修繕工事は殆ど実施していて、実施していないが 5.8%であった。資金的見込みについては 56.7%がほぼ全額修繕積立金で賄われるとしているが、18.3%が何らかのかたちで補填を必要としている。

3. 地域コミュニティ・防災：(町会) について：「マンション全体で地元町会へ加入」が 63.4%で最も多く続いて「各戸が自由に地元町会へ加入」が 12.2%、「マンションで一つの独立した自治会を構成」が 5.8%、「また町会にも加入せず自治会も構成していない」が 8.2%みられた。

(防災設備・備蓄装備)の有無について「設置している」が 69.8%と約 7 割で「設置していない」が 22.9%であった。

(避難)緊急避難先の取り決めの有無について「取り決めていない」が 80.2%取り決めてい

が11.1%であった。

(防災訓練) 防災訓練の実施有無「定期的にマンション独自の防火訓練を実施している」は31.7%で最も多く、「不定期マンション独自の防火訓練を実施している」が16.5%、「独自の実施ではないが地域の防火訓練に参加している」が13.7%合わせて約62%のマンションで実施されている。

(防災マニュアル)の有無について「作成していない」が51.8%「作成している」が24.4%であった

4. 今後に向けた課題と施策展開

(1) 課題として、

ア 管理組合の組織、運営に関し、空き駐車場や機械式駐車場の負担対応役員のなり手不足や無関心層の増加等がある。

イ 防災に対しては様々な活動があるが取り組み未実施のマンションが多く特に浸水対応は手薄な状態である。

ウ 大規模修繕工事の資金的見込みについて費用不足となるマンションが見受けられる。

エ その他コロナ禍により生じた問題として総会等の開催困難感染者対応在宅勤務増加等による騒音等のトラブル増加が上げられている。

(2) 施策展開として

ア マンション管理に関する相談体制や各種補助制度に関して周知を強化し、より活用しやすく管理の現状に即した制度を検討

イ 今回の調査を踏まえマンション管理適正化推進計画の策定を検討

ウ 「江東区マンション等の建設に関する条例」に基づきマンション事業者への指導を行い良好な住環境の整備を促進する

とのこと。

5. 最後に住宅課の事業紹介

があり、マンション共用部分リフォーム支援事業として

(1) 住宅金融支援機構の融資を受けて共用部分の修繕工事を行った際の債務保証料の一部を助成。

(2) 大規模修繕実施のための事前調査費用の一部を助成。

(3) 「江東区分譲マンション相談会」「マンション管理セミナー」等及び、「マンション管理アドバイザーの派遣」(年度2回まで無料)の紹介がありました。

第2部 分科会 管理運営 / 大規模修繕

1. 管理運営

監事の職務と責任、セキュリティ(オート)ロックの問題提起などについて活発な意見交換がありました。

第二部 分科会

テーマ：監事について

当方の組合で輪番で監事になった方から、その業務の重要性から、専門の会計士などに監査を依頼する必要があるのではないかと質問があったので意見を聞きたい。

→(→は、参加者の意見などを示す。以下同じ。) 監事を総会で任命する際に監事の役割、仕事の内容を説明しておく必要があるのではないかと。

→会計理事が十分にチェックをしていないのでは監事が責任をとれないのではないかと。



- どこの管理組合でも特に専門家が居るわけでもなく似たり寄ったりである。
- 共通の課題である。
- 監事は執行側を監視する立場にある為、他の理事とは選出の仕方が異なる。
- 輪番制には属さず理事長経験を有し組合運営の知見に長けた人を人選するのが定石との意見が複数
- 費用対効果の観点から今件のように大世帯の場合、総会前とかに専門家にポイントをチェックしてもらうのは良いのではないかと

テーマ：セキュリティ（オート）ロックについて

- セキュリティロックは、防犯上本人がキー等で開けるのが基本である。しかしマンションの住民が気を使って（住民かどうか確認をしないで）いつも開けてくれる。気持ちはありがたいが防犯上のことを考えると止めていただきたい。止めていただくにはどうしたらよいか教えてほしい。
- 管理組合にセキュリティロックを不用意に開けないでというような注意をしてもらってはどうか。

テーマ：管理組合宛の投書箱について

- 管理組合に意見を申し出る際、無記名か記名にすべきか
- 記名無き案件には対応しないと自らの管理組合の一例の紹介があった。
- 改善要求、苦情等対応策を具体的に講じなければならぬので投函者は記名し最後まで当事者意識を持つべきだ。
- との意見がでた。

テーマ：漏水事故について

- 事故の責任追及について知りたい
- 漏水事故の原因調査するのは保険会社が実質行うが、配管の老朽化と一括りできない場合が多い。
- 共用部、専有部の違いで調査の動きが変わってくる。また給水管、給湯管、排水管等部位によっても責任追及、保険適用等解決の仕方がまちまち。
- 等という意見があった。

2. 大規模修繕

大規模修繕工事とそれに伴う資金繰り・専門家の活用について

テーマ：コンサルタント・建築設計者の選出

- 信頼のおける建築設計者・コンサルタントを見つけることが出来ない。また一般の居住者は大規模修繕工事について知識が無いので、大規模修繕工事に関連する情報等を取集する方法を知りたい。
- マンション管理新聞・建通新聞を参照する。
- 情報等は、色々なベースでの情報が多数あるので、興味のある事項を出来る限り収集するしかない。

テーマ：機械式駐車場修繕費用の捻出

- 駐車場利用代金の減少（高齢者の車手放し、若者の車離れ等による車利用者の減少や機械式駐車場のメンテナンス費用の増大）
- 機械式駐車場を廃止して、他の利用を図るとか、外部への賃貸も考えられるが、それに伴う違った問題も起こりうる【注1】ので、まずは居住者の家族などの利用を進めるといった利用者の契約内容の見直しから進めるやり方もある。また将来的なニーズの把握（例えば電気自動車の普及、高齢化が進んだマンションでの車椅子など介護機能の付いた自動車の利用）も考慮する。

テーマ：大規模修繕費用の検出・不足

管理会社に委託している現状下、言われたとおりに工事を行ってきたので、修繕積立金が足りない状況となった。値上げを計画中だが、その方法がわからない。

→各マンションそれぞれで事情が違うので、究極の対処方法は誰にも分らないとしか言えないが、一つの方向として、費用の支出を抑え、収入を図るしかないといった、オーソドックスかつ基本的な認識を各居住者は持つことが必要であるということをお話するしかない。それさえもできないマンションは多数ある。

大規模修繕-特に配管等（給水管・排水管等）の水回り補修工事について

テーマ：劣化調査

劣化調査というが、その方法がわからない。

→まずは水漏れ・さび汁が出るという現象を把握する事であり、排水管の場合、悪臭等の臭いの問題が頻出するケースを良く把握すること。個々のマンションの実状と共に近隣マンションの実例を収集し、対応策等を調査すること

→実状を把握できたら、それに精通しているコンサルタントや設計会社等とコンタクトする。

→専門家の劣化診断とヒアリングを実施し、可能な限り多くの住民と次の手を討論・検証等を重ねていくことが重要。

テーマ：バランス釜

バランス釜の修理・交換したら、消防法に抵触すると言われた。

→バランス釜は長く使っていると、火をつける際の高音や内部から異臭がしたりといった不具合が生じてくる。これらはガス漏れや着火装置といった内部部品の劣化が大きな原因だが、不具合を放置したまま使い続けると、最悪の場合、バランス釜の破裂といった大きな事故を起こしかねないので、**消防法に違反するケース【注2】**もある。

依って、このような不具合が起きた場合にはバランス釜の交換が推奨されるが、現在バランス釜を使用しているマンションは築古で、例え給湯式風呂釜に交換したとしても、排水溝の位置や排水管の位置等が問題となる。各戸の実状を調査して、個別の解決方法を見出すしかない。

【注1】例えば①駐車場付置義務 ②収益事業に該当すれば法人税の納税義務 などとの整合を図る必要があると考えられます。

【注2】修理・交換の際設置当初の器具、部品が無い場合、同等品での対応を余儀なくされる。その場合は器具の規格、形状等火災予防条例の基準を満たさなければなりません。



☆マンション管理計画認定制度で初の認定がありました☆三

今年4月から始まった「マンション管理計画認定制度」における全国初の認定がされました。(令和4年6月16日国交省報道) 認定マンションは「高島平ハイツ」(1974年竣工 95戸 9階建て)で板橋区が認定を行いました。

関連して、マンション管理センターが独自に行う「予備認定」はすでに166件が登録されています。

さて、江東区の認定第1号はどのマンションになるでしょうか？

マンション居住者が認知症になったら

☆平成 30 年のマンション総合調査では高経年マンション（おおむね築 40 年以上）の 1/4 で高齢者、認知症の方への対応でトラブルが発生している、との調査結果があります。

☆また平成 30 年の住宅・土地統計調査では世帯主が 65 歳以上の割合が 36.2%との結果も示されています。

☆千代田区のマンション情報誌「マンションサポートちよだ」によると

- ・オートロックの操作方法がわからなくなり、マンションに入れない
- ・自宅がわからなくなり、別の住戸のインターホンを押した
- ・夜間に大声を出す
- ・在宅しているのに郵便物を放置する
- ・ごみを出す日を間違えたり、所定の場所以外のところに放置する
- ・誰かが家に入ってきたと言ったり、ものを取られたと騒ぐ
- ・エレベータの中、廊下に粗相をする
- ・漏水事故や、ガスの消し忘れによる火災を起こす

などといったことが起きる場合があるとしています。

次回の交流会など

区民祭り	10月15日(土)、16日(日) フーズ展示いたします
交流会	次回第68回交流会は11月12日(土)

