

いたかんネット



迎春

板橋マンション管理組合ネットワーク

2015年
1月号
No.43

マンション管理の基礎勉強会

マンションのことをもっと知りたい

平成26年10月、11月、12月の3回に分けて、「マンション管理の基礎勉強会」がグリーンホールにおいて開催された。

この勉強会は、いたかんネットが板橋区へ提案書を出し、区といたかんネットの共催という形で初めて実施されたものである。

当初20名の募集であったが、定員を超える応募があったため、25名の受付となった。

マンションを買って住んでいるけれど、基本的なことがよくわからない、以前は何もわからないまま理事を引き受けたが、今度は自信を持ってやってみたい、でも、どこへ行けば教えてくれるのかわからない…等が受講の主な理由のようである。出席のみなさんは毎回熱心に講義を聞き、質疑応答も活発で、参加者の意欲が伝わってくるようであった。



講師のいたかんネット成島・細谷両氏

事前に配られたひな形を使っただけの広報紙作成が宿題として課せられ、3回目の勉強会で講師からの指導を受ける、という形式であった。

継続的な開催を

アンケートを見てみると、理事の経験者が多くまた現在理事である、という方も多数おられて、勉強会受講後に「役員を引き受けても大丈夫か」「何とかやれそうか」というアンケートでの問いにも16名の方がOKとのことであった。

この勉強会は今年と来年にも開催予定(講師は他団体)だが、継続的な開催が望まれる。

広報紙作りは楽しい?



広報紙を作成しているのが出席者の3~4組だけであるのは驚きであったが、2回目の勉強会での細谷講師の「理事会ニュースや広報紙を作ってみよう」は役に立ったのではないだろうか。

今後のマンションの方向性…改修? 建替え?

現在、国内のマンションのストック総数は約601万戸(平成25年末現在)であり、そのうち旧耐震基準により建設されたものが106万戸存在しています。これらの多くは耐震性不足であると考えられ、巨大地震が発生した場合には甚大な被害が生じることが想定されています。

こうした状況の中、耐震不足のマンションに関する法律の改正が行われてきました。マンションの『耐震改修』については、昨年の『建築物の耐震改修の促進に関する法律』の改正により決議要件が4分の3以上から過半数に緩和されました。一方『建替え』については「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の一部を改正する法律に改正がありました。改正のポイントは、①耐震性が不足していると認定されたマンションの区分所有者は5分の4以上の賛成でその敷地売却を行うことができる、②その場合、一定の条件を満たせば特定行政庁の許可により容易に積率規制の緩和ができる、というものです。

板橋区では、平成20年3月に策定した「板橋区耐震改修促進計画」に基づき、建築物の耐震改修工事、建替え工事、及び除却工事に必要な費用の一部を助成しています。条件等は板橋区のホームページに記載されています。(資料・国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 (I H))



「いたかんネット」ってなあ~に?

いたかんネットは、マンション問題に関心のある方々の学習やマンション管理に関する情報交換を行う場で、一級建築士や、マンション管理士などの専門家、管理組合理事長経験者やマンション

購入予定者などが参加しています。会報の発行のほか各地のネットワークとの情報交換、講師を招いての学習会、大規模修繕工事に関する相談、コンサルタントの紹介などの活動を行っています。

特集
質疑応答&
アンケート

マンション管理の基礎勉強会で 60人に聞いてみました！ そのコメント ETC...

連続3回にわたって開催された基礎勉強会。述べ参加人数60名となりました。
みなさんの熱心さに圧倒されると共に、このような基礎勉強会の必要性を以前にも増して痛感
しました。質疑応答とアンケートから参加者の声を聴いてみました。



基礎勉強会風景

いま知りたいこと・困っていることは…



- ▶ 各戸の玄関ドアが古くなってきて取り換えたいのだが、どうしたらいいだろうか？
- ▶ 理事と監事を兼ねることはできるのだろうか？
- ▶ 平均的な管理費の額とは？
- ▶ 標準管理規約を知るにはどうしたらいいのでしょうか。
- ▶ アンケートを予算計上したうえで作成する組合及び管理会社は違法ではないのか。
- ▶ シェアハウス・違法貸しルームについて、規約の変更のしかた。
- ▶ 緊急時のために各戸の家族構成、性別、年齢等を把握しておきたいが、可能か？
- ▶ 古いマンションの再生方法を知りたいです。Ex. 一括売却、その価格。

これで納得！



- ▶ 今回は一番わかりやすく勉強になりました。
- ▶ 基礎→中級とレベルアップした勉強会も企画してもらいたい。
- ▶ 様々な体験、また具体的なお話が参考になりました。もっともっと学びたいです。
- ▶ これまでの管理組合の業務はお粗末の一言でした。大変勉強になりました。しっかり責任を果たして参りたいと思います。
- ▶ 役員を引き受けて、自分自身の勉強不足を反省しています。今回いろいろお聞きして参考にしたいと思います。
- ▶ 理事会ニュースは居住者のコミュニケーションによい方法だと思いました。発見です。
- ▶ 広報紙発行はとても良いアイデアです。(楽しみが増えました) 責任は理事だけでなく、組合員全員にある！とても大事ですネ。
- ▶ 今回の勉強会は私自身組合員として認識不足で反省しつつ、残念なことが多々あって、これからはしっかり詳しく勉強したいと思います。
- ▶ 基本的な知識を通じて自分自身の問題と意識するためにも大変有意義であった。
- ▶ 大規模修繕が自分の理事の期間に行われる予定なので、勉強が必要だと思っている。
- ▶ あっという間に終わってしまいました。法改正もあるので継続的に勉強したい。

知っておきたいマンション知識



規約(マンションの憲法)の見直しを！

マンションにおける様々な法律問題を規律するための最も基本的な法律として区分所有法があります。区分所有法では、必要最低限のルールを抽象的に規定するにとどめられ、具体的事項については、管理組合が規約によって定めることにしています。これは自分たちのことは自分たちで決めるという「私的自治」の考えに基づくものです。

しかし、多くのマンションにおいては、分譲時に分譲業者が規約案を作成し、購入者である区分所有者全員がこれに同意するという方法によって規約が設定

されています。このようにして作成された原始規約の中には不公平・不適切な内容のものもあります。また、このような原始規約でなくても、規約がマンションの実情に合わなくなり、マンション管理に支障をきたしてくる場合があります。

たとえば、組合員の高齢化や賃借人の増加により管理組合役員の引き受け手がなくなったにも拘らず、規約で役員の資格要件が「現に居住する組合員」のみであるケースのような場合です。

この場合、役員の資格要件を「組合員でない配偶者や親族または賃借人」も含めるように緩和するとか、役員の定数を減らすとか、輪番制にするとか、規約の見直しが検討されるべきでしょう。あなたのマンションの規約を見直してみませんか？ (IH)

行政と民間の協働の実現



挨拶する石橋課長

今回の基礎勉強会は板橋区といたかんネットの共催でした。この勉強会は初めての試みでしたが、応募者多数の時点で手ごたえを感じました。また、石橋住宅政策課長をはじめ岡見係長等も勉強会に3回とも出席され、熱心に講義を聞いて下さいました。

これからも、このようなかたちで困っている管理組合・理事会の一助となり、行政と民間の更なる協働の実現に努めていきたいと思っております。

住宅新報社からの取材を受けました

(一社) マンション管理業協会広報 Web サイト
「マンション暮らしのフォーシーズン」2015年冬号
マンション管理組合ネットワークの活動を紹介している
連載コーナーの取材です。

<http://www.kanrikyo.or.jp/4season/articles/kanri/07/index.php> (←こちらのURLにて1月初旬公開予定)

いたかんネット 理事紹介



豊田芳夫・副会長

長老の風格で
行政に物申す姿勢を堅持



大崎勝・副会長兼事務局長

律義で責任感が強く
誠実な仕事への姿勢を貫く



藤木勝憲・事務局次長

経験豊富で
頼れるマンション管理士



山吉泰一郎・理事

何事にも自分の意見を持つ
いたかんネットの知識派・良識派



渡邊真弘・理事

人柄はソフトで
修繕ならお任せの一級建築士



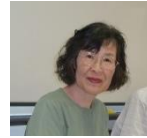
後藤敦子・理事

今後の活躍が期待される
若手理事

関心度の高さをパワーに！ 今年も連続座談会の継続を



いたかんネット会長 成島圭子



今年も理事一同で頑張つてまいりたいと思っております。卒宜しくお願い申し上げます。

連続座談会(相談会・勉強会)もおかげさまで3年目に入り、参加者も増加してまいりました。座談会に参加して、その後にはいたかんネットへ加入されるという方も増えてまいりました。これからもみなさまのご期待に応えられるように、内容の充実を図り、会員のお役に立つ楽しい座談会を心掛けていきたいと思っております。

明けておめでとうございます



われらマンション仲間 みんなの声

平成26年11月9日、グリーンホールにおいて、区主催の居住者交流会&個別相談会が開催された。

居住者交流会は、平成6年頃からいたかんネット(の前身)が区と協働で開催、10年程前からマンション管理士会も参加している。交流会は3ブースに分かれ、私の参加したブースでは一般参加者4名でした。提起されたのは、いたかんネット主催の「連続座談会」にも度々取り上げられている「理事長の独裁行為」「管理会社(業者)との癒着」「大規模修繕が心配」等。一方で「理事のなり手がいない」

「女性が力にならない」等々も。「同憂の人を仲間にする努力を」「女性は力になる」「修繕委員に立候補する」等の助言があった。

個別相談会の一組目は交流会の出席者で同内容の相談、二組目は区分所有者の被選挙権について。「理事会が区分所有者の役員立候補を阻止できるか?」「事由によってはあり得る」とのこと。

本件は裁判に敗訴した管理組合の理事会が、勝訴した区分所有者原告代表の役員立候補を(管理組合への訴訟を理由に)未受理と決定した、というもの。事前調整で、理事長は監事ならOKとしていたのであるが。次年度再挑戦時に同様であれば「議事録等証拠保全からのスタートとなる」との助言があった。(OM)





いたかんネット情報掲示板

《インフォメーション》

【第25回いたかんネット交流会】

日 時 平成27年1月12日(月・祝)
午後1時30分～4時

議 題 理事会運営マニュアル・そのヒケツは？

講 師 田村晃清氏(東京都マンション管理アドバイザー)

場 所 ボランティアセンター第1ルーム

費 用 会員無料、会員外300円

申 込 いたかんネット事務局(大崎)
☎&FAX 03-3968-4634

【連続座談会(相談会・勉強会)】

日 時 平成27年1月8日(木)
「専門委員会」

日 時 平成27年2月5日(木)
「マンション内トラブル対処法」
どちらも午後2時～4時

場 所 ボランティアセンター第1ルーム
板橋区本町24-1(☎03-5944-4601)

交 通 都営三田線「板橋本町駅」徒歩7分

申 込 いたかんネット事務局(成島)
☎&FAX 03-3958-2808

《トピックス》

いろいろなフースで大賑わい！

板橋区のボランティア・NPO活動の周知・推進等を目的とした「いたばし結(ゆい)まつり」(旧ボランティアフェスタ&集い)が平成26年11月1日～2日、ボランティアセンターにおいて開催された。

若い女性二人による「チンドン屋」のパフォーマンスは圧巻！その他盛りだくさんな内容で、いたかん



華麗なる
『チンドン屋』嬢



いたかんブース

ネットもマンション問題の相談受付等で毎年活動に参加している。

【お詫びと訂正】

前号(No.42)の2頁下段「知っておきたいマンション知識」右側の8行目
東京に限っては165万戸で→(東京に限っては165万戸)のようにカッコを付して下さい。
お詫びして訂正いたします。

発行責任者 成島圭子(いたかんネット会長)
スタッフ 市川仁子 田中ひろ子 細谷光子
連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808
E-mail hwwmp424@ybb.ne.jp
ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

歳時記

福寿(幸福と長寿)

明けましておめでとうございます。

平成27年のスタートです。今年は未年、お正月はどのように過ごされましたか…。

寒さが厳しいこの時期、冬至から数えて15日頃、冬至と大寒の中間で「寒の入り」、小寒から節分までの30日間を「寒の内」、寒風と降雪の時節で、これからが冬本番を迎えます。

「寒」の字ばかりが並ぶとますます寒くなってきますね。でも、冬至が過ぎると日の入り(日没)が1日1分ぐらい伸びていくそうです。ゆっくりですが、明るい時間が長くなっていきます。

また、乾燥の時期でもあり、毎年インフルエンザやノロウイルスが流行します。うがい・手洗いの励行。抵抗力をつけて寒さに負けず元気に過ごしたいです。そして「火の用心」も心掛けたいと思います。

さて、1月(睦月)の誕生花の中で「福寿草」があります。別名「元日草」新年の幕開けにふさわしく、元気をくれる黄金色の花です。福寿草と南天の実を一緒にして「難を転



じて福となす」縁起物でもあります。そして、名前もおめでたい「福寿(幸福と長寿)」です。水仙・スイトピー・クロッカス・ヒヤシンスなど、色とりどりの花を思い浮かべると春が待ち遠しくなります。

平和で希望の持てる1年なりますように！と願いを込めて。

今年も宜しく願いいたします。

(TH)



思います。

(NK)

いたかんネットの会員で高齢ながら自主管理のマンションの理事長を長年務めておられるK氏がいます。築40年超のマンションの大規模修繕をなんとか成し遂げようと頑張っています。

我々もお手伝いをしてはいますが、理事会の協力が得られず、孤軍奮闘しています。

でも、めげることなく連続座談会や基礎勉強会に出席して知識を得ようとしている姿を拝見していると頭が下がります。

幾つになっても学ぼうとする姿勢は見習いたいものだと

編集後記



入会御案内

- ・入会金 2,000円
- ・年会費 3,000円(個人会員)

※管理組合で入会される場合は左記にお問い合わせください。