

# いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2015年  
8月号  
No.45

## 第13回いたかんネット定期総会開催

### 第2部 交流会：基調講演 「管理会社の付き合い方」

平成27年6月14日(日) ボランティアセンターにおいて、いたかんネットの総会が開催された。

その後第2部として第26回交流会が催され、講師・藤木勝憲氏の基調講演に続き、各管理会社から4名の出席者を迎えての質疑応答があった。

管理組合の在り方、現状を聞く好機会であり、参加者の忌憚のない質問が飛び交った。

#### 基調講演

- ①スムーズな理事の引継ぎでトラブルは激減!
- ②毎月1回理事会開催がベター。  
総会まで年1回きりの理事会開催の管理組合に優秀なフロントマンは配属されない!
- ③居住者からの各種相談事には経過・結果報告は、全て即日対応が原則。

#### 質疑応答

Q 大規模マンションには大手の管理会社が良いか。



左から日本ハウズイング平塚氏、大京アステージ高草木氏、ライフコミュニティ鷹取氏、長谷工コミュニティ山本氏、藤木氏の各出席者

A 管理に関しては大手だから関係ない。(毎年総会で“管理会社変更”を議論し、数社で見積りを取るが、その都度現管理会社が委託費を下げてくるのは、いままで適正価格ではなかったのか疑問だ、との声が挙がった)

Q 管理会社のプレゼンで、セールストークでの勇み足になることはある?

A 言いたくなることはあるが、フロントマンとの齟齬が生じるので、できないことは明確にする。フロントマンを同行させ話をさせる。上司も数か月理事会に出席する。

また、管理会社側から「管理組合の立場に立て! は全社の方針」、「組合力を付けてほしい」、「意識の高さを組合に活かして」、「管理会社もサービスに努めない生き残れない」等の意見があった。



熱心に耳を傾ける出席者

### マンションライフ

#### 管理組合のあれこれ

友人Sさんからのお話です。

先日、マンションの総会に出席して話を聞いていたうちに「なんてズサンな管理をしているんだらう」と思ったそう。全面的に管理会社任せであることや、担当フロントマンの態度や言動に不快感を持ったという。役員には知識も自覚もないようだし、まるで管理会社に使われていくようにも見えた、と呆れ顔でした。

管理運営のあり方を改めて考えさせられます。管理組合役員は居住者から管理を任せられ、またその円滑な運営の手助けをするのが管理会社の役目ではないでしょうか。

何より問題なのは、役員としての自覚がない事と知識のなさです。毎年、輪番制で決まる役員ですから、わからない事があるのは当然。ならば自ら学ぶ、マンション管理士に相談する等の姿勢も必要なのは。黙って担当フロントマンの言う事にうなずくだけが役員の仕事ではありません。

これは管理会社だけの責任ではなく、役員そして居住者全体の意識の低さ、無関心が招いている問題なのです。

Sさんに一言! 呆れるのではなくまず関心をもって協力しよう。

(T 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。



# 高齢化・老朽化の 自主管理マンションの陥し穴と再生 自主管理を成功させる分岐点とは

板橋区内の最新高層マンションの先端設備は、耐震構造も免震・制振の技術開発が進み、防災システムも完備、まさに夢のマンションの様相である。

しかしその陰で築30年～40年超の老朽マンションは高齢化の現象も顕著である。

いたかんネットには様々なマンション問題の相談事例がある。今回は高齢化、老朽化マンションの自主管理の陥し穴と再生について事例を通して考えてみたい。

## 間違った管理で40年… ケース1

築40年超の自主管理マンションの理事長から管理の実情を訴える手紙をもらった。

「その場しのぎの工事ばかりで、いままで大規模修繕と呼べるものを実施したことがなく、このままではマンションがスラム化してしまうのではないかと危惧される文面であった。

マンションを訪れてみると、外壁の亀裂、屋上シーートの膨張、排水管の漏水、ベランダの違法増築等、また会計処理の不明瞭さ、高額すぎる理事報酬等々ハード・ソフト両面において、管理不全の様相を呈していた。

理事会にも出席したが、その席上、理事の一人は「大規模修繕はこれからもやるつもりはない。どこか不具合が見つかったらその都度そこだけ修繕していけばよい。建築関係には詳しいから」と言った。

自主管理とは名ばかり、理事の独断と偏見の管理組合で、理事長が正論を言っても阻害されるばかりであった。

理事会運営の在り方、大規模修繕の重要性等を説

いたが、理事の誰からも賛同の声は聞かれなかった。

理事長の願いもむなしく大規模修繕工事の話は立ち消えになった。

法定点検も未実施であり、建築指導課を尋ねてみたら、書類は毎年送付しているとのことであった。

だが、やらなくてもなんら罰則はないのである。



## 無知は罪なり

このような結果を招いた原因は、多くの区分所有者による無知無関心であろう。

その結果、公正、公平、透明性に欠ける理事会運営がまかり通ってしまうのだ。

「無知は罪なり」とはソクラテスの格言だが、無知無関心で大きな無駄遣いや損失を作ってしまうことにもなる。

結局、理事長は体調を崩して辞任したが、ボランティアの限界と無力さを痛感した。

それでも、我々は望みを捨てたわけではない。

## 知っておきたいマンション知識



### 議決権行使書と委任状

総会における議決権は、区分所有者本人が出席して自ら行使するのが原則ですが、書面で行使すること（議決権行使書）、または代理人によって行使すること（委任状）が認められています（区分所有法39条2項）。そして、これについては、規約で別段の定めをすることは認められていません。

(イ)議決権行使書と(ロ)委任状は、いずれも組合員本人が総会に出席せずに議決権を行使する方法ですが、(イ)は組合員自らが主体的に賛否の意思決定をするのに対して、(ロ)は賛否の意思決定

を代理人に委ねるという点で、性格が大きく異なります。

標準管理規約コメント第46条関係⑤では、「組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、議決権行使書によって組合員本人が自らの賛否の意思表示をすることが望ましい」としています。

総会の資料が配られたら

☑出席の場合は「出席通知」

☑欠席の場合は「議決権行使書」

「委任状」

のいずれか

を提出してください。

よく読まずに全部に記載してしまう方がいますので気を付けてください。(IH)

前事例と同じく経年自主管理マンションから相談を受けたのは3年前。「いたかんネットに入会したい。大規模修繕をやりたいがどう進めていいのかわからない」という1本の電話から、その女性理事長とのお付き合いが始まった。

当初は設計監理方式で修繕を行う予定であったが、30戸故にスケールメリットがない、余分な費用は掛けられない等で臨時総会において否決された。

そこで、居住者の知り合いを含め、4社で相見積もりを取った結果、1社に決定。

### アクティブな取り組み



そして、無事大規模修繕工事は完了するのだが、同時に、理事長は、我々のアドバイスのもと、マンションにおけるさまざまな事柄に積極的に取り組んだ。

- ①登記所に出向き、マンションの登記簿を確認。
- ②規約の改正（間違いの訂正含む）。
- ③駐輪場の契約書作成（有料化）  
支払い拒否の住民を説得。
- ④候補の工事業者の改修工事現場を見学。
- ⑤業者決定の際、他の理事同席で全社の見積書を一齐開封し、決定後、業者と即日契約。
- ⑥連続座談会に出席してマンション管理を学ぶ。

### 自主管理を返上



その間、会計理事が亡くなったり、監事が入院したりとアクシデントが続発した。

総会開催日が迫る中、「もう間に合わない！」と監事の入院先に書類を持参して「会計監査」を終えた。

資金的にムリと思われたが、借入金なしで全戸の玄関ドア交換まで済ませ、予算内で収まった。

そして、「もう高齢で今後の自主管理に自信がない」と管理会社に管理を任せることになり、「これでもう安心」と安堵されたのだ。

### あなたには覚悟がありますか？

**管理組合の改革には何よりやる気と行動力が必要です。（知識は後から付いてきます）**

**ケース2のような場合、われわれは相談者に真剣に向き合い、健全な管理組合を育てるため、協力を惜しみません。**

そして、初めに相談者に対して  
尋ねることばがあります。  
「あなたにはその覚悟がありますか？」

## いたかん便り

### 連続座談会（相談会・勉強会）

4月・5月・6月・7月の第一木曜日開催。すっかりいたかんの活動として定着した座談会。

これからも誰もが参加したくなる楽しい会になるよう務めます。



### いたばし結まつり

5月10日（日）ボランティアセンターにおいて、第2回いたばし結まつりが開催されました。

板橋区長も出席され、5月としては暑い中、各ブースを熱心に見学されました。



区長と共にパチリ！

### マンションGPS行事参加

毎回勉強会、現場見学会、異食料理店教室、バス旅行等多彩な催しで楽しませてくれますが、7月8日は「東京散歩」で、警視庁見学に行きました。

いたかんネットからも3名が参加して、「相棒」の舞台となっている警視庁の内部を興味深く見て回り、午後は歌舞伎座へも立ちよって充実した一日となりました。



### 板橋区主催

### マンション管理セミナー&個別相談会

7月11日（土）グリーンホールにおいて、「マンション管理の基礎」と題したセミナーが開催され、管理組合会計について相談事例を基に解りやすい解説がなされました。その後の個別相談会では、6名の相談者

たちにマンション管理士が対応しました。





## いたかんネット情報掲示板

### 《インフォメーション》

#### 【連続座談会（相談会・勉強会）】

日 時 平成 27 年 8 月 6 日（木）  
午後 2 時～4 時  
テーマ マンションの保険料が安くなる？  
講 師 篠山愛一郎氏（保険代理店代表取締役）  
主 催 いたかんネット  
場 所 ボランティアセンター第 1 ルーム

#### 【トラブルストレス解消座談会・出前相談会】

日 時 平成 27 年 8 月 29 日（土）  
午後 2 時～4 時  
主 催 NPO 法人マンション G・P・S  
場 所 かわぐち市民パートナーステーション  
（川口駅東口キュボラ M4 階）

### 二宮金次郎ってどんな人？

#### 積小為大（せきしょうだい） の精神で…

「激動の時代を生き抜く秘訣」と題した、中桐万里子氏の講演を聞きました。

二宮金次郎は、何ごとも「よく知る、よく見る、工夫する（知恵・技術）」そして、知ったことは行動に起こさなければ何の意味もない、事は現実の中にしか生まれない⇒いかにも農場人らしい発想の持ち主であった。

幸せ探しの達人、宝探しの名人、そして猛烈な感動屋であったとか。

金次郎の言葉に積小為大（せきしょうだい）があります。

いきなり大きなことを目指すのではなく、まずは少しの成果を得、それを改善しながらふやしていくことでやがて大きな成果につながる、という彼の考え方は現代にも充分通用します。

一人一人ができることを、小さくてもいいから努力すれば、明日は今日よりも必ず少しは良くなる、回り道のように見えてもこれが結局は「時代を生き抜く秘訣」ということでしょうか。（NK）



中桐万里子氏（二宮金次郎七代目子孫）  
爽やかトークで《生き抜き術》

へ。ぜらてっどまそ持い少ぬシけネ  
。ひい？て強う評すの！し熱ンケッ年  
いたそいまかかはし。の！でも意ンョト間  
かんんるがます方はさても。ごもお管理して  
ネッ「そんがすの専てもらら。相お力に並お  
ト「んどうの門おら。談者になの方々  
には「かいてるか。たののり方ならマン  
は「困っか。張ったおり方ならマン  
（T H）

編集後記  
困ったときの  
いたかんネット

### 《いたかんネット新役員決定》

6 月 14 日の総会において、議案のすべてが滞りなく可決され、新役員も以下の通り決定いたしました。本年度もどうぞ宜しくお願い致します。

会 長：成島圭子 （兼会計）	理 事：渡邊真弘 後藤敦子
副会長：豊田芳夫 大崎 勝 （兼事務局長）	渡辺憲太郎（顧問）
藤木勝憲	監 事：宮澤由利子 大場美千代
理 事：山吉泰一郎	相談役：細谷光子 千代崎一夫

### 行ってきました！

#### 建物劣化調査体験

まずは参加者全員で屋上に昇り、屋上床の様子とそこから見える建物の外観を見て回りました。

次に、①外壁の「塗膜付着力試験」と②コンクリートの「中性化測定」です。

①は、壁にテープの付いた器具を貼り付け、時間をおき、それを引っ張って剥がし、付着力を判定します。②は、コンクリートの一部を円筒状にコア抜きした部分にフェノールフタレイン溶液を噴霧して行います（この溶液は無色透明ですが、アルカリ性に触れると赤色に変色します）。

コンクリートは本来アルカリ性ですが、炭酸ガスなどの外気の作用により中性化する性質があり、建物の耐久性に大きく影響を与えます。どちらの検査も建物の東西南北の位置により日照や風の影響を受け、異なる結果になりました。

また、2011 年の地震で廊下の壁に大きな亀裂が入っている部分がありましたが、そこは※非耐力壁なので建物全体の強度には影響がない、という建築士さんの解説は大変参考になりました。（IH）

- ※・構造的に固定されていない壁
- ・地震や風などの水平荷重（横からの力）に抵抗する能力をもつ壁は耐力壁と呼ぶ

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](mailto:hwwmp424@ybb.ne.jp)  
ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

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。