

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
12月号
No.46

4年目に入る連続座談会（相談会・勉強会）

管理員は理事会に出席する？

平成24年10月4日の開始から、第36回目を迎えた「連続座談会」に参加しました。

毎回、事前にテーマの予告があり講師が担当していますが、今回はテーマ無しの「フリートーク」ということでした。ご自分のマンションの「築年数」と「戸数」を告げてから、参加者21名（初参加1名）の自己紹介で座談会は始まりました。

今回出席者21名のマンションの築年数の平均は約30年、築40~45年のマンションが5棟ありま



した。この小規模な「連続座談会」においても、マンションの老朽化と高齢化は顕著なようです。

適正なマンション管理を行うためには、まず自分のマンションの現状を詳しく知ることが大事です。今回は、二つの事例について紹介があり、その後皆さんで話し合いました。（IH）

事例1 Aさんのマンション 築45年 140戸

管理会社が不動産業を主な仕事としているようで、管理組合活動への関心が薄い。現在、管理会社の見直し、規約改正、エレベーター交換、排水工事、常駐管理員を通いにして管理員室を集会所として活用すること、マンション管理士の採用等、多くの課題について検討中。管理会社については、管理業者として正式に登録されているか高層住宅管理業協会 or 関東地方整備局へ問い合わせてみたら良いのでは？と多数の方から意見が出ました。

事例2 Mさんのマンション 築16年 61戸

管理会社を見直すための「住民懇談会」を立ち上げたが、現在の管理会社が大手だから安心と見直しに強く反対する区分所有者がいる。管理会社を替える時のポイントは？管理員の仕事内容は？管理員は理事会に出席する？等の質問に、ベテラン出席者からは、ご自分の経験を踏まえての様々なアドバイスがありました。座談会で、参加者は自分のマンションの問題点を他の人に話し、問題を共有しストレスを解消、更に前に進んでいく勇気をもたらえるのではないかと実感しました。

東京都マンション部会

マンションライフ

東京都は昨年、住宅対策審議会に「マンション部会」を設け、これまでに計7回の会合を開いている。

議事録の一部を紹介すると

・管理状況の把握

『豊島区のように届出義務を設け状況を把握する必要がある。』

・管理不全マンションへの対応

『管理不全に陥っているマンションに対し、どのような支援メニューを用意しても、支援を受ける側にそれを活用しようという意識がないと（支援は）難しい。きちんと管理す

れば市場で評価され、自分たちの資産価値を上げていくという仕組みが

成り立っていることが前提。これをしたら必ず評価されるということが

わかっていけば、区分所有者はそれを行うはず。

約9割のマンションが管理会社に管理委託していることから、よほ

ど劣悪な管理会社でなければ、管理不全マンションに陥ることは考えに

くい。むしろ、自主管理や一部委託を行っているマンションの実態を把握

すべきではないか。』

また都は、管理不全に陥っている

マンションを把握できたとしても、

行政が管理組合の活動に関与できる

法的根拠はなく、管理組合に拒否され

れば支援・指導することができないの

が実情である、としている。（NK）



「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。



マンション暮らしを楽しくするのはあなた！！

好奇心とやる気があれば

マンション管理・理事会運営も楽し…

ずっと住み続けるつもりで購入したマンション。

購入時、価格や利便性等は事前に調べるでしょう。

でも、マンション全体の積立金残高や、長期修繕計画は確認しましたか？

また、将来管理費や積立金が増えるかもしれないって知っていましたか？

ご自分が理事（理事長）になった時のことを想定していましたか？



まずは自分のマンションを知る

パンフレットの「物件概要」をよく読む

・用途地域とは

マンションの周辺環境を左右します。

準住居地域であれば、将来カラオケボックス、パチンコ店等が近隣に立つかもしれません。

商業地域であれば、利便性を重視する人には銀行、飲食店などが近かったりするのでメリット大。

・修繕積立基金って？

新築の場合、引渡時に一括で支払う。

(30～40万円位)

これがあるので、第1回目の大規模修繕は資金の心配なく実施できることを知っておきましょう。



・管理準備金は

これも引渡時に支払う。(管理費の1ヶ月～2ヶ月分)

・管理費、修繕積立金は重要

積立金が低く設定されている場合がほとんどなので、将来値上げされることを想定(覚悟)しておく。分譲後、分譲会社は積立金とは無関係となり、管理会社と管理組合に任されるが、適宜見直しをせず、

積立金額が低いままになっているマンションも見受けられるので要注意！

ちょっと勉強しておけば、理事が廻ってきても大丈夫！

昨年の区といたかん共催による「マンション基礎勉強会」の出席者の中で、「1回目に理事になった時はなにがなんだかわからないまま任期が過ぎてしまった。近々また理事になるので、今度はしっかりと勉強してから臨みたい」との意見が多数ありました。

「基礎勉強会」をはじめ、区では「セミナー」、「交流会」や「相談会」を年に数回開催しています。

その気になれば勉強の機会はどこにでもあります。

特に、相談会は先着順ですが、応募者があまり多くないのでねらい目です。

いたかんでも相談員を派遣していますが、マンツーマンで対応してくれますので、きっとお役に立つと思います。

この相談会がキッカケで、いたかんの座談会に出席するようになった方もおられます。

マンション物語



「ありがとう・・・管理員さん」

今年の7月、まだ梅雨が明け切らない頃。とても厳しい暑さが続いていました。その頃からです、管理員さんの激痩せした姿に、あれ？どうしたのかな・・・そう思い、「ねえ～最近、痩せた？」管理員さんは笑いながら「イヤ～検診の時にちょっと体重を落とした方がいいのでは、と言われてね！」そんな会話をしました。

でも、ちょっと普通にダイエットしている痩せ方じゃないなあ～

一人、二人と「何か管理員さんの様子が？大丈夫

なの」と、居住者から心配の声が。強い日差しの中での作業、体力は持つのだろうか？

そして、お休みが続く。なお心配は募る。9月に入り、間もなくでした。掲示板に計報のお知らせが・・・長い間、このマンションの管理をして下さり、来年3月には定年。

今、思えば「大丈夫？無理しないでね！」その言葉に、OKマークを出し力なく頷く。管理員さんと私との最後の会話になりました。

計報のお知らせは、今だ掲示板に。そこには、管理員さんへの感謝の言葉が綴られています。

ありがとう！管理員さん。

ご冥福をお祈りいたします。(TH)



連続座談会で、マンションストレス 発散と知識の一挙両得

「輪番制でもうすぐ理事になってしまう！どうしよう…」「管理会社を替えたいのだが…」「規約の変更を検討している」「大規模修繕をどう進めていけばいいのかわからない」

こういったご相談を抱えていたら、まずは連続座談会へ出席してみませんか？毎回テーマを決めて勉強していますが、どんな質問にも出席者全員で向き合っており対応いたします。楽しくわかりやすく、話し合いが進められていきます。

日頃、マンションに関して考えていること、これはおかしいのでは？と疑問に思うこと等々、初歩的なことも気軽に発言できます。和気あいあいとした雰囲気の中、必ず答えが見つかると思います。

そして、さらに区分所有者としての知識を高めて、管理会社任せの管理に陥らない知恵を身につけましょう。

素人が当たり前 専門家を頼る 知恵も才能！！

「快適なマンションライフ」のお手伝いをするマンション管理士等専門家と管理会社は、目指す方向は同じはずです。管理会社は管理組合から「日常の管理業務を受託する」企業としての存在となります。マンション管理士は、マンション内で発生する様々な問題に対して、管理組合の立場でのアドバイザー（助言・指導役・知恵袋）として、また管理会社に対するお目付け役ともなります。管理会社とは常に良好な関係を保ちながら専門家の起用を図るのが賢い管理組合といえます。

常に、管理の主体は管理組合にあることを肝に銘じて、マンション管理を充実した楽しいものにしていきましょう。

意外と知らないマンション知識



理事会で決められることは？

適切なマンション管理を行うのは管理組合の仕事ですが、実行するのは組合員の中から選ばれた理事の集まりである「理事会」です。では、理事会で決められることはどんな内容かご存知ですか？標準管理規約第54条には理事会の議決事項が記載されています。1～4号には、収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案、規約及び使用細則等…に関する案、長期修繕計画…に関する案、その他の総会提出議案と「案」が付く事項が並んでいます。これらのことは理事会で決議し「案」として提出し、そして最終的には総会で決議されます。



われらマンション仲間 みんなの声

あなたのマンションは 理事報酬を支払っていますか？

以前、連続座談会の出席者17名に理事報酬について聞いたところ、半数以上の管理組合が出している、とのことであった。この数が多いのかどうか一概にはいえないが、ひとつの参考事例として記してみたい。

その支払い方法は？

- ①理事会に出席したら支払う
- ②出席欠席に関係なく定額で支払う
- ③1年間で80パーセントの出席がないと支払われない 等々

その金額は？

- ①理事全員月2万円（会計3万円）で、理事会に出席すれば、別途に5千円支払う
 - ②理事会出席で2万円だが、その日にはマンションを上から下まで点検して回る
 - ③年に5万円（理事長）
 - ④年に10万円（理事長）
 - ⑤毎月2万円（理事長）、1万円（他理事）
 - ⑥毎月2千円（理事会出席者） 等々
- 出席者のマンションでこれだけ異なるが、自主管理か否かとか、個々の管理組合の諸事情もあるので、マンションの数だけ答えがある、ということであろう。



いたかん連続座談会（相談会・勉強会）

毎月第一木曜日・午後2時～4時開催

費用：無料 場所：ボランティアセンター

問合せ：成島（03-3958-2808）

では、理事会で決定できることは？

1. 専有部分の修繕等に関する承認又は不承認（第17条）
2. 会計年度開始後、総会で予算が承認されるまでの暫定予算を執行する場合の承認（第58条）
3. 未納の管理費及び使用料の請求に関して訴訟その他法的措置の追行（第60条）
4. 義務違反者に対する勧告及び指示等（第67条）
5. 総会で予算が承認された工事における業者の選定基準や具体的な工事業者の選定等の総会から付託された事項（第54条9号）
6. 専門委員会の設置（第55条）

意外と多いですね。でも、理事会は理事の半数以上が出席し、「その議事」は出席理事の過半数の賛成がないと決められません。（IH）



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 12 月 3 日（木）午後 2 時～4 時
テーマ 修繕積立金は潤沢ですか？

いまのままでは資金不足かも…

日 時 平成 28 年 1 月 7 日（木）午後 2 時～4 時
テーマ 議決権に価値割合導入 価値割合とは？

講師 成島圭子（いたかんネット会長）

場所 ボランティアセンター第 1 ルーム

【いたかんネット交流会】

日 時 平成 28 年 1 月 11 日（月・祝）
午後 2 時～4 時

テーマ **給排水管の更生・更新工事
事前診断及び長計の見直しが大事！**

講師 ㈱元設計研究所 代表取締役・鈴木貞文氏

場所 ボランティアセンター第 4 ルーム

申込 事務局・大崎（03-3968-4634）

この一冊

スクラップ・アンド・ビルド

羽田圭介（芥川賞受賞作）

スクラップ・アンド・ビルドとは、単純に言葉自体の意味で言うと、もともと工場設備や行政機関の用語で「無駄な部分を廃止し、能率的、効率的なものに作り直す」ということである。

自宅には母のほか、87 歳になる祖父が同居している。主人公は祖父の世話をしっかりとしているとみせかけて、祖父の社会復帰の機会を奪い、弱らせ「自然で尊厳ある死」を迎えさせようと企てる。「早う死にたか」を連発し、死を望んでいるらしい要介護の祖父と無職の孫が繰り広げる息詰まる攻防戦。

衰え行く生のとにより移り変わる青年の心と、二人の距離感を描いた作品。

第 16 回いたばし男女平等フォーラム

完璧オンナだけが幸せを手に入れられるのか？ ～変化する家族！社会の仕組み！～

平成 27 年 11 月 7 日（土）コラムニスト深澤真紀氏による講演がグリーンホールにおいて開催された。

主催は板橋区と「いたばし男女平等フォーラム運営メンバー」で、160 名の参加者で盛況であった。

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/>

講演 傍聴記

標準管理規約を賢く生かそう

～未来につながるオーダーメイド規約を～

マンションコミュニティ研究会代表 廣田信子氏

昨今、標準管理規約の「コミュニティ条項削除」が話題となっているが、平成 16 年の改正でこの条項を加えたのに、なぜ今度は外すのか？

（現場からの声でなく、①構成員が異なる管理組合と自治会の役割をはっきり分けたい②管理を厳密に狭い範囲で考えたい、と言うことのようにだが…）

あなたのマンションではコミュニティ条項が規約に入っていますか？

マンションによってコミュニティ形成の取組状況はさまざまだが、コミュニティがマンションにとって重要だ、ということは誰も異論がない。

「コミュニティ条項」として規約に入っていないとしても「防犯・防災」「管理組合運営」に必要な費用は支出して問題ない。

結局、標準管理規約からコミュニティ条項が外れようが外れまいが気にすることなく「自分たちがどうしたいか」が重要！

あくまでも標準管理規約は「参考モデル」である。

築年数も規模も、管理組合のしくみも、居住者の状況も多様化している。

標準管理規約にこだわるとかえってマンションに合わない規約になってしまうことも。

標準のいいところは取り入れつつ⇒自分たちのマンションに合ったオーダーメイドの規約をめざそう！（区分所有法に抵触することなく）

マンションの将来の方向性をみんなで共有するツールとし⇒マンションのめざす姿、管理組合の指針を管理規約の「前文」に入れてみよう。

みんなで考えることに意味がある！

と廣田氏は締めくくった。（NK）



いかも？（NK）

このバスと、この地下鉄を利用すれば目的地に行ける、とか考えるのも頭の体操になってい
ましよう。
あえずは大いにこのバスを利用し
のか？とも思いますが、取り
になったわけで、喜んでいい
ということは、前期高齢者
り放題となります。
下鉄等がこのバス利用で乗
るものを手に入れました。
「東京都シルバーパス」な
るもの
都内の路線バスや都営地
利用して出かけることにし
ます。

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。