

# いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2017年  
8月号  
No.51

## 管理組合活動も「自己実現」の一つ？

先般、「感動経営と中小企業の成長戦略」と題した講演を聞く機会があった。

講師の中川理巳氏は㈱ブレイド・イン・ブラスト代表取締役社長で、社員研修のプロである。

中川氏の推奨する強い社員をつくる社員教育の3KMプログラムとはどのようなものなのか。

### 3KMプログラム

「個人」「家庭」「会社」の三つのKと「目標(Mark)」「管理(Management)」「意欲(Motivation)」の三つのMにちなんで名づけられた一連のプログラムの総称で、「個人」「家庭」「会社」というトータルな領域で、自己実現を目指して歩む中にこそ人生の成功、幸福があるという。

その自己実現には「マズローの説」が参考となる。



講師の中川理巳(なかがわ・まさみ)氏

### マズローの欲求5段階説

「マズローの欲求5段階説」とはモチベーション向上の法則であり、(1)まず生きていくための基本的・本能的な欲求(食べたい、寝たいなど)があり、(2)安全・安心な暮らしがしたい、(3)会社・家族・国家など、あるグループへ所属していたい、(4)他者から認められたい、尊敬されたい、(5)最後に自分の能力を引き出し創造的活動がしたい、などの自己実現の欲求が生まれる、というもの。

マンションというひとつの地域社会における組合(理事会)活動にも相通ずるものがあり、これも自己実現の一つと捉えれば、やりがいも生まれてくるのではないだろうか。

NK

今、そこにある危機

マンションライフ

### 危機

Danger / Crisis

ある人は、自分のマンションが築40年近くになり、水漏れもしているし、外壁も傷んでいるし、耐震改修もしていないし、と大変心配している。片や、同じマンションの住民でも、そんなことはどこ吹く風、と他人事のように思っている人がいる。

今、そこにある危機に気付いていない、いや気付こうとしない。これが、一戸建てなら「自分でなんとかしなければ」となるのだが、共同住宅となると、他力本願になってしまう。

50戸のマンションで50人(家族がいるのもっと多い)が危機意識を持って、事にあたったら、すごいパワーになる。

ひとえに住民の意識・知識・認識にかかっているのだが、それを期待すると、やはり「始めが肝心」という原点に戻ることになる。

そして、住民の意識の喚起、初期教育の実施、行政への働きかけをする、というような、いつもの考えがアタマに浮かぶ。結局、急がば回れ、ということになるのである。NK

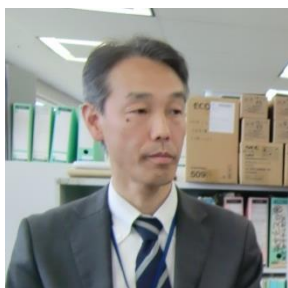
## 「いたかんネット」ってな〜に？

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す。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。また、会報の発行や他団体とのネットワークによる情報交換、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。



# 「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」制定



若菜進・住宅課長

平成 29 年 4 月 1 日、「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」が施行されました。

分譲マンション実態調査の結果を踏まえ、管理不全マンションの予防と、分譲マンションの良好な管理を推進するために、届出書の提出やマンションの適正管理を義務化することとしました。

その経緯について、墨田区役所・都市計画部住宅課の若菜進課長にお聞きしました。

## 条例制定の経緯は？

A 平成 26 年に「分譲マンション実態調査」が実施され、

- (1) (賃貸を含め) 集合住宅が住宅全体の 7 割を超え、欠かすことのできない居住形態となっている。
- (2) 管理組合の機能不全は、そのままにしておく、周辺環境にも影響を及ぼすようになる。

以上のことがわかってきました。

「管理規約がない」

「長期修繕計画を作っていない」

「区分所有者や居住者等の名簿がない」

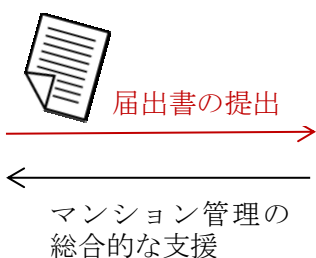
「大規模修繕をやったことがない」

このようなことを放っておくと、マンションが管理不能・スラム化するかもしれません。

こうした事態を防ぐため、届出書の提出やマンションの適正管理を義務化することとなりました。

## 分譲マンションの適正管理に関する条例とは

A 分譲マンションの良好な管理を推進するために、区、区分所有者、居住者、使用者、管理業者等がそれぞれ取り組むべき事項について定めたものです。管理状況に関する届出書の提出、管理規約や区分所有者・居住者等の名簿の作成・保管、長期修繕計画の作成などが義務化されました。



## 届出書とは？



A 分譲マンションの現状を区に届け出るもので、地下を除く 3 階以上の非木造建築物で、住戸の数が 6 戸以上あり、区分所有者が 2 人以上いる区内のマンションが対象です。ポイントは…

### 届出書のポイントその1

管理の改善点が見える チェックリスト形式のため、記入することにより現在のマンション管理で必要な改善点が見えやすい

### 届出書のポイントその2

理事会・総会での情報共有に役立つ 届出の内容を理事会や総会で共有することで、各々のマンションの今後の課題解決に向けた合意形成を、より円滑に行うことができる

### 届出書のポイントその3

区から適切な支援を受けられる 届出書の提出により、マンションの現状に応じた支援や助成を受けることができる

## パブリックコメント実施結果の1例紹介

### 意見の趣旨

適正管理が行われない分譲マンションに対する具体的な措置を、行政が講じることができる内容の条例を考えるべき。

### 意見に対する区の考え方

条例では、区が分譲マンションに対して、管理状況に関する届出義務を課すとともに、未提出及び条例に適合していない管理状況にある分譲マンションに対して講じる具体的な措置として、指導・勧告・公表を規定します。



(若菜進課長・古川左江子主事・飯野眞見子主査)

このうち、適正な管理が行われていないマンションに対して、管理状況に関する具体的な指導、アドバイス等を行っていく予定です。

### 墨田区美術館情報

#### すみだ北斎美術館

- ☞世界的な浮世絵画家として評価の高い葛飾北斎は生涯のほとんどを墨田区ですごし、多くの作品を残しています。
  - ☞区ではこの郷土の偉大な芸術家を区民の誇りとして、昨年11月22日墨田区亀沢(本所割下水・北斎の生地といわれている)にすみだ北斎美術館を建設しました。
  - ☞墨田区職員の名刺には北斎の有名な作品である【神奈川沖浪裏】が印刷されています。
- 交通：都営地下鉄大江戸線「両国駅」A3出口より徒歩5分、JR総武線「両国駅」東口より徒歩9分  
休館日：毎週月曜日 電話：03-5777-8600



## マンション探訪②

☆聞いてみたいヨソのマンションのお話☆

マンション訪問の第2回は築39年、31戸の自主管理マンションです。

### Q新理事長がまず取り組んだことは？

A前理事長の長期政権からのバトンタッチで、年に一度の開催であった理事会を毎月開催とし、次に会議室内の荷物、階段下倉庫の道具類、管理室内の備品等、その多さが気になったので、品名・数量・大きさ・所属(所有)等をリストアップし、不用品を廃棄する作業に取り掛かりました。

### Qどのように整理したのですか？

A所属不明のものについては、「棚卸をしたので、ご自由にお持ちください」と3か月ほど掲示しましたが、約半分が残りました。その残った食器類を古物商に持ち込んだら、約500円の収入になりました。また、粗大ゴミ引取りとして電気ストーブ、ソファ等で7,800円、家電リサイクル法対象品として冷蔵庫、テレビ計12,420円の総合計20,220円を支出して、ようやく整理が終了し、会議室はすっきりしました。

### Qその際の反省点は？

A「お役に立てれば使っていたきたい」と退去者が残っていたものですが、不用意に受け取ったため、管理費から処理費用として出費をせざるを得ませんでした。「これらを処分した後で、防災用品を設置する方向で検討していきたい」と理事会で提案しましたが、これといった意見は得られず、今後の課題となっています。



I H I

### 意外と知らない

## マンション知識



### マンション管理士と管理業務主任者の違い

☞ **マンション管理士**は、試験に合格し国土交通大臣の登録を受けることにより、「管理組合の運営等に関し、区分所有者から受けた相談に対して、管理組合の立場で適切な助言等の支援を行うこと」を業務とします。

具体的には、規約や使用細則等の策定及び改定、長期修繕計画の策定及び見直し、区分所有者間のトラブル解決へ向けての予備的交渉を行う等、管理組合の運営を様々な形で支援します。

また、管理組合と顧問契約を結んだ場合は、理事会や総会へ出席して助言や指導を行ったり、書類や議事録等の点検、随時の相談にも対応します。

☞ 一方、**管理業務主任者**はマンション管理業者の事務所に(30管理組合に対して1人)設置することが義務付けられていて、マンション管理業者の立場で業務を行います。マンション管理士同様に、試験に合格し、国土交通大臣の登録を受け、更に管理業務主任者証の交付を受けて初めて業務を行うことができます。その主なものは、

1. 管理受託契約の内容及びその履行に関する重要事項に関して区分所有者に説明すること。
2. 「重要事項を記載した書面」及び「管理受託契約の成立時に交付すべき書面」に記名押印すること。
3. 区分所有者に対して定期的に管理事務に関する報告をすること。—— 以上となります。

管理業務主任者は、上記1と3の業務を行う時と、区分所有者から請求があった時は、必ず管理業務主任者証を提示しなければなりません。マンション管理士には提示義務はありません。

I H





## いたかんネット情報掲示板

### 連続座談会・相談会・勉強会

**日時** 平成 29 年 9 月 7 日 (木) 午後 2 時～4 時  
**テーマ** (建築・設備の) 改修・修繕あれこれ③  
**講師** 渡邊眞弘一級建築士&元設計・鈴木貞文氏  
**日時** 平成 29 年 10 月 5 日 (木)  
 午後 1 時 30 分～3 時 30 分(今回より変更)  
**テーマ** 総会は理事長が招集するが…  
 監事・組合員も招集できます！  
**講師** 成島圭子 (マンション管理士)  
**場所** いずれもボランティアセンター  
**交通** 都営三田線板橋本町駅 A1 出口徒歩 6 分

### 投稿

### 第 4 回いたばし結まつり開催

平成 29 年 5 月 14 日 (日) ボランティアセンターにおいて「いたばし結まつり」が開催されました。

いたかんネットは例年通り「活動紹介」と「マンション管理、なんでも相談受付」を開設しました。

当日、ボラセンの係の人から以下のような話を聞くことができました。

あるご夫婦が、いたかんのブースを見て「こういう会があるのはいざマンションで問題が起こったときなど非常に頼りになりますね。覚えておいて、なにかあったらボラセンに連絡をして、こちら(いたかん)を紹介してもらおうようにします」とおっしゃっていた、ということでした。

それを聞いて、私たちの会は、存在そのもので安心感を持ってもらえるのだと思いました。 NK



(結まつり・いたかんブース)

### いたかんネット総会&交流会開催



また、総会後にはいたかんネット交流会も開催され、藤木勝憲マンション管理士・井上宙史弁護士の両講師により「民泊&シェアハウス」についての講演があり、その後活発な意見交換がなされた。見交換がなされた。場所を移して懇親会も行われて、いつもながらの和やかな歓談の場となり、一連のイベントも無事に終了となった。

平成 29 年 6 月 18 日 (日) いたかんネット第 15 回通常総会が開催された。  
 23 名の会員出席のもと、来賓の佐々木俊隆区議、NPO 法人マンション G P S 理事長・村本実才子氏からご挨拶を賜り、当日欠席の板橋区住宅政策課長・千葉亨二氏の祝辞が代読された。  
 議事は滞りなく全議案が可決承認された。



交流会風景



藤木 M/S 管理士



司会の渡辺氏



村本理事長



佐々木区議

### 井上宙史弁護士の マンション トラブル



井上宙史弁護士

Q 言葉が通じない外国人居住者の迷惑行為への対処法は？

A 外国人の場合、言葉が通じないことや文化の違いなどにより、悪意なく迷惑行為に至っている場合もあります。そのため、まずはゴミ出しなどの日常生活上のルールについて外国語版の書面を作成したうえで、注意を呼び掛けてみてはどうでしょうか。その上での悪質な迷惑行為の場合には、賃貸人(区分所有者)を通じて厳重注意をすることが有効です。

賃貸借契約では通常、迷惑行為があった場合の解除条項を設けていることが多いため、この条項に基づき賃貸借契約を解除する通告を行うことは非常に有効的です。

それでも改善されない場合には、区分所有法に則り、賃貸借契約の解除と専有部分の引渡しを求める訴訟を提起することができます。

このようなトラブルを発生させないよう賃借人に誓約書を提出させる等の措置を取ることが重要です。

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 藤木勝憲 井野裕美  
 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.iimdo.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。