

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2019年
10月号
No.57

行政評価局って何をするとところ？

行政評価局とは
総務省の内部部局の一つで、政府のレビュー(確認、チェック等)機能として政策評価の推進、行政評価局調査や行政相談を行う部局であり、調査テーマを選定して、調査実施後に勧告、結果公表される。

- その調査の過去の一例として
- 1 空き家対策に関する実態調査
 - 2 小型家電リサイクルの実施状況に関する実態調査
 - 3 公的住宅の供給等に関する行政評価・監視
 - 4 買い物弱者対策に関する実態調査
- といったものがあるが、調査の範囲は多岐にわたるものとなっている。



先日、いたかんネットは住宅政策課の要請により総務省関東管区行政評価局からのヒアリングを受けた。昨年、板橋区でマンション条例が施行されたこと等をきっかけとして、マンション関連法・行政施策・コミュニティ形成等のマンション諸問題を調査するための一環では？と推察している。

事前に「お聞きしたい内容」が評価局から送られてきたが、その内容は

- ①「いたかん」における勉強会や情報交換について、どのような内容に取り組んでいるか
 - ②「いたかん」を組織するに至った経緯、運営費、会員数について
 - ③条例制定等マンション管理に対して行政から様々な支援があるが、マンション管理支援法や、これまでの行政の施策についての改善策等にはどのようなものがあるか
 - ④管理会社への委託で不適切な点、また自主管理の必要性は
 - ⑤コミュニティの形成・発展のための工夫にはどのようなものがあるか
- 以上のようなことについてヒアリングが行われた。

この内容が取りまとめられ、結果公表、勧告への一助となれば幸いである。

過去にも、「マンション管理適正化法」が施行された際の調査で、マンション管理業者の登録、重要事項説明・財産の分別管理等の不適切、法令を遵守していないことが指摘されている。

マンションライフ

実態調査報告書に寄せて

板橋区マンション実態調査では、3488棟を現地訪問調査し、2004棟に「管理状況調査書」を配布した。

そのうち、1771棟がマンション条例届出対象マンションと判断し、調査分析の対象とした。(2019年2月現在届出済マンションは約4割)

アンケート調査も同時に行った。内容は各自で読んでもらうこととして、「これからのマンション施策の展開に向けた考察(提言)」に注目したい。以下に抜粋すると：

・**届出率** 100パーセントを目指し板橋区で最も多い30戸程度のマンションについて、維持管理のモデルをつくり、届出を働きかける

・**管理会社**を登録して区と登録管理会社で相互に情報共有が可能な制度を構築

・**自主管理**により良好な維持保全ができてくる事例がみられたため、自主管理マンションへの専門家派遣等の支援策を採る

・**管理組合**同士の交流会、情報交換会を開催してほしいという要望があったが、これについては毎年板橋区が実施している「マンション交流会」があるが、認知度が低い。マンションの地域を限定して開催することにより、近隣マンション同士の連携や、理事同士の情報交流が期待できる(これらの実現にはいたかんも期待したい)

WHY? 「いたかんネット」ってなぁ～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。

特集

高齢理事長奮戦記

静かな闘志 やる気が一番!



～マンション概要～

- ・新ときわ台ローヤルコーポ
- ・竣工昭和57年で築36年 RC5階建て、156戸
- ・平成14年管理組合法人となる
- ・管理会社：ユニオンシティサービス(株)に一部委託

今年82歳の大崎勝氏は、56歳でのマンション理事長就任を皮切りに、通算11期にわたり理事長、副理事長、理事を歴任されてきました。その間、管理会社変更（全面委託⇒一部委託へ）、管理組合法人設立、一階床下問題に起因する訴訟提起等様々な事柄に取り組まれました。平成21年からいたかんネットの理事として、事務局長を5年、いまでも副理事長を務めていますが、温厚な人柄と深い知性はいぶし銀のごとく、その人となりは折り紙付きです。

マンション第18～19期 理事長時代

Q このときに、「管理会社の管理報酬が高い」との発言が総会であったそうですが。

大崎 はい、管理会社と交渉するも5%の減額は可能だが10%までは下げられないとの回答。

「マンションの在り方検討委員会」を設置し、6度の審議、2度の討論集会、毎月の定例理事会、2度の臨時総会等々を開催。大手、中堅の管理会社から見積りを取得、その結果、現管理会社とは委託契約は結ばず、一部委託管理としてU管理会社を採用しました。また、本組合を管理組合法人とすべく、手続きを進めました。

第20～22期 代表理事（副理事長）時代

Q 管理組合法人として始動した矢先に一階床下問題（次面参照）が起こったのですか。

大崎 一階床下の水道横引き管が腐食していることが判明しました。修繕に付き、緊急性がなく、時間を掛けて対策を、と対策委員会を設置しました。審議していくうちに、この一階の床下部分が共用部分なのか、専有部分なのかが争点となり、結局裁判

にまで持ち込まれました。そして、いたかんのN氏、C氏による「口上書」が高裁での判決文に引用され、勝訴しました。

第33～36期 代表理事（理事長）時代

Q 「大崎さんはいらっしゃいますか?」、と電話を掛けるといつも「管理室にいます」と奥様のお返事があり、忙しそうでしたね。

大崎 24時間365日の建物・設備の管理、業者への出動連絡確認、代表理事同士の連絡等に連日明け暮れていました。

また、次期役員確保のため、役員候補に理事長が戸別訪問を重ねに重ねて定数を確保するという現状もありました。

Q 高額管理費の滞納問題があったのですか?

大崎 平成27年、区分所有者が死去し、長男と次男がマンションを相続し、共有名義になりました。ところが長男は知人の不動産屋に転売、不動産屋と次男の共有ということになり、紛争の末、裁判での和解となり25年4月～28年3月分の50万8180円全額が回収されました。

いたかんトピックス

総会同日に、「あなたにもできる水漏れ対策」と題した鈴木貞文氏の講演と、「地域の防犯・安全はちよつとの気づきから」との岸高博、小林千代両氏の講演が催された。排水管改修の大事さ、地域のコミュニケーションを疎かにしないことを再確認した講演会であった。
参加費会員外500円

居住者交流会開催

第34回いたかんネット
当日の諸議案は滞りなく可決承認され無事閉会となり、その後の懇親会も、多数の参加者で盛り上がった。

第17回いたかんネット 通常総会開催



会員数43名のうち出席会員数40名（うち委任状6名、議決権行使書6名）



大崎 勝 氏

～プロフィール～

- ・昭和 11 年大阪生まれ
屋久島、小豆島育ち
- ・同 57 年～平成 2 年まで
シャープ(株)労働組合東日
本支部委員長（組合員
1,500 名）として尽力。
- ・平成 4 年～30 年まで通算
11 期管理組合役員歴任。
- ・いたかんネット役員とし
て平成 21 年から現在に
至るまで理事・事務局
長・副会長を務める。

Q マンション総合保険の更新はどうされた
のですか？

大崎 相見積を取りました。損保ジャパン：740
万 3170 円、三井住友：737 万 7700 円で、
日本マンション管理士会連合会が行っている「マ
ンション管理適正化診断サービス」を受けたとこ
ろ最高の※『S 評価』をもらいました。
業務提携先の日新火災で割引を受けることがで
きて、492 万 6120 円で決着しました。給排水管
の改修工事後だったのが功を奏しました。

※『S 評価』 管理組合の運営・長期修繕計画
と修繕積立金等の評定項目の合計点数により高
評価順に S・A・B のランクで判定される。

一階床下は共用部分か専有部分か

◎一階の床下は、防湿処置の施されていない裸土で、
木造床の梁を支える支え板で一部の換気口が塞がれ
ているため、水道横引き管が腐食していた。

分譲主の藤澤建設に瑕疵があるのでは、と対会社交
渉、板橋区、東京都にも足を運んだが、瑕疵の認定
を得ることはできなかった。

◎この問題の審議をするうちに、床下部分が共用部
分か専有部分かで理事の中でも意見対立が出てき
た。（共用部分か専有部分かで、修繕費の出所が違っ
てくる）専門家の殆んどが「共用部分」との意見で
あったが判例はない、とのことで、平成 16 年、一階
の住民で管理組合を相手取り、訴訟に踏み切った。

◎一審は敗訴。二審は勝訴し、管理組合側は最高裁
に上告するも棄却となり、東京高裁判決が確定した。

「一階の控訴人らが各所有する居室に係る床梁及び 床下部分が共用部分であることを確認する」

- ・この建物の二階以上には、躯体部分である床スラ
ブが存在するが、一階は床梁。だが材質は違っ
ても全く同じ機能を有している。
- ・二階以上の床が共用部分であるとすれば、一階の
床についても同様に考えるべきである。
- ・「共用部分」と判断するうえで、建築基準法と区
分所有法とは法の趣旨を異にし、建築基準法での
『建物の主要構造部にあたる必要がある』と
の根拠は見当たらない。

意外と知らない

マンション知識



総会議案書の 書き方

総会議案書は通常、理事会で上程すべき議案
を討議して、管理会社で作成する。

勿論、管理会社から素案をもらい、理事会や
理事長が確認するのだが、よほど間違っていな
ければ、「まあこれでいいか」となる。

（理事長の経験上そうであった）

だが、廣田信子氏の講演を聞いて、そんない
い加減なことでは済まないことを知った。

円滑に決議できるかどうかは、議案書で決
まる！！

- 1) 管理費・積立金の改定
- 2) 管理会社の変更
- 3) 大規模修繕工事のコンサル決定
- 4) 施工会社の選定

1)～4) のような重要案件を
討議するときは、

- ◎これまで踏んできたステップ
をあらゆる方面から分かりやす
く記載し、部外者が見ても一目
でわかる議案書を作成すること
- ◎今までの経過事項はほとんどの
人は覚えていない、と思って
一から分かりやすく記載する。



具体的に何を書くか

- ・何が課題だったのか
 - ・これまでの検討の過程
 - ・どのように広報してきたか
 - ・それぞれの案のメリット、デメリット
 - ・予測される質問 ・これをやることの意義
- 以上のようなことが書けないようであれば、準備
不足ということになる。
要は、「全員合意の決議ができる議案書」を目指し
ての作成が望まれる。

NK



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 令和元年 11 月 7 日（木）
 テーマ 第 86 回 スマホによる防犯カメラ
 講 師 沖田健一郎（㈱アイテム）
 日 時 令和元年 12 月 5 日（木）
 テーマ 第 87 回 遺品整理
 講 師 安宅 啓至（日本総合整備㈱）
 時 間 午後 1 時 30 分～3 時 30 分
 場 所 ボランティアセンター第 1 ルーム
 交 通 都営三田線板橋本町駅 A1 出口徒歩 6 分
 ご参加をお待ちしています！！



マンション個別相談会

板橋区主催のマンション個別相談会が 7 月 13 日（土）、文化会館において開催された。

いたかんネットは 3 名の相談員が対応したが、その相談事例を紹介する。

※築 28 年、34 戸のマンションで D 管理会社が管理。2 回目の大規模修繕を今やっているところ。

積立金では足りず、借入をしたが、利息の 200 万円は D 管理会社が持つことになっている。

➡利息を管理会社が負っても、大規模修繕工事をやれば利益が出る、ということだろう。

※※エレベーターが油圧式で、故障しても部品がないといわれている。ロープ式に改修すると 1,500 万円掛かるといわれた。

積立金が大規模修繕で足りなくなっているのに、また借入金で改修をやるべきか？

➡エレベーターはロープ式が主流となっている。独立系の会社であれば、もう少し安価でできるのではないか。数社に当たってみたら？

また借入をするのは得策ではないので、まずは現行管理費の削減に取り組み、その余った費用を積立金に回すようにする。

エレベーターの故障は命にかかわるので対処を急ぎたい。

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
 ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

井上宙史弁護士 No.8 マンション トラブル



井上宙史弁護士

Q うちのマンションでは町内会費を一括して管理費から支払っています。問題ないでしょうか？

A 過去の裁判例では「入退会は個人の自由」とされています。町内会は住民の義務ではなく、任意加入の制度です。

これを議論するについては、管理規約に町内会費等に関する定めがあるかどうか、マンション建設時に町内会との加入の取り決めがあったかどうか、を精査する必要があります。

法的根拠の有無だけで議論をするのはどうか、と思います。

町内会費等の支出は、地域住民の防犯対策や災害対策、近隣住民との良好な関係維持にとって必要なものです。各戸居住者の任意加入にしまうと、地域と連携したコミュニティの育成を果たせなくなるのではないかと危惧されます。

規約改正をして、管理費の内訳として「町内会費」と明記したうえで、一括支払いをするのも一考です。ただし、規約で定めたからといって当然に OK となるわけではありません。

※そんな折に、管理会社 D

が値上げを言ってきた。

➡数社から相見積りを取ってみて、D 社より安い会社があったら、D 社にその旨伝える。

もしかしたらその値段まで下

げるかもしれないが、昨今管理会社のほうから見限って手を引く、ということも散見するので注意を要する。



ミニ知識

※エレベーター油圧式とロープ式

以前のロープ式は上部に機械室が必要だったため、その必要のない油圧式が採用されていたが、1999 年に機械室不要のロープ式エレベーターが登場してからは、圧倒的にロープ式（省エネ、省電力、省スペース）が普及した。

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。