

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2020年
4月号
No.58

第35回いたかんネット居住者交流会開催令和2.1.19



井上 弁護士



奈良 一級建築士

この交流会に出席された衆議院議員・下村氏、前都議会議員・松田氏、区議会議員・佐々木氏より、国、東京都、板橋区それぞれの立場からマンションに関する考え、取り組み等を聞くことができた。

第1部「管理組合の改修問題」

講師：奈良利男氏（一級建築士）

給排水管の改修は、専有部も含めて一斉に更新工事をする必要があるが、それにはどのように規約の改正をしたらいいのか？ 以下の文言を提案。

- ・管理組合は、総会決議により、共用部分と構造上一体となった部分の管理及び更新工事を、その責任と負担において行うことができる。（負担という部分を追加し、修繕積立金で専有部分の給排水管等の修繕費用を賄う）
- ・管理組合が行う更新工事をすでに実施した区分所有者に対し、公平の観点から、工事費相当額

を総会決議により支出することができる。（すでに更新工事を実施し、更新の必要がない区分所有者への配慮を追加）

上記の場合、修繕積立金が不足する場合も想定して、特別積立金を積み立ててこれに充当させる案も記載。

第2部「マンションの第三者管理方式」

講師：井上宙史氏（いたかん顧問弁護士）

マンションでの永住意識が高まる一方で、居住者の無関心、高齢化も進み、役員のなり手不足が懸念される。そこで、管理組合員以外の第三者からの支援、すなわち第三者管理が検討されることになる。（第三者として、マンション管理士・弁護士・建築士・会計士等を想定）

標準管理規約ではこれまで、自治という観点を重視して区分所有者で構成される理事会が中心となって管理を行うことを前提としていたが、直近の標準管理規約改正で、理事に居住者以外が就任することを想定した文言が追加された。（第35条参照）

問題点として、第三者に大きな権能が集中することにより、チェック機能が働かなくなること、また第三者への費用負担が懸念される。

この交流会には43名の多数の出席者があり、盛会であった。



民事執行法改正

マンションライフ

今まで、**※①強制執行**の申立は、相手の財産を差押えるために「自分で」相手方の取引先銀行等を推測して（この銀行だろうと目星をつけて）行わなければならず、空振りのことも多々あった。

財産開示手続は、相手の財産を開示してもらおう手続きであるが、利用実績は年間千件程度と低調で、債務者にとってペナルティもないため無視されることが多かった。

しかし令和2年4月の民事執行法改正で、悪質なケースでは六か月以下の懲役、50万円以下の罰金で前科がつく可能性があり、今後この財産開示手続は債権回収の有効な手段となると思われる。また、財産開示手続の**※②債務名義**として「仮執行宣言付支払督促」も新たに加えられることになった。

※①強制執行

債務者が債務（借金）を弁済しないとき、債権者が裁判所の手続を経て国家権力で法的に債務者の財産を差押え、支払を実行させる手段のこと

※②債務名義

債務者に対して、裁判所が強制執行することを許可した公文書のこと（確定判決・仮執行宣言付支払督促等）



「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

の居住者などが参加しています。また、広報紙の発行や他団体とのネットワークによる情報交換、講師を招いての交流会や連続座談会、大規模修繕工事に関する相談などの活動を行っています。



マンション住民の味方 「ふれあいポリス」とは？



岸
高博氏



小林
千代氏

独り住まいの高齢者にとって、自分の身に何かあったら…との不安は常に付きまっています。

「地域の方と深く関わりながら、みなさんの困りごとや相談に対応し、地域そして関係自治体とのパイプ役を果たす」ことを目的とする『ふれあいポリス』の存在を知っていますか？ その活動をご紹介します。

きっかけ

ある日のこと、板橋警察署・地域課の岸高博氏からいたかんネット会長のところに、「板橋区にふれあいポリスというものがあります」という電話があり、座談会で詳しく話をしてもらうことになった。

平成29年10月5日の座談会に出席した岸さんは、以下のような話をされた。

「ふれあいポリスは昨年開設されたばかりで、マンション住民を巻き込む犯罪や近隣トラブル、民泊等の対策を進めています。『巡回連絡カード』を警察に提出しておけば、イザというときに役に立ち、安全も高められます」

座談会に気軽に来ていただいて、出席者にはケイサツが身近に感じられた。

志村地区に「ふれあいポリス」誕生

板橋区は三つの地域（板橋・志村・高島平）に区分されていて、岸さんは板橋地区担当で、志村地区、高島平地区には当時まだふれあいポリスはなかった。（設置は任意のため）

住民の要望もあり、いたかんの豊田副会長が奔走して、前都議のM氏や町会長の協力を得て、志村地区にもふれあいポリスが誕生することになった。

高島平地区への設置も現在関係者に働きかけてい

るそうである。

平成30年3月の座談会には、岸さんと志村地区担当となった小林さんがそろって出席された。

地域に根ざした「ふれあいポリス」

志村地区に住む吉ヶ島さんによると、吉ヶ島さんのマンションに独居の高齢者がおられるのだが、その方について管理組合では現状を把握できず困っていた。

そこで、ふれあいポリスの小林さんに相談したところ、「オレオレ詐欺キャンペーン」で来たことにしてこの高齢者宅を訪問し、話を聞いてくれた。そのおかげで状況を知ることができて、大変助かったという。

また、全盲で一人暮らしの居住者は、普段から近所にある横断歩道の盲人用音響信号機を利用されていた。

ある日、子供のいたずら？によりその信号機の音響部分が故障したのだが、この信号機は警察の管轄であり、小林さんが粘り強く対応してくれて程なく修繕がなされたという。

現在もマンションの周りを定期的にパトロールもしてくれるので、大きな安心感を得ているとのこと。（いたかんネット会員：吉ヶ島さん談）

いたかんトピックス

連続座談会開催

テーマとして、1月は「委託費の値上げと契約解除」成島講師、2月は「マンション居住100年時代」千代崎講師であり、共に30名以上の出席があった。



成島・千代崎両講師



板橋区主催

セミナー&

個別相談会開催

令和2年2月8日

(土)文化会館に於いてセミナーと個別相談会が同日開催された。

個別相談会では、いたかんネットから藤木・鷹取両マンション管理士と渡邊一級建築士が相談員を務めた。

夜中に不審者が！？

上板橋に住む高巢さんによると、夜中の2時頃マンション内に不審者が侵入したとの通報が住人から管理員にあり、警察の生活安全課に連絡した。

座談会でふれあいポリスのことを聞いたことがあった高巢さんは、翌日いたかんネット会長に連絡を取った。

小林さんの電話番号を教えてもらいTELしたが、高巢さんのマンションは板橋地区に属するので、小林さんが連絡をして板橋地区担当の岸さんが来てくれた。

そして、「同じようなことが起こったら、夜中でもなんでもすぐ110番して下さい。24時間OKです」と指示され、また岸さんの携帯番号も教えてもらった。

同様のことを管理員さんにも話されていたという。

(いたかんネット会員：高巢さん談)



ふれあいポリス情報

(連絡先)

岸さん：03-3964-0110 内線 2912

携帯 080-2106-8382

小林さん：03-3966-0110 内線 2912



ふれあいポリス
着用ベスト

巡回連絡カード
を提出すれば
“安心”！！

けいしちょう
巡回連絡カード
~~~~~  
~~~~~

われらマンション仲間 みんなの声

「二つの老い」のひとつを体験

マンションの「二つの老い」（建物の老朽化と住民の高齢化）の後者の深刻さを体験した。

隣の86歳の一人住まいの女性からの相談で、国際法律事務所という所から「通告書」というものが来て「債権者から債権の回収を依頼されました」とあり、更に赤い文字で「民事訴訟の提起、預貯金口座や給与口座差し押さえの強制執行、その他の法的手続きを取らざるを得なくなることがございます」とも書いてあった。

「これは詐欺？」と思い、いたかんの座談会や交流会で防犯について話を聞いたことのある「ふれあいポリス」のKさんに相談した。

女性は「全く心当たりがない」と話していたのに、Kさんとの話で「新聞の広告を見て、一度だけ電話したことがあるが、購入すると言ったこともないし、品物も受け取ったこともない」という主張は一貫していた。

Kさんは既に消費者センターにも問い合わせをしていて、女性は自ら電話で定期購入の申し込みをし、品物はポスト便で送られていた。本人は、購入の申し込みから商品受け取りまでの記憶がないようであった。

家族の方に知らせようにも、マンションの管理室は個人情報だからと連絡先を教えてくれなかった。

結果的に犯罪ではなかったのに、Kさんには二日間お世話になってしまい心苦しい限りであった。柔らかい口調で本人からの話を引き出し、状況を読んで、早め早めに消費者センターや地域包括支援センターに連絡をした素早い動きを目の当たりにして、「プロって凄い！」と思った。

管理会社からは、「弊社が依頼されているのは共用部分の管理なので、専有部個別のトラブルは警察や各種団体や機関にご連絡を…」との返事が。

今後、独居の高齢者が増えるのに備えて、私達は何ができるか、どこを頼ればいいのかを考えておかなければならないと痛感した。

I H

意外と知らない

マンション知識

通知のなかった議案の 総会決議は有効？

集会（総会）の招集手続として、区分所有法第35条1項に「集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発ししなければならない」とあり、事前に i 会議の日時 ii 会議の場所 iii 会議の目的を通知しなければならないことになっている。

また、区分所有法第37条1項に「集会においては、第35条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる」とあり、**事前に通知されていない議案については、決議す**

ることができない。

事前に通知することにより各区分所有者は各議案について十分に検討したうえで、集会に臨むことができる。

そして、議案が未通知であるとする出席できない区分所有者は議決権行使書により議決権を行使できないことになる。

ゆえに、事前に通知した議案以外の決議は、賛成多数であっても基本的には決議の効力はない。

しかし、特別決議を除く普通決議については、あらかじめ通知していない事項であっても、雨漏りやひび割れなどの緊急を要する事項（保存行為を要する事態）等は決議ができるように、規約で「別段の定めをすることを妨げない」と区分所有法第37条2項に定められている。

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2年5月7日（木）
 テーマ 保険会社から見た防災対策
 講 師 篠山愛一郎（保険アドバイザー）
 日 時 令和2年6月4日（木）
 テーマ 仮設工事あれこれ
 講 師 渡邊真弘（一級建築士）
 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

3月4月は
中止決定

エッセー
第1回

人生100年時代 ～面白く生きる～



【いたかんネット副会長：豊田芳夫】

私が80数年の“生”の中で、感銘を受けた大勢の先人のエッセーや教えを至言として、少し紹介させていただきます。

①《生きている限り、“ときめきたい” 心が肥沃であれば喜びの種は尽きない 人生後半を豊かな心で生きる》 倉本聰（脚本家）

高齢になって仕事を離れた後、残りの人生をどう生きるか、いろいろの選択肢があると思いますが、自分は何に喜びを感じるのか、それを識ることが次の生き方につながっていくのではないのでしょうか。

新しいことに挑戦しているとドーパミンが出るのが判りますよ。だから老人こそ恋をすべきだと思っています。

“ときめき”ほど人生を活性化するのはありません。

老いてなお活力ある人生を創るのです。



井上宙史弁護士の マンション トラブル



Q 管理費を滞納している組合員に対して、滞納額が少額である場合、『少額訴訟』という簡単な制度が利用できるのですが。

A 『少額訴訟』とは、滞納金額が60万円以下（元本のみで遅延損害金は含まない）の金銭の支払い請求の際に利用できる制度です。

原則として1日で審理を完了し、直ちに判決が言い渡されます。1日審理・即日判決といっても周到な準備をした上で審理に臨むことが大前提です。

判決に対しては同じ簡易裁判所に異議の申立ができるだけで地方裁判所への控訴はできず、また、この制度は年間10回までしか利用することができません。

訴訟の提起には、総会の決議が必要となりますが、規約で「少額訴訟や支払督促の申立による訴えの提起は、理事会の決議により為すことができる」旨を定めておけば、総会の手続きを省略することも可能です。

②《笑いは最高のコミュニケーションツール 相手を思いやるサービス精神を》

立川らく朝（落語家）

よく笑う方はお元気です。ご高齢でもお元気で活動している方はみなさん様に明るくそしてよく笑います。笑いはストレスを解消してくれます。

人間はたった一人では笑えないものです。コミュニケーションがあって初めてそこに笑いが起きるのです。

最大の原動力はサービス精神です。周囲の人に心地よくいてもらいたい。楽しいと思ってもらいたい。そんな思いやりから出る言葉こそユーモアの原点でしょうし、笑いの元なのです。

（次回に続く）

編集後記

コロナウイルスのおかげで予定した会合のキャンセルが相次ぎ、時間に余裕ができたので、「アカデミー賞関連」の映画を数本見ることができた。（映画館の席は、1人おきの着席で両隣にはいないという設定）

図書館も受付のみが開いていて2階の書棚に行くことはできず、思うように本を借りられないが、予約した本は受け取ることができる。この際はイレギュラーな生活を楽しみたい。（負け惜しみ？）



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/>

入会御案内

- ・入会金 2,000円
- ・年会費 3,000円（個人会員）

※管理組合で入会も可。その場合は左記にお問い合わせください。