

# いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク



板橋区史蹟めぐり①

**縁切榎**  
江戸時代から板橋宿の名所として名高いのがこの縁切榎です。「悪縁は切つてくれるが良縁は結んでくれる」といわれ、江戸庶民の信仰を集めていました。今も訪れる人は後を絶ちません。

## マンションライフ

### 「管理計画認定制度」創設

国交省は、「管理計画認定制度」をマンション管理適正化法の改正案の中で創設した。

これにより、適切な修繕計画の策定や積立の状況、管理組合の活動などを評価する。

認定基準は国交省が作成し、認定は自治体を実施する。

必要に応じて管理組合に対して指導や助言を実施し、総会を開いていなかったり、積立金が著しく少なかったりする場合は改善を勧告することにより、自治体はマンション管理への関与を強めることになる。

「資産価値や居住環境を維持していくうえで大きな一歩だ」とマンション管理業協会の岡本潮理事長(東急コミュニティ会長)は今回の改正法案を評価するが、適正管理への社会の問題意識は依然として低い、とも述べている。



N K



### 「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。

# 特集 インタビュー

## “コロナ禍”に、管理会社は どう対応したか？



### 鷹取利典氏 プロフィール

- ・管理会社 N ビルサービス所属
- ・マンション管理士
- ・管理業務主任者
- ・各地区でセミナー講師を務める
- ・学生時代より筋金入りの山好き

コロナ禍の中、各管理会社からは、「緊急事態発令時の対応について」の提示がなされました。また、マンション管理業協会も「マンション管理業界の感染症流行時対策ガイドライン」を発表しています。

未だ収束が見えない中、コロナ対策にどのように取り組んだのか、管理会社の立場から鷹取利典氏にお話を伺いました。併せて管理組合側のコロナ禍での事例も紹介します。

### 緊急事態発令時の対応について

#### 鷹取

ほとんどの管理会社では、管理組合に向けて、緊急事態宣言発令時の対応についての提示を行ったと思います。万一感染者が発生すれば、管理員業務の中止、または時間短縮、保守点検・総会・理事会・消防訓練等の中止、延期等大変な支障をきたします。当社も4月、6月の2回提示しました。

それでも管理会社は、「受託マンション居住者並びに従業員の感染防止」に併せて、管理組合運営・日常業務の遂行も継続しなくてはなりません。難しい判断を求められた時期でした。

その様な状況でも総会が開催されたマンションは、議案の内容を基本事項のみとし、委任状が議決権行使書による参加を依頼しました。そのようにしてでも組合運営を先に進めなければならない苦勞が今も続いています。

### コロナ禍で、管理員の派遣はどうなったか？

#### 鷹取

リスクを避けるため、フロント担当者には、テレワーク・時差出勤を実行しました。しかし管理員の派遣はストップできません。現場で働く管理員・清掃員をどう守るか悩みました。

一時期、極端に消毒アルコール・マスクなどが不足

していたので、その時は社員が奔走して買い集めて各マンションに届けました。

管理員・清掃員の業務のなかでゴミ出しは特に感染の危険度が高く、無分別のゴミは、警告書を付けて出した居住者に分別してもらうよう切替えました。実際居住者が感染して管理員の派遣を2週間ストップした会社の例もあります。高齢の管理員が家族の心配もあって、連休の前に突然退職したこともありました。

管理組合の要望で、清掃員の業務を一時中止した現場がありました。その間も清掃員への給与は会社が支払いました。ただし6割支給にはなってしまいますが。管理組合の要望であっても働く従業員の権利、給与の保障はしなくてはなりませんから。

### 業務委託費の返金の基本的な考えは？

#### 鷹取

管理員派遣の中止や清掃業務の支障については、『想定外の事態発生』ですから契約不履行には当たりません。業務についても十分に協議して、支障を最小限に収めることが基本となっています。中止となった業務の精算に関しては、個々のケースが異なり、明確な算出は難しいですね。管理会社の毎月の経費は通常通り支出されているのが実情です。未実施の業務については、納得のいくようによく話し合ったほうがよいでしょう。

## いたかんトピックス



なお、第2部の交流会と懇親会は中止となった。

### 相設役

千代崎一夫

### 監査役

宮澤由利子

大場美千代

細谷光子

横澤俊一

篠山愛一郎

鷹取利典

渡邊真弘

渡辺憲太郎

井野裕美

藤木勝憲

豊田芳夫

成島圭子

兼務)

会計

新規役員は次の通り

令和2年7月24日祝

金ポランテュアセンターに

おいて第18回いたかんネッ

トの定期総会が開催された。

「コロナの影響により、例年

の1か月遅れでの開催となっ

たが、議案はすべて承認さ

れ、無事閉幕となった。

第18回いたかんネット  
定期総会開催

## ゴミ出しルールは守れているか？

### 鷹取

ルールを守らない居住者が多く、分別の手間がかかり、その分管理員の負担が増します。

分別時間が長くなるほど感染リスクも上がります。分別をきちんとやらせれば、清掃にもっと時間が取れるのですが、守らない人が多いのです。



## 現場では深刻な管理員不足とか？

### 鷹取

管理員の仕事は、以前のように60歳の定年後に気楽に務められるイメージはありません。

企業の定年延長ばかりが原因ではなく、お客様満足度の追及で仕事はスキルアップし、ゴミ処理など汚れ作業もあり居住者のクレームにも対応しなければなりません。

慢性的な人手不足により、固定シフトから短時間の掛け持ちにより清掃の品質も下がり、組合との合意形成も難しくなります。

管理会社は社会保険料、交通費、ユニホーム代、採用募集費、研修費など、管理組合からは見えにくい経費が掛かります。

こうした管理会社の背景があり、その上に想定外の

コロナウイルス感染の拡大リスクの脅威に晒されているのです。

管理会社と管理組合は日ごろからお互いに理解を深め、良い関係を維持していくことが大切だと思います。

## 管理組合の現状 管理員が来ない！！

- ①ゴミ出し作業が毎日であったのが、週に3日しか管理員が来なくなって、埋め合わせとして理事たちがその作業をやることになったが、理事ばかりに負担がかかるのは納得がいかない。
- ②ゴミ出しを住民が行っているところもある。ゴミ出しは、電気・水道など同様に「マンション生活を支える重要なインフラ」であるので、不要不急ではない。住民にゴミを出すな、とは言えない。
- ③管理員が休んだ分の委託費返却要求に、理事たちもどう対処したものか戸惑っている。
- ④管理員が業務を通常通りに行うことが居住者は当然の日常と捉えていたが、コロナ禍においては、それがどんなに非日常のことであるか、他のマンションの実情を見てよくわかった。そんな居住者の一人が、「この機会に管理員さんに感謝の意を表したい」との議案書を理事長に提出した。これには理事全員が賛成し、総会の議案として提出され、金一封を贈ることになった。

### この一冊

## マンションに住むことが 恐ろしくなる

### 「生きのびるマンション」

山岡淳一郎氏は著作の「生きのびるマンション」の前書きで、『新築マンションの販売広告において「静寂と躍動」「邸宅に住む」云々と、歯が浮きそうな文言が並ぶが、販売主にはもっと大切な説明責任があるはずだ』と述べている。

☝『マンションをご購入いただいた方は、管理組合の一員として建物の維持管理に向き合ってください』この一行が広告に入るだけで消費者の共同体への目が開かれます。

☝『区分所有者は、一人一票、また専有部分の面積に応じた議決権を持ち、住民総会で議案への投票を行い、維持管理の手続きを進めます』と記述されていたら、管理組合の役割が伝わります。

☝タバコの健康警告のように管理組合に関する表記を一般化できないであろうか。

☝それに対して、マンション開発業者は「重要事項説明」を行っているから問題ない、と反論するが、管理組合の活動や区分所有者の責務はほとんど語られません。行政や政治もそれをとがめるどころか、応援してきました。

☝購入者の大半は入居してから管理組合の役割に

気づきます。これでは維持管理に関心を持つというほうが無理です。大事な問題にふたをしたままマンションは売買されてきたのです。

マンションのさまざまな問題に直面したとき、「自分がやらなくても、他の誰かがやってくれるだろう」と考えていないだろうか？ みんなが他力本願であつたらマンションはどうなってしまうのだろうか。

著者は、国政としてスクラップ&ビルドの流れを変え、建築法体系の見直しをすべきである、また、建築を社会的資産とする考えが希薄なため、空き家問題やマンションの管理不全に公的対策が立てにくい状況がある、とも述べている。

〔読者の感想を抜粋〕

- ①マンションに住むということが恐ろしくなる。
- ②若い夫婦が希望に満ちて分譲マンションを買って住もうというとき、本書に記された日本独特の管理業界についての知識も関心も持ち合わせないまま決断するケースが多い。業界に対する免疫なしで数億円、数千万円の買物がなされている現状を思えば、千円しないこの本を読む行為には無限の価値があります。





## 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10月1日（木）、11月5日（木）

テーマ なし。フリートークのみ

時 間 午後1時30分～2時30分

場 所 ボランティアセンター第4ルーム

交 通 都営三田線板橋本町駅A1出口徒歩6分

当分の間、テーマなしのフリートーク1時間とさせていただきます。

### エッセー 第3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を至言として、第3回目を最終回として紹介させていただきます。

### 5 《自分が高齢になるということ》

—85歳過ぎの脳の変化、

体中に潜んでいるがん—

和田秀樹（老年精神科医・大学院教授）

85歳を過ぎると、ほぼ全員の脳にアルツハイマー型の変化が起こります。体中のどこかで死因とならなかったがんがあることを知りました。然しこれらは老化現象で必要以上に恐れる必要はないのです。

老いの人生の難しさは、それまでの人生が全く別物になってくることが多いことです。

たくさんの高齢者に向き合っ  
一つだけ判ったことがあります。

それは周りの人、家族のような人たちに愛されない高齢者は不幸になるということです。

精神科医として向き合ってきたのは認知症とうつ病です。認知症の大半を占めるアルツハイマー病は85歳を過ぎると高齢者の半数近くに表れてくる症状です。うつ病も身体的な衰えから引きこもりの生活が続ぎ、生き甲斐も薄れ、老いることの中にその要因が隠れています。

然し“ボケ”は他面、幸せの「お迎え」かもし



## 井上宙史弁護士の マンション トラブル

No.11



井上宙史弁護士

Q マンションで孤独死がありました。相続人は財産放棄をしています。管理組合としてどう対処したらよいのでしょうか？

A 全ての相続人が相続放棄をすると、民法での『相続人不存在』の状態となり、弁護士や司法書士等による「相続財産管理人」を選定することになります。

その場合、利害関係者として管理組合自身が相続財産管理人の選定を家庭裁判所に請求する事態もあり得ます。

いつまでもこのままにしておく、その部屋の管理費や積立金が未回収となり、個人の問題と放置できないからです。

相続財産管理人は、財産の清算作業を行い、その報酬は相続財産の中から支払われますが、財産が少なく支払えないこともあります。その場合は、申立人である管理組合が予め取っていた予納金から支払われるのですが、これは管理組合にとってイレギュラーな支出となります。

れません。認知症はつらい記憶でも、自分の都合の良いことに書き換えてしまう力があるからです。本人が自分の人生を『幸せだった、楽しかった』と思い出すことができるなら、そのまま幸せな高齢者として過ごすことができます。

自分の親がそんな風で幸せに“ボケ”てくれたら見守る子供たちも幸せな気持ちになると思います。

【認知症は神様がくれた病気】という人もいますが、慌ただしかった人生の最後に用意された【安息の時間】と受け止めてもよい気がしています。

編集後記  
コロナの影響で、座談会を開催したり中止したりを繰り返しています。  
座談会を楽しみにされている会員のみなさまには誠に申し訳なく、せめて広報紙の発行で情報発信に努めていきたく思います。  
その広報紙の表紙が刷新されました。これから随時、板橋区の史跡をご紹介します。NK

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 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.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。