

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

板橋は、中宿商店街の端、中宿と本町との境にある石神井川にかかっています。日本橋から二里二十五町三十三間の距離にあり、同区名の由来とされています。橋付近は、流路に沿って桜並木が整備されており、お花見の季節には一段と賑わいを見せています。

板橋史跡めぐり③

マンションライフ

理事長の解任

令和3年6月22日、マンション標準管理規約が改正され、第51条第2項において、今まで理事長等の「選任」のみであった理事会の職務に、新たに「解任」が加わった。

同条のコメントに

『理事の互選により選任された理事長、副理事長および会計担当理事については、本項に基づき、理事の過半数の一致によりその職を解くことができる。ただし、その理事としての地位については、第35条第2項および第48条第二号に基づき総会の決議を経なければその職を解くことができない』とあるように、あくまでも理事長職の解任であり、理事そのものの解任は総会によることになる。

これは、平成29年12月18日の最高裁において「理事の互選により理事長を選任する、と定められた管理規約がマンションにある以上、理事の過半数の一致により理事長職を解任することができる」とする判決を受けてのことであろう。

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

板橋マンション管理組合ネットワーク第19回 通常総会 開催

会員の総意を活かして

第19期がスタート！！



昨年同様、コロナ禍での総会・交流会開催となりましたが、幸い梅雨の晴れ間となり、無事に終了することができました。

出席されなかった会員のみなさまために、総会と交流会(セミナー)の様態を紙面でお伝えします。

行政の「ひかり」が当たる努力を

佐々木としたか区議ご挨拶

この度は、第19回いたかんネットの総会開催、誠におめでとうございます。いたかんネットとのご縁が始まったのは、平成25年の秋頃ではなかったかと記憶しております。



分譲集合住宅の老朽化や高齢化、管理組合の様々な課題について熱く語る役員の方々に、マンション問題の深刻さを知り、取り組む決意をしたことを覚えています。

平成30年に板橋区の条例として「良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を可決することができました。マンション管理組合の届出、マンション管理組合設立の指導・助言や実態調査等を通じて、マンション問題にさらなる行政の『ひかり』が当たる努力をしてきたところであります。

そして、令和3年度、板橋区では「新任理事のためのマンション管理基礎講習会」を相談会と同時開催することとしました。

今後、マンションの老朽化、長寿命化、建替え、さらにマンション住民の高齢化等、課題も多くあります。これからも行政と協力して住みよいまちづくりに取り組んでいきたいと思います。

「ずっと住むなら板橋区」を実現

宮村宏哉板橋区住宅課課長ご祝辞

本日はいたかんネットの総会にお招きいただきありがとうございます。政府による緊急事態宣言下であるため、欠席とさせていただきます。

区としては、平成30年7月に『良質なマンションの管理等の推進に関する条例』、東京都においては令和2年4月から『マンションの適正な管理の推進に関する条例』というように、区条例、都条例施行のもと、分譲マンションの適正管理に向けた活動を行っているところです。

マンションの適正な維持管理と住み心地の維持をしていくには個人の意識啓発が不可欠という板橋マンション管理組合ネットワークの理念が活動のきっかけとなった事業もありました。

来年4月以降には『マンション管理適正化推進計画』の施行が予定されており、東京都においても住宅マスタープランの5年ぶりの改訂作業が進められ、重要なポイントに分譲マンションの高経年化が挙げられております。そのような動きも十分認識しながら、区の住宅政策である「ずっと住むなら、板橋区」の実現に向けて努力してまいります。

みなさまのご健勝と、板橋マンション管理組合ネットワーク様のご発展を祈念いたしまして、ご挨拶とさせていただきます。

いたかんトピックス

第19回いたかんネット
通常総会開催

令和3年7月20日

(日)志村坂上地域センターにおいて、特集記事にあるように、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、例年の一か月遅れでの開催となったが、議案はすべて承認され、無事閉会となった。

新規役員は次の通り
会長 成島圭子

副会長 豊田芳夫
(会計兼務)

篠山愛一郎

事務局長 鷹取利典

同次長 井野裕美

理事 渡辺憲太郎

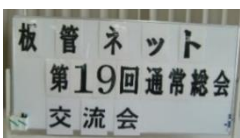
渡邊真弘

横澤俊一

監査役 宮澤由利子

大場美千代

相談役 細谷光子



第2部 いたかんネット交流会（セミナー）

裁判事例 騒音被害で、慰謝料 30 万円！！

講師；井上宙史弁護士



その1 マンション上階の幼児による騒音（平 19・10・3 東京地判）上階の子供（3～4歳の男児）が室内を走り回る等の音がひどい。51～65 dB程度

のものが多く、午後7時以降、時には深夜に及ぶことがしばしばあり、原告は管理組合に相談し、直接話し合いも行ったが、乱暴な口調で突っぱねられ対応が誠実ではなかった。裁判所は、騒音の測定値が条例の定めを超えること、被害者の苦痛の程度、加害者側の被害回避努力等の対応を総合考慮して、損害賠償請求権に基づき約30万円の慰謝料請求を認めた。

その2 ペットの飼育 盲導犬等、生活に必須のものではなく、動物をペットとして飼う場合について。規約にペット禁止の規定がなく、新たに禁止条項を設けて犬の飼育禁止請求する場合は、認められる事例が多い。その場合、いきなり禁止ではなく、一代限りという柔軟な対応をする所も多いと聞いている。一方、ペットを飼うことを新たに認める規約を設定するのは認められにくい。

その3 民泊営業停止の請求（平 29年1月13日大阪地判）管理規約で民泊の禁止をしているマンションにおいて、民泊営業を行っている区分所有者に対して管理組合が訴えた。建物内を全然知らない人達がうろろする、大騒ぎをする、ごみを指定以外の場所に放置する等の共同生活上の不当行為が発生していた。裁判所は、損害賠償請求に対して、弁護士費用として50万円を認めた。

その4 管理組合役員の実責任（令和1年11月20日東京高裁判）自室の転売を考えていた元理事長が、雨漏り対策の小規模の工事で足りるのに、転売価格を維持するためにマンションの大規模修繕を行って管理組合に損害を与えた。裁判所は、このことが理事の善管注意義務違反に当たると認めた。

狭いマンション内での住民トラブルは裁判まで行く前に話し合いで解決できたほうがいい、とのことでした。（広報委員）

板橋区のこと、東京都のこと お話しします

講師；松田やすまさ都議



私たち板橋区民が今一番聞きたいことをお話ししていただきました。

・ふれあいポリス

高島平地区のふれあいポリス設置については、2年前に「人手がない」と断られていたが、所長が替わったことをチャンスと捉え、もう一度警視庁に掛け合うことを考えている。

・東上線大山駅付近立体化

大山駅ホームはカーブがきついので中板橋駅方向にずれるように変更され、また立体化される。25階以上の高層マンションが4棟建設予定。

計画上は、ときわ台駅～上板橋駅間も検討されているが、状況は進展していない。

・健康長寿医療センター跡地の用途

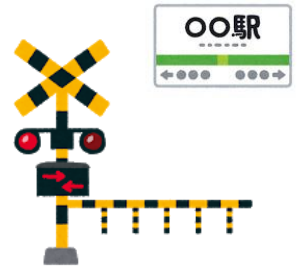
老朽化した特別養護老人ホームの建て替えを円滑に行ってもらうための事業継続に必要な期間中の代替施設となる予定。

また、東京都の災害備蓄倉庫も整備される予定となっている。

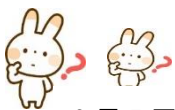
・都営地下鉄三田線の8両編成化

2020年に全線開通20周年を迎えた三田線が、2022年に6両編成→8両編成化される。

8両編成化に向け、板橋区内はホームドアの取り付け工事がすべて終了している。



ネットによれば、もともとは東武東上線への直通を目指していたため、建設時から8両編成分のホーム長を用意していたことが功を奏した結果となったそうである。（広報委員）



いまさら聞けない マンション基礎知識

8月5日（木）の座談会でも取り上げます。

○か×か？

- ① 監事は理事ではない。
- ② 総会を招集できるのは理事長だけである。
- ③ 町会（自治会）入会は任意である。

どちらかを選びなさい

- ① 地震、台風等で居室の窓ガラスが割れた場合、「**区分所有者** **管理組合**」が補修する。
- ② 専有部分である居室を管理組合の集会室とした場合、この部分を「**法定** **規約**」共用部分という。
- ③ 管理費等の滞納は「**5年** **10年**」で時効となる。



いたかん情報掲示板

連続座談会（相談会・勉強会）

日 時 令和3年8月5日（木）
 日 時 " 9月2日（木）
 テーマ なし。フリートークのみ
 時 間 午後1時30分～3時00分
 場 所 ボランティアセンター第4ルーム

ブック紹介

◆気が付けば終着駅

婦人公論連載エッセー
佐藤愛子（中央公論新社）

◆すべてのマンションは廃墟になる

榊淳司（イースト新書）
家は「一生もの」か？

◆家族じまい

桜木紫乃（集英社文芸）
単行本

◆流人道中記 上下

読売新聞朝刊連載小説
浅田次郎（中央公論新社）
流罪人と押送人の奥州街道を巡る道中記

投稿

相続って面白い!?

昨年の9月にFP（ファイナンシャルプランナー）3級を受け、引き続いて今年の1月に2級を受けようと思った（1年に3回受験のチャンスあり）が、何かと忙しく今回5月の受験となった。

若いころに受ける機会を逸して、今コロナで時間に余裕ができたことで背中を押された感がある。

試験の内容は、金融、保険、不動産等お金に関する6科目だが、「相続」が断然興味深かった！（当事者にとっては難儀なことですが）

試験対策としては、参考書、問題集各々1冊を買っただけで、あとはネットで過去問を4回分遡って打ち出し、全問各4回繰り返してやった。これにより、頻出問題はパターン化されていることがわかり、確実に点数アップにつながった。わからないことがあっても独学のため聞く人がいないので、同じような問題の模範解答を見て参考としたが、この方法は苦労した分、身についたように思う。

宅建士のように、毎年難易度により合格点が変わるといってもなく、合格点は毎年決まっている。

年に3回試験が実施されるので、シニアにとっても気軽に挑戦しやすい資格といえる。

三か月くらいの受験勉強期間であったが、人生設計に必要なお金の知識が得られるので、もっと若いころに学ぶべきであった、と実感している。 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
 ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

板橋区マンション個別相談会開催

（令和3年7月10日（土）文化会館において
 マンション個別相談会が開催された。いたかんネットは下記の内容の二組を担当した。
 （相談員；千代崎、成島、細谷）

相談者：築34年、180戸のマンションの理事長

Q 第3回目の大規模修繕工事を管理会社が言ってきている、管理会社に任せていいものか？

A あくまでも管理組合が主体となって工事のことを考えるべき。

コンサルを雇う場合、近年問題になったように安いコンサル料で引き受けて、息のかかった工事会社を選ばせた後で利益を得る手法もあるので、気を付けなければならない。

まずは一日診断をやってみてはどうか。これを総会で提案して住民みんなでいっしょにマンション内を回って見学するのも一法である。

Q 外部の専門家を雇う場合、費用はいくら位かかるか？

A 顧問料としては、一例として、マンションの規模にもよるが、月3万円～5万円ではないか。単発で10万円ということもある。

Q 管理員が大規模修繕工事を勧めて来るが？

A 大手ゼネコン等では管理員による大規模修繕工事受託の営業活動が実際にあるようだ。

相談者：築25年、32戸の理事長と監事の二名

Q 以前、管理会社主導での大規模修繕工事時にマンションの庭に工事用のプレハブを建てたが、工事終了後もプレハブ撤去をただけで、庭は荒れ放題で蔦などが枯れてしまっている。工事会社（管理会社）に修復費用を支払ってもらうにはどうしたらよいか？

A マンション管理業協会に相談してみてもどうか。裁判はお金と手間がかかるので、それよりは前向きに考えて、庭が枯れているのなら、住民のみなさんでいっしょに花を植えて共同作業で庭をきれいにするという方法もある。

せっかく理事長になったのだから、いろいろと建設的なことを考えて活動してみてもどうか。

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。