



いたかんネット

連続座談会 100 回記念
新春特集号

板橋マンション管理組合ネットワーク

明けまして

おめでとーございませう

令和四年元旦



板橋区立郷土資料館

板橋史跡めぐり④

目次

- 1P ◆マンションライフ
- 2~7P ◆特集・インタビュー
 - ・坂本 健氏
 - ・下村博文氏
 - ・佐々木としたか氏
 - ・松田やすまさ氏
 - ・井上宙史氏
- 8~10P ◆住宅政策課/座談会
- 11P ◆いたかん座談会 100 回
- 12P ◆いまさら聞けない
マンション知識/解答

マンションライフ

標準管理規約の改正

コロナ禍での感染拡大等を踏まえて「マンション標準管理規約」が改正された。主要な変更点は、ITを活用した総会・理事会の導入であり、そのための規定が整備され、WEB会議システム等により実施できることが明記された。

* WEB会議システム等とは、電気通信回線を介して、映像及び音声の通信を行うことができる会議システムのこと

①その招集通知には、開催場所に替わって「開催方法」を記載する。WEB会議システム(例えばズーム)にアクセスするためのURLを通知するとともに、なりすまし防止のため、出席をする組合員には個別にIDおよびパスワードを送付する。

②総会の定足数については、組合員がWEB会議システムを用いて出席する場合には「出席組合員」に含めて算出する。

③ITを活用した議決権の行使は、総会や理事会の会場において議決権を行使する場合と同様の取り扱いとする。

④理事長による事務報告がITを活用した総会でも可能となる。

⑤災害や感染症の感染拡大等の恐れがある場合、ITを活用した総会を開催することも考えられる。やむを得ない場合には通常総会の延期が可能だが、中止はできない。

I H



「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

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。

新春 特集

インタビュー

本年も宜しく
お願い致します

頌春

今も変わらず 夢と希望を持ち続けて

誰にもある懐かしい思い出。新春を機に、日頃ご支援いただいているいたかんネットゆかりの方々に、オフタイムの過ごし方などを伺いました。

今回ご登場いただいたみなさまには、普段それぞれのお立場で公の姿を拝見していますが、いつもと違う素顔の垣間見える楽しいお話に、以前にも増して親近感を覚えるのではないのでしょうか。



板橋

- 〈みなさまにお聞きした内容〉
- ・ 故郷はどこですか？
 - ・ 子供のころ就きたかった職業は？
 - ・ 趣味、余暇の過ごし方
 - ・ TV番組は何を見ますか？
 - ・ 座右の銘は？
 - ・ コロナ禍の過ごし方は？
 - ・ 家族とのコミュニケーションで工夫していることは？
 - ・ 旅行先で印象に残っている場所または行きたいところは？
 - ・ 映画は観ますか？
 - ・ 最近読んだ本は？ 感想も
 - ・ 板橋のお薦めの場所、店は？
 - ・ いたかんネットの活動及び今後のマンション行政に一言
- 等々

マンションは 共に支え合う いのちの基盤

板橋区長 坂本 健 氏

生まれも育ちも板橋区成増

- ・ 幼稚園では、砂場に大きな山やスロープを造り、泥ダンゴを転がして遊ぶことに夢中になりました。少年時代は硬式野球とボーイスカウトを好きで続けましたが、この頃、祖父に連れられて観た映画『超高層のあけぼの』や田圃から一変した高島平団地の開発から刺激を受けました。学生時代は建築学会の設計競技入選をきっかけに設計の面白さにのめり込みました。

朝倉文夫彫塑館で瞑想

- ・ 街歩きと中国古典を題材にした書道が専らの趣味で、学生時代から思い迷うたびに朝倉文夫彫塑館（台東区）で瞑想したものです。
- ・ 「日曜美術館」、「題名のない音楽会」が我が家の人気テレビ番組となっています。

もてなしの心を信条に

- ・ コロナ禍を機に「百舎重繭（ひゃくしゃちょうけん）」を座右の銘としました。（荘子が説いた一節

で、手や足にマメをつくってでも、困難を乗りこえるために進むという意味です）

休日返上で状況分析と対策を検討

- ・ 区民の命と健康、生活を守ることを最優先に、感染予防対策の徹底、保健医療やワクチン接種の体制構築、緊急経済対策に傾注してきました。土日や夜の行事の中止が相次ぐ中、感染予防に留意しつつ職員と現場に赴いたり、臨時打合せを行ったりと休日返上で状況の把握・分析や対策の検討にも余念がありませんでした。それでも忙中閑あり、盛夏の草むしりには閉口しながらも、休みの早朝には野菜や果樹の栽培に勤しむこともできました。

家族そろって食事

- ・ なるべく一緒に食卓を囲むことで、家族の絆を大切にしてきました。子どもたちには食卓の準備から後片付けまで、お手伝いすることの大切さを幼い時から言い伝えてまいりました。

卒研で旅した「三陸沿岸漁村」

- 学生時代に写真で見た「佃島」や「伊根の舟屋」等の伝統的漁村建築群の美しさに魅了され、三陸沿岸漁村を卒研テーマにリアス式海岸を歩いて旅しました。時は流れ、遠い昔の思い出の地が東日本大震災で被災したと聞き、直ちに職員と復旧復興支援に現地入りしましたが、眼前の惨状に足が竦みました。当時正確にトレースした住戸見取り図(百分の一縮尺)を頼りに記憶に残る漁師の家々を探し歩きましたが跡形もありませんでした。いつしかこの地を旅し、海と暮らすまちの未来を見届けたいと思っています。

明治神宮の森は「人工の森」

- 『人のつくった森 明治神宮の森〔永遠の杜〕 造成の記録』を挙げたいです。明治神宮の森は、明確なデザイン意図や壮大な構想力による人工の森であることをご存じでしょうか。風土に合った自然の森を百年かけて完成させていくランドデザインを紐解き、感銘を受けました。現在も未完成の「自然自らが育む森」を予見した先人たちに敬意を表したいと思います。

ニューヨークの都市計画を巡る対極の二人

- 数年前に観た『ジェイン・ジェイコブズーニューヨーク都市計画革命一』が印象に残っています。1950年代ニューヨークにおいて、それまでの都市計画を根底から覆し、大規模な開発を阻止した建築においては素人の女性の記録です。この女性の宿敵ロバート・モーゼスもまた都市の魅力を認識して再開発を通して都市機能の充実に注力した人物です。対極の二人の共通点が、都市に暮らす生活者のため、より快適な都市の創造にあることも大変興味深いところです。『評伝ロバート・モーゼス(世界都市ニューヨークの創造主)』も併せて読みたい書物です。

新たな交流の場として魅力を増した公園

- 小豆沢公園×スポーツフィールド、赤塚城址公園×美術館、平和公園×中央図書館、加賀西公園×植村記念加賀スポーツセンター(植村冒険館)が板橋お薦めの場所です。

今後のいたかんネットに期待

- 百回に亘る座談会を地道に続けてこられた、いたかんネットの歩みはまさに百舎重繭そのものです。これまで貴会は、マンションに係る諸問題をいち早く提起され、「板橋区住宅対策審議会」においても委員として参画されました。また長年の念願であった「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」の制定に一役買われました。ポストコロナ時代を見据え、マンションをはじめとするこれからの住まいのあり方や住まい方がSDGsの視点からも問い直されています。マンションは、共に支え合ういのちの基盤であり、最も身近なコミュニティです。魅力あるマンションによる、未来へつながる住まいづくりや住まい方をこれからも一緒に考えていきたいですね。いたかんネットの皆様には引き続き政策実現に協力願うと共に、今後の活躍を大いに期待します。



坂本区長書



いたかん座談会に出席された坂本区長

区長には座談会の第79回目に参加していただきました。突然の区長のご出席に驚いたみなさんでしたが、その方たちからの区長への多岐にわたるさまざまな質問に、笑顔で誠実に忌憚なく答えていただきました。当日はアットホームな雰囲気でも和やかな座談会となりました。また、コロナ禍前にボランティアセンターで開催された「結まつり」に来られた時には式典ご挨拶後、熱心に見て廻って、出店の方たちに声をかけておられたのが印象に残っています。



記念日には家族で「食事会」を

衆議院議員 下村博文 氏



謹
賀
新
年

「意志あるところ必ず道あり」

- ・西洋のことわざで、どんな困難な道でもそれをやり遂げる、という強い意志を持てば、必ず道は開ける、という希望と勇気の湧くことばで、座右の銘としています。

コミュニケーションを大切に

- ・コロナ禍では、夜はすべて自宅で食事をしました。そして、人とのコミュニケーションの大切さに気付かされました。
- ・年に4~5回は必ず記念日（誕生会等）の食事会をやっていて、家族全員で集まってお祝いをします。
- ・旅行先で印象に残っているのはニュージーランドで、自然が美しいところです。

お薦めの書 「ホモ・デウス」

- ・「ホモ・デウス」(神の人) 著ユヴァル・ノア・ハラリ
冷酷にそして最先端の科学的視点に立って人類の未来を予想している。誰でも読んでほしい必読の書。
- ・コロナで、映画館では観ていませんが、テレビの収録した映画はときどき観ます。
- ・私もマンション居住40年。これからも住み続けられるための課題をいたかんネットのみなさんと一緒に考えていきます。

倉渕村の生まれです

- ・ふるさとは群馬県高崎市ですが、合併される前の倉渕村で生まれ、榛名町で育ちました。“どいなか”です。
- ・小学生のころから国会議員を目指していました。

フルマラソン完走！

- ・趣味はウォーキングで、できるだけ歩いています。若いころ、フルマラソンを3回完走しました。
- ・TV番組で主に観るのは「ニュース」、「ボツンと一軒家」、「青天を衝け」です。



いたかん交流会での
下村博文氏と豊田副会長

いたかんネット交流会にてご挨拶をいただいたのは、1 昨年 1 月のコロナの蔓延前でした。このとき、下村議員がマンション住まいであることを知り、親近感を覚えました。さらに、マンション問題に関する施策について、深い理解を示されました。国政で要職を歴任されてきた豊かな経験で、現在もご活躍中であることは周知のとおりです。超多忙の中、小さなボランティア組織へ足を運んでいただき、マンションの抱える様々な問題の指摘や対応策について、よどみのないソフトな口調で分かりやすくお話しされる姿に、参加者のまなざしは真剣そのものでした。しかし、氏の醸し出す和やかな雰囲気と会場の空気感が温かかったことはいうまでもありません。下村議員の慧眼に感服し、地域目・日本目・世界目を見据えての、さらなるご活躍を祈念いたします。

パン作りに凝っています！



板橋区議会議員 佐々木としか 氏

将来は探検家に？

- ・秋田県仙北市田沢湖の出身です。仙北（せんぼく）市は秋田県の東部に位置する市で、田沢湖は日本で最も深い湖です。
- ・子供のころは、近所で石集めや化石探しを、高校時代は山登りをしていて、漠然と「探検家」になりたいと思ったこともあります。

食パンを作っています

- ・昔はマラソンが趣味でしたが、コロナ禍ではいたってノンビリと過ごし、今は「パン作り」に凝っています。
- ・テレビは、以前は「水戸黄門」、今は「東大王」を観ています。

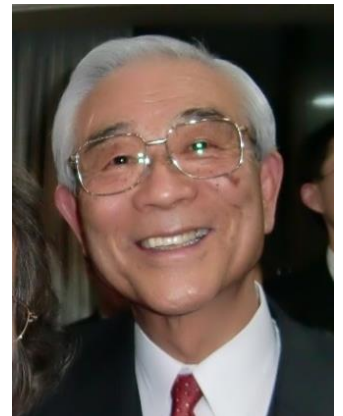


妻への声掛けを実践

- ・「誠（セイ・まこと）」が座右の銘です。（誠は「言」を「成す」と書き、意味は『うそのない心、神に誓うときの心』です）
- ・コミュニケーションは、妻への声掛けとして「おはよう」、「ただいま」を実践しています。返事は…返ってきませんが。
- ・旅行先としては、海外ではイタリア、国内では宗谷岬が印象に残っています。

「致知」を購読

- ・「致知（ちち）」を読んでいます。「致知」は創刊以来、有名無名を問わず、各界各分野で一道を切り開いた人物の体験談を紹介しています。書店では購入できない月刊誌です。議員になってまもなく、もう 30 年も前から愛読しています。人間はなまけものでさぼりますが、この本を読むことによって自我を忘却し、今の自分を見つめ直すことができます。
- ・映画は観る機会がありません。もっぱらテレビです。
- ・赤塚植物園と区立美術館がおすすめです。
- ・いたかんネットの活動には敬意を表します。人口減少を見据えた課題がありますね。



いたかんネットの第 19 回総会ご出席

座右の銘「誠・まこと」そのままに、何事も気さくに、誠心誠意対応していただきます。10 期に亘り、区政に携わる真摯な姿勢と信義を重んじるお人柄は、世代間を超えて、若者から高齢者まで支持層が厚く、人気の高い所以でしょう。いたかんネットのマンション問題に関する区政への提言につきましては、いつも適切なご指導・助言をいただき感謝申し上げます。

誠

終始一貫 政治家を目指す

- ・埼玉県川越市の出身です。
- ・子供のころから一貫して「政治家」を目指していました。



・TV番組は、野球中継、「古畑任三郎シリーズ」、最近では「全力脱力タイムズ」を観ています。

男子一生の目的

- ・座右の銘は「修身齋家治国平天下(しゅうしんせいかちこくへいてんか)」です。これは『自分の行ないを正しくし、家庭もとのえ、国家を治め、天下を平らかにする』という意味であり、儒教において、もっとも基本的な実践倫理で、男子一生の目的とされています。

修身・齐家・治国・平天下



よき夫、よきお父さん

- ・コロナ禍においては、ステイホームではなく、距離を取って子供たちをなるべく外で遊ばせるようにしました。家庭では週1回は夕食を作る、掃除機かけとお風呂掃除をする、子供には好きなことをやらせてあげる等のコミュニケーションに務めています。

新婚旅行はタヒチ

- ・旅行先では、他に熱帯魚がいた伊豆大島、西表島のサンゴの色の種類が多いことが印象に残っています。
- ・総裁候補4人の本を読みました。
- ・子供といっしょにしか映画館には行っていないくて、最近観たのは「ドラえもん」です。



余暇は子供たちといっしょに

東京都議会議員 松田やすまさ氏

板橋区のお薦めの場所は

- ・赤塚溜池公園の梅林、荒川(カニが捕れる)、板橋交通公園辺りでしょうか。
- ・好きなケーキ屋さん、「パティスリー・ラ・ノブティック(ときわ台)です。

都議会議員に復帰されましたが、逆境にあっても常に謙虚でブレない姿勢は、幼少のころからの政治家志望と、座右の銘の「修身齋家治国平天下」の裏付けがあつてのことと、納得がいきました。

“家庭を大切に、かつ行政にかかわり、安定した社会の構築の実現を目指す”、まさに男子一生の仕事としてさらなる活躍に大いに期待を寄せています。

男女共同参画社会にあって家事子育てにかかわるよき家庭人ぶりはほほえましく、家事分担も楽しくこなして、自然体の素顔の家庭をのぞかせていただきました。



いたかん交流会で講演をする松田氏。板橋区の再開発事業のことなどに精通されていることにびっくり！いたしました。



子供のころの夢は『宇宙飛行士』

いたかん顧問弁護士 井上宙史 氏

学生時代は検事か弁護士志望

- ・私は東京都出身で、子供のころは『宇宙飛行士』になるのが夢でした。学生のころは『検事か弁護士』と現実的になりました。
- ・趣味としては、ゴルフ、釣り、散歩といったところです。

海外の推理ドラマがお気に入り

- ・テレビは主に大リーグ中継、海外ドラマを観ています。海外ドラマでは、シャーロックホームズやポワロといった推理ドラマがお気に入りです。また、日本のテレビでは「じゅん散歩」、「ブラタモリ」を欠かさず観ています。

座右の銘は『独立独歩』

- ・(意味は他人に頼らず、自分の信じることに従って行動すること、です)
- ・コロナ禍では、家族と過ごす時間が増えました。また、オンラインでやり取りすることも増えましたね。
- ・家族とのコミュニケーションで工夫をしていることとしては、思いやりを持った会話をすることです。子供には、できるかぎり前向きな気分になるように、また、やる気を起こさせるよう心掛けています。



いたかん交流会では定期的に講師を務めて下さっています。

- ・旅行で行ってみたい場所は、たくさんあります。印象に残っている旅行先は…国内では熊野、国外ではサンフランシスコです。
- ・雑誌等はよく読みますが、最近文学作品はあまり読んでいません。



映画はドラえもん

- ・ドラえもんの映画を子供といっしょに観ました。
- ・今後、築年数の経ったマンションが増えてくるなかで、行政がどのように対応していくのか気になっています。

「基本的人権擁護と社会正義の実現」、という厳めしい仕事のイメージからは遠く、子供さんを交えた家族の風景が目には浮かびます。

子供のころの夢が宇宙飛行士ということですが、ご両親の願いで「広い心を持つように」と名づけられたであろう「宙」の文字に、相応しい夢であると想像いたしました。

年に何回か、神楽坂の事務所に打ち合わせや相談に伺いますが、いつも笑顔で貴重な時間を割いて対応して下さいます。めったに行く機会のない神楽坂周辺を、帰りにぶらり散策するのも楽しみの一つとなっています。

お忙しい中、マンション問題にも常に取り組まれているので、いたかん交流会の演題も情報を駆使して最新の問題を取り上げていただいています。

新春 特集 座談会

座談会開催 100 回記念 マンション条例といたかんの 描く未来のマンション環境は…



東京都のマンション条例は令和 2 年 3 月に施行され、届出済みマンションは都より支援が受けられ、分譲マンションの適正管理が推進されます。板橋区では、都条例に先駆けて平成 30 年 7 月「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を施行しました。

条例施行以来、区内の管理不全マンションへの訪問活動を続けている杉田さん、富岡さん、神保さんに参加いただき、成島会長を交えて区内のマンション事情とその未来について話し合っていました。



杉田広司さん

いたかんネットの活動の現状

成島 おかげさまで連続座談会は、2021 年 10 月、開催 100 回を迎えました。いたかん発足は 2003 年、座談会スタートは 2012 年、マンション問題を専門家や理事長経験者等と共に、勉強の場として毎月 1 回開催しています。

現在会員は 41 名(組合会員含む)で様々な方が参加されていますが、みなさん熱心で、楽しく和やかな雰囲気です。区の相談状況は如何ですか？

マンション住民からの相談

杉田 マンションの管理組合の役員の方や区分所有者の方から、窓口・電話での相談や管理士会無料相談会を通じて等、多くの相談をいただいています。どこへ相談したらいいのかわからない人が潜在的に多いのではないかと思います。

いろいろな相談をいただきますが、まず状況をお聞きして、問題のケースごとに管理士団体・いたかんさん・弁護士等に振り分けてご案内をしています。また特殊な問題については警察・ふれあいポリスをお願いをしている案件もあります。

相談内容によっては「今、お訪ねしてもいいですか？」とお聞きして、すぐに直接訪問して対応する場合があります。

管理会社リプレース

成島 最近、管理会社を替えたいが、なかなか受けしてもらえないとの相談がありました。50 戸以下や築年数の古いのはダメとかの理由をつけて断られるそうで、簡単にリプレースできない時代になりましたね。

杉田 管理会社が見つからないですとか、管理会

社から契約解除されたという声はよく聞きます。人手不足等で収益率の高いところ(大規模マンション等)へシフトしなければ企業として成り立たなくなっているのでしょうか。

一方で管理組合側も管理会社と丁寧なお付き合いをして、過大な要求をしないで予め契約内容をしっかり決めておく。管理会社側から見て、仮に収益が少なくてもルールを守り、管理会社にとって仕事をしやすい管理組合は理想ですから「お客さん感覚」ではなく、管理会社の力を借りて一緒にマンションを管理していくという気持ちが必要かなと思います。

標準的な契約書・仕様書というのが出回っていますが、それらは管理会社側にシフトしたのもあるので、それを管理組合側に若干引き戻した契約書が望ましいのではないかと思います。国土交通省で標準的な管理委託契約書を公表しています。いたかんネットでは、それぞれの情報を開示し実際に管理業務の実態を共有できますね。

成島 管理組合運営で困っている、規約の改正で問題がある等のことで、理事会に直接来てほしいと言われて細谷相談役と二人でマンションを訪ねることも度々ありました。

行政評価局の審議会出席

富岡 今年の 7 月に総務省 行政評価局(※1)の審議会で、自治体のマンション施策に関して全国の中から一例として板橋区を招いていただき、zoom 会議に出席しました。

「板橋区の方譲マンション施策」について、配布の資料を投影しながらプレゼンをしましたが、国の審議会なので出席者は学識経験者・局長・副大臣等錚々たるメンバーでした。

(※1)

行政評価局

「質の高い行政」を実現するため、

- ・行政評価局調査
- ・評価の推進
- ・行政相談

の三つの業務を実施している。



出席者	杉田広司 (住宅政策課・分譲マンション担当)
//	富岡杏奈 (//)
//	神保 楓 (//)
//	成島圭子 (いたかんネット 会長)
進行	細谷光子 (// 相談役)
記録	市川仁子 (// 会員)

届出状況と訪問マンションについて

成島 現在までの届け出件数は？

富岡 板橋区の条例

に基づき現在把握しているのは1064棟、977件の管理組合数となっており、東京都の条例では477棟、477件の管理組合となっております。東京都と板橋区ではマンションの定義が違うので、都と区の数字は違ってきます。



富岡杏奈さん

東京都では1983年以前のマンションを主に対象としており、板橋区ではすべてのマンションを対象としています。

杉田 上司から「マンション条例の作成を」と言われたとき、どこから着手していいかわからず、休日に都内のマンションを見て回り管理の様子を見たり、写真に収めてきました。都内の中心部の港区、千代田区、渋谷区には古い建物が多く残っていて、築後50~60年のマンションはボロボロで、取り壊しと思われる建物と、ビンテージマンションとしての価値がある建物との二極化がみられました。

年数が経っても丁寧に管理されて資産価値が残っていく。板橋区のマンションの目指すところはそこかなと思います。よって条例も区内の分譲マンションにおいて適正な管理を推進していくことを目指す方向で、ということになりました。

富岡 現在、都条例に基づいた調査を行っていますので、管理組合へ派遣依頼している管理士さんからの報告も入っています。規模の大小にかかわらず、マンションが古くなると居住者も高齢になり、役員のなり手がなく責任を感じて同じ方が何年も役員をやっているところもあります。

杉田 一人の方が長く役員をやっていることの賛否両論がありますが、長く役員をやっている方の中にも素晴らしい方がいます。役員を担っている方に対して感謝の気持ちも必要です。役員でない区分所有者の方も、管理に参加することが大事だと思います。

成島 これまでの相談・訪問でどのような事例がありますか？

杉田 いろいろな事例がたくさんあります。基本的に、管理に関して相談のあったマンションには、まず我々が現場を見て、相談内容をお伺いし、その上でマンション管理士または一級建築士といった専門家の方のどちらかがアドバイザーとして適切か判断し、派遣を行なっています。状況を見てマンション支援の橋渡しをしていて、案件によっては東京弁護士会で行なっている「初回無料相談」の案内をしています。マンションの適正な管理には、マンション管理士や弁護士等の専門家に相談できる体制作りが必要だと思います。

成島 住宅政策課の取り組んでいる「マンション施策」がより具体的に理解できました。

管理計画認定制度はお墨付き？

成島 国の管理計画認定制度が2022年4月からいよいよスタートしますね。

杉田 マンション管理適正化法が改正されて、各自治体は「マンション管理適正化推進計画」を作ることができることになりました。板橋区にはすでにマンション条例がありますので、条例との整合性を図りながら計画を策定してまいります。

法律では、マンション管理適正化推進計画を策定した地方自治体は、マンション管理組合によるマンション管理計画を認定することができるようになりますので、その準備も進めてまいります。



神保 楓さん

神保 板橋区は計画を作って認定制度を始めることとなります。その内容は各種パンフレット等に「チェックリスト」(※2)として載っています。

成島 あるマンション管理士さん曰く「この程度のチェックは最低限度だ」とのことですが。

杉田 しかし、最低限やっていないところがたくさんあります。国としては、3~4割が認定できればとの目標のようです。

「長期修繕計画の期間 30 年以上」これは 30 年ないと認定されないので大変ですよ。

また「大規模修繕工事を一定期間内に 2 回実施」、「組合員名簿、居住者名簿の作成」など、何か一項目でも足りないとダメとか、細かく見ていくと難しいです。

新築のマンションは販売前に予備審査をして、審査済みであれば適正なマンションとなります。

売却後も審査があり、その時点で管理組合が成立していなければ認定はされません。

いたかんネットの今後の活動について

成島 時間と紙面が足りずに残念ですが、今後も行政との連携で、いたかんネットはマンション問題に取り組んでいきたいと思えます。

最も重要な区分所有者の意識・知識のアップに努め、ひとつでも多くの管理組合育てができるように、先輩のみなさまから受け継いだ着実な活動の 19 年の歳月に、新たな 1 年を地道に重ねてまいります。

本日はありがとうございました。



(※2)

管理適正化推進計画

チェックリスト抜粋

- ・管理者が定められている
- ・管理規約が作成されている
- ・管理費・修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている
- ・長期修繕計画の期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれる設定である
- ・組合員名簿、居住者名簿を備え、1 年に 1 回以上は内容の確認を行っている

座談会を振り返って

年に何回かは住宅政策課にお邪魔することがありますが、今回じっくりと三人のお話を聞くことができました。

杉田さんの地道な仕事ぶりもさることながら、お若い富岡さんと神保さんがこんなにもマンション問題に取り組んで下さっているのか、ということがこの座談会でよくわかりました。



『板橋区
マンション管理ガイドブック』

その仕事の一環として

『板橋区マンション管理ガイドブック』の作成があります。表紙もお二人で工夫されて、杉田さんも感心しておられました。

内容もわかりやすく、適宜書き換えているそうです。

ぜひとも継続していただきたいと思えます。

おかげさまで座談会は 100 回達成！！

豊田氏は 88 歳

長島氏は第 8 期～10 期会長

設立 18 年で座談会 100 回達成（成島会長）

未広がり「おめでとう」、ということで花束をいただきました。

みなさん、ありがとうございます。

気持ちも新たに、今年も共に歩んでいきましょう。



祝 いたかん座談会 100 回 『みんなの声・声・声』



豊田副会長

2012 年 10 月から始めた連続座談会もあつという間に 100 回を数えました。マンション管理はまさに“人”、“物”、“金”ですね。人の「健康長寿」と物の「建物の健全な長寿命化」は車の両輪です。この両輪がうまく機能するか、現場の私たちが次の世代に引き継ぐ最も簡単で最も難しい課題ですね。

現場の悩みは永遠に続きますが、これらの実体験をきめ細かく取り上げることで正に「運命共同体」の一頁であると意識づけられる大事な活動です。



長島前会長

途中コロナ禍もあり中止になった回はあつものの 100 回を重ねた座談会は、多くのマンション関係者の勉強の場であり、問題を提起する場、悩みを吐露する場として 9 年にわたり開催され解決もあり、未解決もあり、コロナも相まって挫折を余儀なく

された方もいらっしゃいました。

100 回も続くのは歴代の役員等関係者のなんとかせねばという思いが突き動かしたことも言えます、感謝です。



斎藤郁子氏

座談会に参加すると、リアルに最新の情報が聞けるので勉強になります。難しいことも一生懸命に聞いているとだんだん解ってきて、他の人と話す自信もついてきました。欠席すると心配になります。



田中靖子氏

1 昨年、板橋区といたかん共催の「マンション基礎勉強会」に参加し、それを機にいたかんに入会しました。この会に参加して、みなさんのいろいろな意見を聞くことや様々なマンション事情を知り、意見交換できることは有意義です。面倒な理事の仕事は任期だけ済ませればという意識ではダメだと気付かされました。中国・アメリカに 2 年ほど在住しましたが、日本のマンション事情は管理形態が特殊のように感じます。共用部の管理責任が区分所有者全員にあることを居住者が深刻に捉えて

いません。



岡田重男氏

マンション管理士の資格は取得していますが、私は戸建てで息子がマンション居住です。この会で、様々な分譲マンション事情を知ることは勉強になります。

K・H 氏

私は創設当時から参加していますが、この会の良いところは管理組合育てと区分所有者の知識・意識アップの活動目的がブレずに継続しているところだと思います。

さらに、管理組合活動の知識の高さが全体のマンション問題の解決の道、と信じてコツコツと 100 回の座談会継続は素晴らしいことです。

A・T 氏

この会で勉強を始めてから 5 年程になりますが、大変助かっています。管理組合へ資料を届けて理事に関心を高めてもらいたいと思っていますがなかなか難しいですね。

H・M 氏

大規模修繕に多大な費用が本当に必要かを見極めるため、この会のみなさんと情報交換を続けたいと考えています。



いたかん情報掲示板

連続座談会（相談会・勉強会）

- 日 時 令和4年2月3日（木）
 テーマ またまた値上げの火災・地震保険
 講師 篠山愛一郎 保険アドバイザー
 日 時 令和4年3月3日（木）
 テーマ 解体準備金って知ってる？
 講師 豊田芳夫、大場美千代 いたかん理事、監事
 日 時 令和4年4月7日（木）
 テーマ 「国の認定制度」解説
 講師 鷹取利典 マンション管理士
 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

いまさら聞けないマンション基礎知識

広報紙 62号で出題した問題の答えを載せました。
 みなさんは何問できましたか？

監事は理事ではない。（○ ×）

答 監事は役員であるが、理事ではない。



総会を招集できるのは理事長だけである。（○ ×）

答 通常総会は理事長が招集するが、臨時総会は組合員・監事も招集できる。

町会（自治会）入会は任意である。（○ ×）

答 マンションを購入すれば自動的に組合員となるが、町会加入は任意である。

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。

答 通常の使用においては区分所有者の負担で補修するが、自然災害では管理組合の負担となる。（窓ガラスは専用使用権のある共用部分）

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。

答 空室を管理組合で購入して集会室として使用する場合、規約で共用部分とすることができる。第三者に共用部分とわからせるためには、登記をして「規約設定共用部分」とすることが必要。

管理費等の滞納は

「5年 10年」で時効となる。

答 滞納は5年で時効にかかってしまう。ただし、滞納金の一部を支払ったり、滞納を認めて支払い猶予を申し出た場合（承認）、時効は中断される。

板橋区主催マンション居住者 交流会＆相談会開催

令和3年11月20日（土）グリーンホールにおいて板橋区主催による居住者交流会＆相談会が開催されました。

交流会は、築年数を年代別に三グループに分けて、長期修繕計画、設備メンテナンス、業者選定等についてディスカッションをしてコーディネーターが助言をする形式で行われました。

本当に大規模修繕は必要か？

相談会で受けたのは、77戸、築26年のマンションで、12年目に第1回目の大規模修繕をやったが、積立金がこの工事によりほとんどなくなったそうで、今回2回目の修繕工事を管理会社から打診されているが、借入をしなければ賄えない金額を提示されている、とのこと。そのため、工事後には積立金の値上げも考えているが、現在でも積立金は280円/㎡で高めなのに、さらなる値上げはどうしたものか、頭を痛めている。

いま本当に、大規模修繕が必要なのか、どこか緊急な不具合（例えば水漏れ等）があるのか？ まずは建物調査診断をして、現状を知ること、住民のみなさんも共にマンションを見て廻ることを勧めました。

大規模修繕も12年周期から18年周期へとシフトしている昨今、悔いのないように十分熟慮して対処して下さい、と回答しました。



編集後記

今回の特集企画は、座談会100回記念でもあり、日頃ご支援・ご協力をいただいている縁の方たちにアフターライフのほのぼのインタビューをお願いしたい、と豊田副会長に相談しました。早速アクションをおこしていただき、特集企画書を提出し実現の運びとなりました。
 コロナ禍でもありますが、気分一新、新年となり、敢えて柔軟に私的インタビュー内容としました。みなさまにはご多忙中、取材に快くご協力いただきましたこと、改めてお礼申し上げます。

広報委員会

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/>

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。