



いたかんネットニュース

発行 板橋マンション管理組合ネットワーク ☎ 03-5210-1321

Email itakan.sasayama@gmail.com ホームページ http://itakan.jimdo.com/

いたかんネットトピックス

当初、交流会セミナーで講演頂く予定だった佐々木区議・松田都議のセミナー内容は、来賓のご挨拶の中で下記のようにお話し頂きました。

第20期 総会・セミナー etc

「ふれあいポリスで安心・安全」

板橋警察警部補 唐澤 俊哉氏
志村警察警部補 小林 千代氏



ふれあいポリスは経験豊富な警察官が「犯罪のおきにくい社会づくり」の実現に向けて、自治体と連携して安心・安全なまちづくりを目指して活動している。地域住民との連携を強化し、子どもや高齢者の身近で発生する犯罪防止などの啓発活動を行っている。特殊詐欺防止・犯罪防止高齢者見守りキーホルダー、巡回連絡カード、地域安全パトロールなど地域社会の安全のため防止対策の啓発活動を実施している。地域・行政機関を結びパイプ役としても活躍、今セミナーでは具体例を解説し、身近で安心な存在を再認識した。

大山駅周辺街づくり再開発事業

講師 板橋区議会議員 佐々木 としたか氏

東武東上線大山駅は、ハッピーロードが有名だ。駅周辺の商店街や住宅街が密集し、駅の近くにはバス停がない。大山駅の駅前広場計画があり、大山駅北側の補助26号線から駅前通りが対象で線路沿いも広場の予定。バスやタクシー、障害者用・送迎用の乗降場の他、交番、トイレ、駐輪施設の入口設置予定。
大きな変化は「立体交差事業」で対象は大山駅を中心に中板橋に向けて1/3区間と下板橋に向けての約1/2(山手通り西側)区間。この区間にある踏切を高架化する。クロスポイント、補助26号線を川越街道まで延伸工事など大山駅北側も大きな変化を遂げていく。
多岐に亘る事業は板橋区の大事業として事業終了には数10年を要するという。

ゼロエミッション・カーボンハーフ

講師 東京都議会議員 松田 やすまさ氏

東京都は2022年2月「2030年カーボンハーフに向けた取組みの加速」を策定公表。これは基準年を2000年として2030年までに東京都内の温室効果ガス(GHG)排出量を50%削減するという取組みだ。
東京都は「2050年CO2排出実質ゼロ」実現のため、今後10年間の行動が重要と、カーボンハーフを具体的に取組んでいる。太陽光発電など2000㎡未満の住宅や中小規模の新建築物に対して太陽光発電設置を義務づける制度も新設するようだ。



副会長 渡邊真弘 副会長 豊田芳夫 会長 篠山愛一郎

- 総会議案
- 1号議案 第19期事業報告
 - 2号議案 第19期決算・監査報告
 - 3号議案 第20期事業計画案
 - 4号議案 第20期予算案
 - 5号議案 いたかんネット会則改正案
 - 6号議案 役員案
- 全て承認可決

- 第20期いたかんネット 役員紹介
- 会長 篠山 愛一郎
 - 副会長 豊田 芳夫
 - 副会長 渡邊 真弘
 - 事務局長 井野 裕美
 - 理事 渡辺 憲太郎
 - 相談役 細谷 光子 (広報兼務)
 - 相談役 成島 圭子 (新任)
 - 会計監査 宮澤 由利子
 - 監事 大場 美千代
 - 業務監査
 - 監事

第20期 第5代会長 篠山愛一郎氏に決まる!!

第20期第1回理事会が板橋区ポランティアセンターで開催され、新会長をはじめ役員が上記のように選任されました。

いたかんネット創設20年、節目の20期役員一同、新たな活動に向けてスタートしました。

第20回 板橋マンション管理組合ネットワーク 通常総会開催される

いたかんネット通常総会は、令和4年6月12日(日)板橋区志村坂上地域センターにて開催されました。開会の辞の後、宮澤監事より総会成立宣言があり、続いて成島会長の挨拶があった。「今期限りで会長職を辞任する」との意志表明がありました。

来賓には、佐々木としたか区議会議員、松田やすまさ都議会議員、NPO法人マンションGPS理事長村本実才子氏を迎え、祝辞をいただいた。また、板橋区住宅政策課課長宮村宏哉氏より祝詞が届き、代読しました。

議案審議に入り、1号議案〜6号議案まで全て承認されました。第2部第37回交流会では、ふれあいポリスの唐澤俊哉氏・小林千代氏による「巡回連絡カード・見守りキーホルダーが高齢者を守る」をテーマに講演、弁護士井上宙史氏の「管理組合のクレイマー裁判・紛争事例について」の講演がありました。

新会長より成島会長へ 長い間ありがとうございました

いたかんネット初の女性会長として'13年就任以来「楽しく柔軟に問題解決」と9期にわたって活躍された。総会でこれまでの感謝を込めて理事一同より花束と記念品が贈られた。

いたかん 知っ得情報

① 心身症に追い込まれたと訴えられた事例
理事会へ連絡の上、酒気帯びで出席した理事の一人が理事会の進行を妨げる行為を繰り返した事に端を発し「その後のやり取りで名譽感情を侵害され、心身症に追い込まれた」と主張する理事が総額1000万円の慰謝料を請求した。
半年後、その訴えは棄却された。同じ屋根の下での居住者が争って裁判を起しても結果的に何も残らない空しい現実が...

いたかんネット交流会講演会より 権利・権限をもった区分所有者 やっかいなクレイマーに...

管理組合・理事が訴えられる。
マンションには様々な管理組合があり、理事たちがいるような問題に関わっていくなかで、クレイマーと言われる人々に苦慮することがある。ここに弁護士井上宙史氏が紹介してくれた2つの裁判事例がある。

① A氏がエレベーターを破損させた事例
A氏は、区分所有者B氏の役員に、面会を次の理由で管理組合とその役員達に対して総額780万円の慰謝料を支払えと訴えた。訴状内容は、
・ 理事に対する反省文や履歴書を出すように強要した。
・ 本件事故を警察に相談していると脅迫した。
・ A氏の行為は家族にも責任があると脅した。
・ 役員らにこれらの行為により精神科に通院するよう求めた。
これら一連の事態によりマンションを売ることを余儀なくされた。
判決は、いずれも強要・脅迫・脅しとは認められないので請求は棄却する。訴訟費用は原告の負担とされた。
こうして令和元年9月に起きた破損事故に関する訴訟は令和4年1月に解決した。

Relay Interview



プロフィール
1959年 岡山県生まれ
㈱アイ・デランテ 代表取締役
保険アドバイザー
2022年 第5代いたかんネット会長就任

という。茶摘み、製茶、稲作まで手広く経営し、篠山氏は子どもの頃から繁忙期には、家族の一員として実家の手伝いは当たり前だった。農繁期には学校は短縮となるので、むしろ田植えや茶摘みは楽しかったと語る。近所の吉井川であゆやうなぎ獲りの思い出など、豊かな環境で育った自然児だったようである。高校時代まで地元で野球に明け暮れ、甲子園への夢を追った熱き球児で体育会系だった。

東京で大学を卒業後は流通業界から商社へ転職、様々な経験を積んだ。その後、独立への想いをより強くし「損保の研修生」となって異業種へ飛び込んだ。あえて厳しい業界に身を置くことにしたのは、祖父や両親が歳を重ねても茶葉農家としての誇りと信念を持った経営理念に啓発されたからに外ならない。そ

常に「愛」ある前進の精神で

いたかんネット第5代会長に就任した篠山氏にご登壇いただきました。

郷里は岡山県で、実家は祖父の代からお茶農家を経営している。父は茶業の専門家として、父の代からお茶農家を経営している。父の代からお茶農家を経営している。父の代からお茶農家を経営している。

いたかんネットのルーツが、篠山氏自身の人間形成に大きく影響しているのかもしれない。とにかく誠実な人柄で誰にも親切でやさしい。粘り強い説得力、それでいて押しつけがましくないその爽やかな人となりには定評がある。

氏のいたかんネットとのきっかけは、仕事柄マンション関係に携わる人脈が広く、ある会員からの紹介で入会したという。「マンション問題は多岐に亘り、管理組合の高齢化と建物の老朽化は顕著となり、居住者の無関心と知識不足は深刻化を増しています。私自身が知り得たマンション知識や現場経験を管理組合の皆さんにフィードバックして伝えるか? いたかんネットの活動は、自身の生き方やポリシーにも繋がるのです。一人でも多くの相談者にマンション問題をトータルで解決できるように考えていきます。」

いたかんの専門家スタッフ(弁護士・マンション管理士・一級建築士・宅建取引士・FP・保険アドバイザー)や経験豊かな人材が総力をあげてマンション問題に取り組んでいきます」と抱負を語る篠山新会長。

因みに、自社の「アイ」は愛、「リ」は前進、氏の座右の銘にも通ずる愛のある前進にいたかんネットの未来も託したい。

連続座談会・セミナーのご案内 (22年9月~12月)

| 日付 | テーマ | 講師 |
|---------|--------------------------|-----------------|
| 9/1(木) | 第109回 火災保険と個人賠償責任保険 | 保険アドバイザー 篠山 愛一郎 |
| 10/6(木) | 第110回 新入居者の心得 | 元管理組合理事長 井野 裕美 |
| 11/3(木) | 第111回 自動ドアの安全と維持管理 | マンション管理士 長島 弘起氏 |
| 12/1(木) | 第112回 耐震診断・耐震補強 新耐震でも必要? | 耐震アドバイザー 西山 健次氏 |

時間 PM2:00 ~ 3:30 / 会場 いたばし総合ポランティアセンター

人とき 常に「愛」ある前進の精神で

右記(A)の内容を基に6月の座談会で講義をしたところ「こんなのムリ!!」「できない!!」の声が上がりました。①③④まで何とかクリアできそうです。④の長期修繕計画

① マンションに係る設計図書・点検記録・届出書・修繕履歴等の図書を適正に保管
② 避難訓練や防災計画がある
③ 危機管理マニュアルがある
④ マンションの中に自治会があるかもしくは地域の町会等への加入がなされている

板橋区の独自基準 (B)
① マンションに係る設計図書・点検記録・届出書・修繕履歴等の図書を適正に保管
② 避難訓練や防災計画がある
③ 危機管理マニュアルがある
④ マンションの中に自治会があるかもしくは地域の町会等への加入がなされている

管理計画認定制度ってなあ~に? ②

Seminar Report

マンション管理計画認定制度が22年4月1日より創設されました。目的は、高経年マンション増加傾向の中でマンション管理の水準を高めるため、地方公共団体が管理組合に指導・助言・勧告を実施できる制度です。

板橋区ではすでに「マンション条例」が施行され、管理状況届も59%の提出率です。さらに、板橋区独自の認定基準も設けられています。

また6月16日付けで板橋区内のマンションが全国初の管理計画認定を取得しました。

国の管理計画認定基準 (A)
① 管理組合運営：管理者等が定められている。
② 管理規約：規約が作成されている。
③ 管理組合の経理：管理費、修繕積立金等の明確な区分
④ 長期修繕計画の作成、見直し等：計画期間が30年以上で大規模修繕工事が2回以上含まれる
⑤ 名簿の備え：組合員名簿、居住者名簿

板橋区の独自基準 (B)
① マンションに係る設計図書・点検記録・届出書・修繕履歴等の図書を適正に保管
② 避難訓練や防災計画がある
③ 危機管理マニュアルがある
④ マンションの中に自治会があるかもしくは地域の町会等への加入がなされている

座談会 セミナー 板橋区の独自基準を追加 管理計画認定制度

講師 いたかんネット相談役 成島 圭子

2022.6.2

管理計画認定 マンション 認定ステッカー

作成の見直し項目は、国の最重要審査項目となっているだけあってハードルが高く、上記(A)枠内の認定基準の他、一時的修繕積立金の徴収なし、修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと、計画期間の最終年度において借入金の高残がないこと、等々なかなかの厳格基準です。

しかし、やっていけないことはありません。22年6月16日、全国で初となる認定を高島平ハイイツ(築48年・自主管理)が受けました。

認定を受けることはマンション市場で評価され、住宅金融支援機構の「フラット35の金利」も引き下げられます。

板橋区は23区で唯一4月から認定制度の受付を開始しました。その第1号認定マンションは、当団体理事の居住マンションだったことも後で知りました。

板橋区の独自基準の追加は左記の通りですが、災害に備えて自主防災組織の結成さらには要援護者名簿の作成、危機管理マニュアルの整備、自治会設置などのコミュニケーション形成等の項目も入っています。お墨付きを与える「いたばし適正管理推進マンション制度」も創設、認定通知書及び「認定プレート」も交付(実費)しています。

マンション問題に困ったら「いたかんネット」無料相談 ☎ 03-5210-1321 会員募集中

2022年 65号(9月1日発行)
発行 板橋マンション管理組合ネットワーク
発行責任者 篠山愛一郎 ☎ 03-5210-1321
エディター 細谷
編集スタッフ 成島・井野・市川・田中

One Word Comment

新会長に篠山氏が就任しました。節目の20年に、包容力のある人柄で幅広い人脈を持つ氏は次世代の「いたかん」運営に意欲的な姿勢で取り組んでいます。管理組合がお互い協力し合いながら、マンション環境の向上をめざして、皆様とともに学びましょう。

知ってる? マンション豆知識

管理組合・理事会ってどんな仕組みになっているの?

マンションをはじめとして購入し入居しましたが、輪番制の理事になってしまいがち、正直とまどってしまいます。管理組合の仕組みなど教えてください。

分譲マンションを購入した区分所有者は、その意思に関わらず全員が「管理組合」という団体の構成員(組合員)となります。管理組合の目的は、マンションの建物やその敷地、付属施設の維持・保全・管理を行うことです。そのための最高意思決定機関が「総会」で、業務を執行していく機関が「理事会」です。理事会の役員として、理事長・理事・監事が管理規約で定められているのが一般的です。理事長は、通常総会を毎年1回召集し、全組合員に対して前会計年度における管理組合の業務に関する報告をしなければなりません。理事会がうまく機能していないと業務が滞ったり、一部の人の思いのままに運営される危険があります。多くのマンションでは、理事は輪番制で選ばれますので、嫌だなと敬遠されがちですが、自分たちのマンションという財産を守っていくためには、一人一人が積極的に関わっていくことが望まれます。理事の任期は1年間ということが多いので、前年度からの引き継ぎ事項が次年度の計画に継続されないケースも多く、最近では理事の任期を2年間、半数改選制としている管理組合も多々あります。