マンション問題を管理組合が集って考える　2023. 3. No.67

いたかんネットニュース

いたかんネット
20周年特集号
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/

おかげさまで「いたかんネット」設立20周年　盛会に集う…

ご来賓のあたたかな祝辞と参加者の和やかな交歓と笑顔燦・燦

いたかんネット設立20周年記念イベント「新春のつどい」は予定通り1月27日（金）、志村坂上地域センターにて開催され、約70名が出席した。来賓として坂本区長をはじめ、衆議院議員 下村博文氏の秘書の高橋尚久氏、都議会議員 松田やすまさ氏、区議会議員 佐々木としたか氏が出席され、20周年を祝うご挨拶をいただいた。

当日の基調講演を奈良 利男氏、トーク・インタビューでは全国初の管理計画の認定を受けた「高島平ハイツ」管理組合前理事長の篠原 満氏、区内第2番目の認定となった「パークエステート上板橋」理事長の山元 正宜氏、副理事長の田原 肇氏が登壇し、いたかんネット会長 篠山氏がそれぞれの管理運営、認定制度への取り組みなどをインタビューした。

いつもいたかんへのエールがあたたかい坂本区長

坂本区長と挨拶を交わす根本氏（元いたかん理事）

講演に耳を傾ける皆さん

魅力あるマンション環境づくりを・・・　坂本区長

板橋区は他区に先駆けて管理計画認定制度に取り組み、適正評価制度5つ星取得等、2つのマンションの高い評価について喜ばしいと賛辞を送られた。

坂本区長は板橋区の財産（公共施設管理、電気設備、空調・照明等）について、長期ビジョンでライフコストを想定し、年次計画の中で優先順位をつけ計画的メンテで緊急工事の減少を図り、予算を削減したという。その成果で'21年にファシリティマネジメント協会の最優秀賞（鵜澤賞）を受賞したとのこと。

「マンション管理条例づくり、コミュニティづくりも含めて、中古マンションの価値アップ等、マンションが魅力あるものとして若い世代を呼び込める環境作りを進めたい。さらに20年間板橋区に様々な要望を頂戴してきましたが、これからもご協力、ご支援をお願いしたいと思います」と終始にこやかに語られた。

いたかんネットの活動は生活の基盤づくり　下村博文氏秘書　高橋尚久氏

国会会期中で高橋秘書が出席され、4月からの固定資産税の軽減、フラット35の金利引き下げ等各種税制の支援拡大を行ってきた経緯、いたかんネットの活動は暮らしの基盤であり、地域と国の発展に繋がるとのご挨拶を頂いた。

マンション問題は法律を作るだけでなくバックアップが重要　松田 やすまさ 都議

「10年前に当選しまして、そこからいたかんネットとのお付き合いです。

20年前よりマンションの経年劣化は進み、老朽化の問題は喫緊の課題です。

都には既存のマンションの太陽光パネル設置やEVに関して調査費・電気の一括受電の補助制度などもあります。これからもマンション問題にしっかり取り組んでいきたいと思います」と語った。

当日受付　大忙し…

パネル展示を熱心に…

松田都議　佐々木区議
ファミリーみたいな笑顔

ふれあいポリス　小林氏・唐澤氏
地域の安全・安心　強い味方

いたかんネットへ感謝状を・・・　佐々木 としたか 区議

このように熱気のあふれる多くの人が集まっている集会は久しぶりです。いたかんの結束力と情熱がすごいと感心しております。

20周年おめでとうございます。

いたかんネットのおかげでマンション条例ができて、当時2区が先行していましたが骨のある条例を作って頂き、坂本区長に感謝致します。ボランティア集団であるいたかんネットには様々なプロがいらっしゃる。相談現場で活躍してもらいたいと思っています。

今日ここへ来て皆様の情熱を感じました。感謝状をあげて頂きたいと区長さんにお願いしたいと思いました。（談）

板橋区は'21年 ファシリティマネジメント最優秀賞取得!!

ファシリティマネジメント（FM）とは、土地・建物・建築物・設備等すべて経営にとって最適な状態に維持するため、コスト最少、効果最大を目的にするための総合的な経営活動。

板橋区の現状と背景

① 労働人口減少、高齢化
② 民生費の急増扶助費による経費圧迫、施設経費縮小が急務
③ 公共施設劣化、50年以上が4割、30～50年が4割、建設費の高騰等々

公共経営は、縦割り組織で横断的な権限であり、FM賞取得は難しいと言われている。板橋区は、具体的なFM各プロジェクトを立ち上げ区内施設環境に配慮し、省エネ、ユニバーサルデザインによる魅力ある公共施設づくりに積極的に取り組んだ成果である。

この受賞は4期に亘る坂本健区長が建築の博士号を持つプロとして、区の財産を法律的な位置付け等、根本的なところから見直し取り組んだ結果だと高い評価を受けている。（出典：JFMA事務局）

基調講演　マンションの未来とSDGs

講師 一級建築士　奈良 利男 氏

鉄筋コンクリートの問題ですが、コンクリートにCO_2が作用してコンクリートのアルカリ性が中性化すると鉄筋の表面の層が破壊されて錆びると建築学会は言っている。

自分の経験から鉄筋コンクリートが錆びるのは水が浸透するからと思っています。だから防水をすればよい。

鉄筋コンクリートの耐久年数は、65～70年とか聞いたことがあると思う。

日本最古（100年以上）の鉄筋コンクリート造りの建物は、旧三井物産 横浜支店のオフィスビル。この鉄筋の建物は、当時三菱グループが神戸に鉄筋コンクリートの柱と梁を使った倉庫を造ったことに対抗して建てたらしい。

この旧三井物産 横浜支店の建物が横浜で一番古いコンクリート建物と知られていない。関東大震災後、4億円かけて耐震補強を実施、横浜市より重要文化財指定の申し出があったが三井物産は受け付けず売却、解体された。

解体現場を見たが、中の鉄筋はほとんど錆びていない。耐久性は数値ばかりでなく現状を見て判断してほしいと思う。

世界一古いフランクリン街のアパート（1909・パリ）は、一街区繋げて作ってあり、耐震性が高く壊れにくい。60～70年の耐久性と言われているが、この建物をみたらわかる。

長崎の軍艦島（播磨）の鉄筋コンクリート第一号アパートは、世界遺産になったので保存するため、柱や梁を木枠をワイヤーで補強していた。しかし、鉄は塩害ですぐ錆びるので今はコンクリートしか残存せず、長崎市は保存対象から外した。鉄は水を浸透させない限り錆びない。半永久的ということになる。

東大の野口先生の講演で、持続可能な地球にするにはまず温度上昇を食い止めること。'80年代を0として'20年代の現在1.0度上昇していて、このまま上昇を続けると'40年には1.5度上昇する。セメントを作るため5300万トン（4.5％）のCO_2を排出、石灰石を1450度に加熱するとCO_2は分解、飛んで残るのがセメントである。CO_2を減らすためには、水が存在しなければ、コンクリートの中性化はしない。コンクリートにCO_2を吸収させる壁や床、天井等水分が介在しない具材にCO_2を吸収させる。CO_2吸収コンクリートの実用化がすでに始まっている。

大規模修繕工事も12年周期から18年周期にして大丈夫と私は考える。注意することは壁の表面を水が伝わる作り方を避けること。大規模修繕計画書をチェックするなど、マンション管理士さんにも頑張ってもらいたい。

奈良先生の講演は説得力があると好評…

奈良 利男 氏

プロフィール

- 鹿児島大学・工学部建築学科卒業
- 1966年　丹下健三＋都市・建築設計研究所勤務
- 1970年　大阪万博 太陽の塔建設に携わる
  防水に関わりウレタン防水をしたが、
  50年経った今も雨漏れのない構造
- 2022年　大阪府から連絡があり、「太陽の塔」を重要文化財に登録するためのヒアリングを受けた

板橋区スキー協会会長 野口眞利氏と

いたかんネット功労者
豊田 芳夫・渡辺 憲太郎
長島 弘起・成島 圭子
渡邉 真弘　各氏へ感謝状

トークインタビュー　管理計画認定で管理組合のとりくみは

インタビュアー　いたかんネット会長 篠山 愛一郎
高島平ハイツ 前理事長 篠原 満 氏（管理計画認定 全国初）
パークエステート上板橋 理事長 山元 正宜 氏
パークエステート上板橋 副理事長 田原 肇 氏
（管理計画認定 全国第4号
管理適正評価制度5つ星 第一号）

篠山　篠原さん、管理計画認定を受けようと思われた動機は？

篠原　制度を知ったのが去年3月、4月に区より案内がきて考えました。'22年4月に「マンション管理適正化法」が改正され、長期修繕計画書作成のガイドラインの改正があったので、認定制度に関係なく長期修繕計画の見直しと規約改正のため特別専門委員会を立ち上げていました。それが出来上がった頃認定制度を知り、そこで48年間の管理組合を再確認しようとの気持ちで受けてみました。

篠山　力試しにテスト受けてみたら受かったということですね。パークエステート上板橋では認定制度と管理適正評価制度の両方を取得されたということですが、きっかけは？

山元　先に国の認定制度を申請しました。築27年目の建物ですが、21年目の頃に排水管、鋳鉄製が割れて漏水しました。抜管調査をした結果、排水管がかなり劣化していました。本来、鋳鉄製の排水管なら40～60年の寿命が20年での事故では資金のやり繰りも大変ということで、国交省の「マンションストック長寿命化モデル補助制度」を利用させて頂き、費用の1／3の補助があれば楽だという発想でした。

既に申請していたマンションにヒアリングさせて頂いた時に認定制度もあると聞きました。両方申請してみようということになりました。金銭的な負担を軽くしようと認定制度を取得すると、フラット35の金利優遇や組合が外部から借入れする場合、低金利の優遇が受けられます。スマイル債を購入していると高金利になる3つの優遇措置が受けられます。

'22年の6月から具体的に動き出し、8月に臨時総会を開催し、9月21日に取得しました。板橋区はマン管センターを通さず区役所の住宅課が指導してくれます。同じ資料を提出すれば適正評価制度の5つ星はすぐに取れるということで2つの認定を受けました。

篠山　「高島平ハイツ」の認定についての合意形成は？

篠原　去年私が理事長の時の定期総会で、長期修繕計画の承認と規約改正の中間報告の承認は取りましたが、6月12日に臨時総会を開催し、認定に関して承認を取りました。区分所有者同士のコミュニケーションは取れているので成立しました。

田原　篠原さんの所のように長年に亘って議事録等を完備しているわけではなく、板橋区の方が見えて書類等をチェックし、いけるんじゃないかという話になったが、居住者名簿がネックとなりました。板橋区の場合、居住者名簿、区分所有者名簿、要支援者名簿の3つを条件としています。区分所有者に管理組合が何故名簿を持つ必要があるかをていねいに説明しました。認定制度でハードルが高かったのは名簿の件でした・・・。

（抜粋）

左から篠原氏・山元氏・田原氏

閉会のあいさつ
豊田副会長

当日司会も担当 山元氏

お知らせ　連続座談会・セミナー・相談会

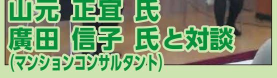
第116回　4月6日（木）　PM2：00～3：30
講師　渋谷　修　（ライオンズプラザ西台理事長）
「だまされないマンション管理」

いたかんネットトピックス

認定で「視点外向きに」
設立20周年記念イベント　認定マンション　関係者が参加
いたかんネット

マンション管理新聞に掲載

当日藤代編集長が取材に見え、2月5日号に掲載されました。


いたかんネット理事
山元 正宜 氏
廣田 信子 氏と対談
（マンションコンサルタント）

2月12日、板橋区大山文化会館大ホールにて板橋区主催のマンションセミナーが開催され、管理計画認定制度取得のきっかけ等の対談が行われた。

雑感　言の葉　One Word Comment

昨年8月頃より具体的に動き出した「20周年記念イベント新春のつどい」は、約65名の参加者で会場はアットホームな雰囲気の賑わいを見せていた。

ご来賓の皆様にフェルトの桜をつけて頂いたのだが、両面テープを貼った手作りで、坂本区長の胸にポンと付けさせていただいたところ、「良くできましたの桜マークみたいですね」と優しい笑顔を返して頂いた。「なるほど」と思いつつ来賓席に目を移した。

スーツ姿の胸に美しい桜色は会場でひと際映え、当日のつどいの楽しい光景が予感できた瞬間でした。

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

2023年　67号（3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　　リライト　市川
編集スタッフ　成島・井野・市川・田中