

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/

いたかんネットピックアップ

第122回 連続座談会・セミナー 給排水管の漏水事故の事例と対応

講師：藤田 崇大氏 2023.10.5



専有部の給湯管の漏水リスクは最も高く、事故が多いという。配水管の詰まりを減少させるには、熱湯を直接流さないことがポイント。塩ビ管が変形し、破損の原因になるとか。排水口にネット・ヘアキャッチャーを装着し、ゴミ・抜け毛を防止、定期的に排水管洗浄が重要。

第123回 連続座談会・セミナー マンションにおける第三者管理

講師：金子 清氏 2023.11.2



高齢化で役員のなり手不足により管理組合運営が立ち行かなくなり、区分所有者以外の第三者（管理会社・マンション管理士）がマンションの管理者に選任され、監事は区分所有者から選任するか、外部専門家から選んでもよい。第三者に多くの権限を与えることになる。そのメリットは役員の負担軽減、管理レベルの向上だが、反面費用負担、管理会社に委託は利益相反リスクが生じ、利益優先で管理組合が不利益を被ることもあるので、導入の際は慎重な検討が必要。

第9.5回 いたばし結まつり開催 グリーンホール於 2023.11.26

主催 いたばし結まつり実行委員会 他

「楽しみながらボランティア活動に触れる」「出会いや学びを得る」ボランティアイベントが開催され、「いたかんネット」もブースを出展し、活動のPRにつとめた。コロナ禍もあり開催時期の変更があったが、10回目の節目の回は2024年5月に本開催となること。今年「いたばし結まつり100人会議」が催され、ボランティアについて様々な話し合いが進められた。その他ステージパフォーマンス・活動紹介など盛り沢山のプログラムだった。

第124回 連続座談会・セミナー 管理費の収納方式

講師：成島 圭子 2023.12.7



マンション管理適正化法第76条でマンション管理業者は管理組合の財産を分別管理することが義務づけられた。収納口座（名義は管理組合又は管理会社）とは、区分所有者が納めた管理費を一時的に預貯金として管理するための口座。保管口座（名義人 管理組合）とは、修繕積立金と毎月の管理費を控除した残額の管理費を預貯金として管理する口座。収納・保管口座（名義人 管理組合）とは、修繕積立金と管理費の全額が預貯金として管理される口座。3つの収納方式（㊶㊷㊸）があり、財産の分別管理は3つのいずれかで行わなくてはならないので、自分のマンションはどの方式か「重要事項説明」をチェックしてみよう。

第125回 連続座談会・セミナー マンション総合保険高騰 2～3倍は当たり前

講師：保険アドバイザー 篠山 愛一郎 2024.1.10

保険料改定の背景には、近年の自然災害や設備の老朽化が起因している。これまでも毎年のように値上げが続いてきたが、今年10月にもさらに改定予定という。管理組合向けマンション火災保険とは、建物、共用の動産にかける保険。地震保険も同様。特約には施設賠償特約、個人賠償責任包括特約、管理組合役員保障特約等がある。加入に際しては、事故件数査定や査定期間を考慮し1年前からの準備が賢明。「マンション適正化診断サービス」を無料で受けられる保険会社の活用など専門家のアドバイスがポイントのようだ。

マンション管理適正化シンポジウム 2023.10.22

～管理計画認定制度がスタートして1年半、管理の現場とこれから～
マンション管理計画認定制度がスタートして以来、認定制度取得は全国的に増加している。全国でも先駆けて取得したマンション管理組合の役員による座談会が、国土交通省の主催で TKP 田町カンファレンスセンターにて横浜市立大学教授 齊藤広子氏による司会進行で開催された。いたかんネット 副会長の山元正宜氏も出席し、パーク・エスレート上板橋の現状と今後の取組みについてレイディアントシティ本郷台 修繕委員長 中山隆氏、ステーションプラザ泉ヶ丘 管理組合 前理事長 土居正弘氏らと活発な意見交換を交わした。

インフォメーション

いたかんネット交流会のお知らせ

テーマ 「マンションの第三者管理方式の導入を考える」その他
講師 マンション管理士 金子 清氏
日程 2024年 2月 18日(日)
時間 午後2時～4時30分
会場 志村坂上地域センター

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

2024年 69号 (1月15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



正月早々の能登半島地震において、被災された皆様には心よりお見舞い申し上げます。天災は忘れた頃にやってくる、とはいえず、ここ近年の大地震発生には、ごこの地域にいても起こる可能性があります。冬期ということもあり、厳しい寒さの中物資不足やインフラの復旧は迅速さが望まれます。私たちもいつ被災者になるかわかりませんが、被災者の立場に心を寄せ、できることを形にして送ることをはじめてみたいと思います。

謹賀新年 令和6年 新春



地道で着実なあゆみの意義とは…

板橋マンション管理ネットワーク 副会長 豊田 芳夫

元旦に起きた能登半島地震では、被害甚大な現地の様子には誠に心を痛めました。日本のマンションの現状は、2つの高齢化（建物・居住者）が進んでおります。マンションに住んでいる永住志向の人は平成30年度の国の総合調査で62%、終の棲家とされている方は増加しているという発表です。2つの老いによる管理組合の修繕積立金不足、また近年は居住者の認知症発症率が増えていることも顕著です。築40年以上の管理組合対象に昨年11月に某大手管理会社は「マンション再生コーディネート」業務を開始したと発表がありました。内容は「改修・建て替え・敷地売却」に関するアドバイス・方針検討支援等の業務です。

新年早々に能登半島地震の発生におきましては、被災された方々にとっては辛い年明けとなりまして、心よりお見舞い申し上げます。さて、いたかんネット会員の皆様をはじめ、多くの支援者の方々のおかげ様にて、昨年は設立20周年を迎えることができ、設立記念の集いを開催することができました。これを機に、次世代に継続するための「新生いたかんネット」を計画し、本年はさらなる活動の充実の年として、マンション管理組合の仲間作りに力を入れ、活動の輪を広げていきたいと思います。日本のマンションの高齢化（約81万戸）と居住者の高齢化（60歳以上約50%）はますます顕在化してまいります。築後40



昇竜にあやかり いたかんネット充実の年へ

板橋マンション管理ネットワーク 会長 篠山 愛一郎

年超の建物は、急速に増加しています。国もマンション対策に本腰を入れて、「マンション管理計画認定制度」に取り組み既に1年半経過し、認定取得マンションは次々と増えています。しかし、いたかんネットの活動の原点、管理組合の自立、自主性を育てることは設立以来一貫しています。管理計画認定には到底及ばない管理不全の組合の掘り起こしと組合員（区分所有者）としての自覚と責任を促す活動を続けてきました。板橋区内外から寄せられる相談に、こんなに悩んでいる人がおられるという体験を通して、基本的知識を学ぶことの大切さを実感させられます。管理組合の仲間が集って住民ネットワーク化を図り、行政提言の実現化へのアクションを起こしていきたいと思います。

マンション今どき事情

花とみどりの会誕生 植栽委員会の活動

私が理事長就任してまもなくの10年前のこと、マンション内に任意で「花とみどりの会」が存在していた。花やみどりの好きな人が集まってマンション内の植栽の手入れや剪定を行っていた。すると、もうひとつのグループが同じような活動を始めた。任意のグループがマンション内の植栽をきれいに整備されることは環境的にも良好になりありがたいのですが、それぞれのグループが勝手にマンション内の共用部の敷地内植栽を切ったり、草花を植えたりすることを疑問に思いました。管理会社に相談したところ、敷地内の植栽は共有財産であり「植栽委員会」を居住者の総意として立ち上げるため、総会で承認決議することをアドバイザー受けました。早速、現グループの方々に事情を話し、理事会で検討し、その年の総会に議案上程し「花とみどりの会」は正式な委員会となりました。その後「花とみどりの写真展」をエントランスホールで開催し、発表作品を前に居住者同士の交流の場となりました。その後グループはひとつになり現在も活動は続いています。現理事長は、植栽の専門知識があり維持管理も安心して任せられる存在で、マンション内の樹木・草花も放置しておくと同様劣化してまいりますので、「花とみどりの会」はマンションの付加価値を高める重要な会となり、おかげで我がマンションは清々しい年明けを迎えられました。

かまってちゃんおじさんの 孤独な深層心理

管理会社の福山さんが「何とかしてくださいます。1日30回もクレーム電話なんです」と悲鳴をあげるような声で「仕事にならないですよ」と訴えるある日の理事会のこと。理事長は「無視してください」と冷たく言い放つ。他の理事も相槌を打つ。当事者のSさんは、昨年春に定年を迎え朝から酒らちの生活を送っている。酒を飲むと電話をやたらとかけまくり、怒鳴ったり、おどしたりと始末におえないのだ。どのような事情かわからないが、数十年前から奥さんと3人の子どもの姿が見えなくなり、それ以来一人暮らしなのだ。会社社員の頃は役職につき、仕事はばりばり熱す。出来る男だったと親しくしていた隣人のMさんは語るのだが…。素面のときはきちんとして挨拶をして好感の持てるシニア世代の温厚な人柄に見えるのだ。酒が入るとその豹変がはまじく、理事会へ怒鳴り込んできたときなど「理事長はそんなに偉いと思ってるのか」と凄じい形相で2時間も文句を吐いてた。

を一つ、理事会のメンバーも呆れ返っていた。冷静に対応していた理事長の姿にみんなは同情を寄せた。しかし、現在給排水工事がスタートし専有部へ入室しての工事となるため、その工事を無事に終わらせたため、有めすかして穏便に済ませたいと考えているのだ。素面の時に話し合うと意志の疎通が図れるのだが、一旦酒が入ると元の木阿弥になるのだ。こういうのを酒乱というのだろうか。とにかく振り回され困り果てている。工事担当者や管理員室、管理会社、施工会社等へ多い時は30回以上、さらに昔工事を依頼した会社やポストへちうし投函した該当会社へも数え切れないほどの電話をかけたくり文句をつける。異常な事態としか考えられない、とうとう管理組合として弁護士に相談することになった。法的措置を取るにしても、酒が入るとエンドレスで迷惑行為は続き、日常的に起こるこの問題を抱える管理組合の底深い悩みの解決は一向に

Mansion Q&A

マンション相談Q&A

Q 理事長をしています。マンションの騒音問題で相談を受けており、階下の人が上階の物音が夜中でもうるさくて困っている。何とかして欲しいと言っています。上階の人は「何とも二度も出てきたことがないのです。どうしたら良いでしょうか？」
A まず階下の人が物音のする時間帯と音を録音して、確かに迷惑になる時間か、音のデシベルを計ってみるための確認を取ってもらいましょう。一般的には人の会話レベルであれば55～60デシベル程度と言われています。環境省の基準は、昼間は55デシベル以下、夜間は45デシベル以下としています。騒音を出し続ける不法行為になる可能性がありますので、共用部分で繋がっているマンションではお互いに思いやる心が大切です。騒音についての申し入れをする際には、個人で何わずかに管理組合対応として第三者と共に訪問しましょう。子どもの足音やピアノの楽器、ペットの鳴き声、騒音も様々で感じ方も個人差があります。また、床の材質によっても音の伝わり方が違いますので、緩衝効果も考えてカーペットを敷くなど階下への配慮も考えるといいですね。ピアノの音など空気伝搬音には空気振動で、固体伝搬音は床や壁の振動で伝わりやすいため、完全防音は困難としても気遣ってほしいです。集合住宅へ居住する以上、隣人との交流の中で一言日頃の迷惑のお詫びを述べ、おおくとも心遣いしましょう。

