

# いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2010年  
12月号  
No.30

## 第18回いたかんネット交流会

### 知らないが大変！ 管理組合の財産管理

10月24日（日）、板橋区の後援を得て、板橋区立志村地域センターにおいて、東京都分譲マンション管理アドバイザー田村晃清氏を講師に迎え、第18回いたかんネット交流会が開催された。

昨年5月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則」の一部が改正され、本年5月から施行された。また、省令の改正と整合を図るため、「マンション標準管理委託契約書」も改訂された。

今回の交流会では、今後、管理組合が管理会社と取り交わす新しい「管理委託契約書」について、説明があった。主なポイントは次のとおり。

- (1) 収納方式が、従来の原則方式、収納代行方式、支払一任代行方式から、イ方式、ロ方式、ハ方式へ変更
- (2) 保管口座又は収納・保管口座の印鑑等の管理会社による保管禁止
- (3) 保証額の明確化と保証契約の締結
- (4) マンション管理組合への情報の拡充



講演中の田村晃清氏

- (5) 長期修繕計画の作成業務及びその計画案の見直し業務について、管理委託契約書とは別個の契約
- (6) 緊急時の業務に「漏水」等が追加

今回の改正は一部マンション管理業者の横領事件等により管理組合の財産が毀損されるという事態に端を発しているが、管理組合内部の事件も多く見受けられることから、通帳・印鑑等の分別保管の徹底と月次監査を実行するようアドバイスがあった。

マンションライフ

マンションに居住するなら  
“管理は義務”

戸建ての住宅に住めば、住宅の維持管理は「当然」と誰でも思っていると思います。ところがマンションを購入する大半の人は「誰か」が管理してくれると勘違いをしないでしょいか？確かに大手の管理会社に任せきりにしてもきちつと管理をしてくれるでしょう。しかし管理費は高くなりますし、ましてや大規模修繕工事費等も高くなります。管理会社は企業です（企業は収益を上げねばなりません。チェックをしなければ諸費用は高くなります）。そこで管理組合がチェック機能を発揮する必要があります。区分所有者になれば管理組合の一員です。理事長や理事にならなくても、常に関心を持ってもらわなくてはなりません。

そこで、管理から逃れたい人にはお勧めがあります。それは旧公団の賃貸住宅に住むことです。一見賃貸料が高いようですが、それには修繕積立金が含まれていません。そして管理費もマンションより安いのです。

このことはいたかんネットの皆さんよりも管理から逃れようと考えている人に伝えたいことです。私はこの十数年間、旧公団の賃貸住宅に住みながら、いたかんネットに深くかかわってきました。関心がありましたら何時でもご相談下さい。

(T A)



### 「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、一級建築士、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

購入予定者などが参加しています。会報の発行のほか各地のネットワークとの情報交換、講師を招いての学習会、大規模修繕工事に関する相談、コンサルタントの紹介などの活動を行っています。

# 特集 対談

## 新会員に聞く！

# 情報の発信、情報の共有を！ 私の“経験”をみんなに伝えたい



長島弘起氏

昨年、いたかんネットに加入された石井英男さんは、会員になって以来、交流会等の活動に積極的に参加されています。マンション問題に駆り立てるそのエネルギーはどこから湧いてくるのでしょうか。今回、長島会長と対談していただきました。

### 出席者

いたかんネット会長  
長島弘起氏  
いたかんネット会員  
石井英男氏  
平成8年3月竣工  
33戸

### えっ！理事長になってしまった

**(会長)** 石井さんは、交流会や理事長連絡会議などのいたかんネットの活動にたいへん積極的に参加されていますが、どうしてマンション問題に関心をお持ちになるようになったのですか。

**(石井)** ちょうど大規模修繕工事を間近かに控えていた時期に、理事会に欠員が出たので軽い気持ちで手を上げて理事になったのです。でも、その後、くじ引きで理事長になってしまったのです(笑)。

**(会長)** いたかんネットはどのようにして知ったのですか。

**(石井)** 理事長になってすぐ大規模修繕の時期を迎えていて、工事をどう進めて良いか分からず困り果ててしまいました。そこで板橋区の住宅総合相談センターに連絡を取り、そこで、いたかんネットの活動を知ったのです。

**(会長)** いたかんネットは板橋区に登録されたボランティア団体ですからね。それで大規模修繕工事は順調に進みましたか。

### 疑問だらけの大規模修繕工事

**(石井)** 大規模修繕工事は管理会社に丸投げするのではなく、設計監理方式で行うこととしていました。監理も NPO 法人の某コンサルタントに依頼することが決まっていたのですが、いたかんネットの一級建築士の方に大規模修繕工事についていろいろと教えていただくにつれて不安になってきました。初めてコンサルタントにお会いしたところ、不安はますます現実のものとなってきたのですが、このまま任せられた方が良いという理事が多数でした。工事が進むにつれて、利益を追求するコンサルタントの姿勢に疑問を感じ、何度も建築士と衝突しました。何とか大規模修繕工事も終わり、総会で真実を知らせようと思いましたが、あまりにひどかったので報告することは避けました。

**(会長)** たいへん勉強をされて、プロの一級建築士を相手に苦勞されたようですね。

**(石井)** 工事中でも、いたかんネットの皆さんには、いろいろとアドバイスをいただき助かりまし

## 知っておきたいマンション知識



### 充実した板橋区内の 居住者交流会・相談会に注目

板橋区では、年2回交流会を開催している。10月に東京都では「分譲マンション維持管理促進キャンペーン」を実施した。都内各地のセミナー、相談会がマンション管理新聞に一覧表で紹介されていた。目を引いたのは板橋区は行政・民間合わせて3回の相談会の開催を実施している。他区が平均1回のマンション相談会開催にあって、相談者にとっ

て参加しやすい環境にあることである。主催「首都圏マンション管理士会、板橋区管理士会」加えて、我が「いたかんネット」がそれぞれ相談会やセミナーを開催している。現在問題を抱えていなくても、まずは参加すれば、交流会での情報交換は貴重な経験となる。10月18日開催の板橋区居住者交流会では、熱心な相談者が訪れ「来て良かった」の声。このひと声に相談者も励まされ、次の意欲に繋がることになる。

た。後で考えると、“NPO”という名前を誤解していたように感じました。

### この経験をなんとか伝えたい

**(会長)** 大規模修繕工事を経験されて、何か感じられるものがありましたか。

**(石井)** マンション間の横の繋がりというのか、情報交換がもっと必要だということを実感しました。私にとって初めての大規模修繕工事でしたが、情報交換を行い、最初からいろいろなことを知っていれば、私の苦労はもっと少なかったと思います。これから大規模修繕工事を行おうとする方が私のように苦労することのないように、自分の経験をできる限り伝えることができればと思っています。いたかんネットにもそうした活動を期待したいですね。

**(会長)** マンション問題の関心事の一つは、大規模修繕工事のことですから、いたかんネットの活動を通じて、石井さんの貴重な経験が多くの方に役立てばと思います。大規模修繕工事も終え、その他に課題を抱えていますか。



石井英男氏

### 高齢化問題にも挑戦したい

**(石井)** マンション居住者の高齢化問題が深刻です。一人暮らしの方が増えてきているので何とかしなくてはと思います。私は一人暮らしの方に電話を差し上げていますよ。最初は嫌がられていましたが、今は感謝されています。私ってお節介者なんでしょうか。



**(会長)** マンション居住者の高齢化が大きな社会的問題となっている中で、石井さんの取組みはたいへん素晴らしいものだと思います。民生委員のあり方を考える上で、行政も参考になるのではないのでしょうか。これからも積極的な取組みを多くの方に伝えていただければと思います。本日は貴重な経験をお話していただきありがとうございました。



われらマンション仲間

みんなの声



### おばあさんはどこに？

「集合郵便ポストが満杯なんだけど、居ないのかな？」管理事務所にもたらされた、郵便配達員のこの言葉で、それは発覚しました。

勤務先の賃貸マンションの2号棟201号室のおばあさん（一人暮らし）の行方がわからなくなって、もう8ヶ月が過ぎようとしています。

最初は旅行でもしているのか、と思っていたのですが、緊急連絡先のお姉さん（こちらも一人暮らし）の電話も繋がらず、自宅（一軒家）にも行ってみましたが、留守のようでした。となりの202号室の住人にも聞きましたが、「入居のとき、ご挨拶に行こうとしたが、いつも留守でした」とのこと。

いよいよ心配になり、警察官立会いのもと、錠を壊して部屋のなかに入ってみると、台所には食べかけのコロッケがあったりして、普段の生活そのままの状態でした。家賃は、年払いしており、滞納していないので、そこからの発覚はなかったのです。

搜索願を出したくても身内が誰も居らず、どうしたものか、と困っています。（他人が搜索願を出すこともできるそうですが、いろいろ面倒なようで管理事務所としては二の足を踏んでいます）

そのうち、ひょっこり帰ってきてくれるのを期待しているのですが…。

(NK)



### 第4回理事長連絡会議

田村晃清氏の講演後、千代崎一夫氏（住まいとまちづくりコープ代表）、長島弘起氏（いたかんネット会長）を加えて、シンポジウム形式で質疑応答を交えた討論が行われた。

参加者からは、マンション管理をコンサルタントに依頼した場合の料金や、理事への報酬額の相場はどの程度か、など多くの質問が寄せられ、3名のパネリストが明瞭・具体的に回答を行った。特に、「管理組合は、管理会社にただ注文をするだけでなく、管理組合も勉強をして、管理会社のフロントマンを育てるつもりで70%程度を目標にして取組むことが良いのはないか」という回答が印象的であった。



## いたかんネット情報掲示板

### 【理事会】

**日時** 平成 23 年 1 月 16 日 (日) 13 時 30 分～  
**場所** いたばし総合ボランティアセンター  
 板橋区本町 24-1 (☎ 03-5944-4601)

### 【マンション相談】

**申込** 何でもご相談に応じますので、事務局まで  
 ご連絡下さい。(03-3965-2574)

### 読本・得本

#### 「理事のきほん」

##### 理事になったら必読の本！

本と言うよりもパンフに近く全 48 頁です。  
 値段は 300 円ですが、内容はすごく充実しています。  
 理事になったらぜひ読んでみてください。  
 できれば、1 回目の理事会で朗読し合うとより理  
 解が深まると思います。本当にお得本です。

**問合せ** マンション NPO 事務局  
 (☎ 03-5342-0378)



#### 訃報

いたかんネット名誉会長掃部関隆一氏におか  
 れては平成 22 年 11 月 15 日、急逝されました。  
 享年 86 歳。

掃部関氏は平成 15 年 5 月にいたかんネットを  
 設立され、18 年 5 月まで初代会長としていたか  
 んネットの活動をリードされました。  
 ここに故人の功績に敬意を表するとともにご冥  
 福をお祈りいたします。

### 投稿



「理事の基本」を拝読し、どの項目も皆必  
 須の大切な点を述べておられると感じまし  
 た。特に、滞納金への対応は、具体的に詳  
 しく述べられており、多くの管理組合にとっ  
 て有益ではないでしょうか。また、次の理事  
 会に引継ぎをしよう、と訴えておられるのも  
 重要な点だと思います。とかく、やっと厄介  
 な役が終わって「後は、ご勝手に。はい、  
 さようなら」になりがちですから。

以下は、当方の経験から「事例」として加  
 えると良いのでは、と考えられる点です。

1. 役員(理事、監事)について
  - (1) 成り手がいないとき(少ないとき)、ど  
う対応したらよいか
  - (2) 使命感に燃えすぎる役員がいると  
き、どうしたらよいか
  - (3) 役員間で意見の対立があるとき、ど  
う収拾したらよいか
2. 困った組合員・居住者(滞納者以外)へ  
の対応をどうするか
  - (1) 駐車・駐輪違反者、ゴミ出し違反  
者、騒音・振動発生者
  - (2) ペット飼育者(規約・細則上禁止の  
場合)
  - (3) 職務上不祥事(規約違反、金銭の  
不正支出等)を起こした役員

(HM)

### 編集後記

マンションの小規模修繕が増えま  
 した。給水ポンプの交換は四〇〇万  
 円から一九五万円へ、点検口の交換  
 は四〇万円から十九万円へ、いざれ  
 も管理会社が提示してきた見積金額  
 の半分以下で他社に発注しました。  
 理事会がコスト意識を持って活動す  
 ることで私達居住者の貴重な資産を  
 守ることができました。(TM)

先日、さかなの骨がノドに引っか  
 かり、どうしても取れないので医  
 者に診てもらおうと、ノドの奥のほうな  
 ので、こちらでは取れないから、日  
 大病院に行つて下さい」と、紹介状  
 を書いてくれました。「でも、とろろ  
 昆布汁や納豆を食べると、それにつ  
 られて取れることもあります」と云  
 われ、夕食に食べてみると、なんと  
 取れたのです！というわけで、一件  
 落着きました。(NK)

十月から煙草が三〇〇円から四一  
 〇円(マイルド7)になった。平成  
 十二年から二年毎に二〇円刻みで値  
 上りして将来千円説もある程。喫煙  
 者のマナーの悪さと共に、健康有害  
 品扱いの先鋒となった煙草。ところ  
 で、煙草に「栄養剤やビタミン」を  
 注入し、「紫煙は周囲を癒す」などの  
 健康品として開発する技術が今世紀  
 になって生まれたのが残念。こ  
 の分野で、ノーベル化学賞を目指す  
 者はいないのでしようか。男性の喫  
 煙姿、パイプ姿、ジッポウライター  
 のあの音に、渋い男の色気、ダンデ  
 ィズム、ロマンを感じる者より。(OMI)

発行責任者 長島弘起 (いたかんネット会長)  
 連絡先 板橋区志村 1-12-27-1303 (長島)  
 電話 03-3965-2574  
 E-mail muminpapa\_bbh1@yahoo.co.jp

入会御案内  
 ・入会金 2,000 円  
 ・年会費 3,000 円 (個人会員)  
 ※管理組合で入会される場合は左記に  
 お問い合わせください。