

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
8月号
No.29

新旧会長挨拶

長島新会長へバトンタッチ



長島弘起 新会長

この度、板橋マンション管理組合ネットワークの第3代会長を務めさせていただくことになりました。渡辺前会長同様、皆様のご支援をいただき、「いたかんネット」の活動をこれまで以上に広く周知させ

ていきたいと思ひます。皆様のマンション管理に関する種々の技術的支援の要望にお応えするため、一層の努力と、埋もれている各種の技術専門家等の社会資源を発掘し、個々の活躍から総体的な組織の活躍へとスケールアップを図りたいと思ひます。いたかんネットは他区にはない幅広い分野の専門家が、グループとして様々な課題、難題にも正面から取り組むことのできるとてもユニークな集団であるとの評価をいただいております。

私は会長として、これらの専門家集団と会員との橋渡し、調整役として皆様の支援の先頭に立って臨みたいと存じます。どうぞよろしくお願ひいたします。



渡辺憲太郎 前会長

「いたかんネット」の会員の皆様、そしてマンションにお住まいの皆様、私共はマンション建物の維持・管理運営の問題の解決、情報提供を支援テーマとして8年目を迎えました。

この間、経年につれて、老いる建物が増え、居住者の高齢化が進み、或いは小家族化、単身化により地域のマンション管理組合全体を視野にいれて相互協力強化の必要性が高まっております。既に行政側も管理組合の活性化、育成対策に動いています。このような時代の変動を予測し、官民協働を重視して、「いたかんネット」は第8期通常総会においてマンション管理士長島弘起氏を会長職に選任し新たなステージに入ることになりました。私は時代の変革に合わせて退任いたします。4年間、関係者の皆様のご支持を頂き深く感謝いたします。今後も「いたかんネット」の活動にご協力、ご支援をお願いします。

頼もしい管理組合と管理会社は管理委託契約を締結し、業務範囲を定めている。一般に管理人と言えは共用・共有部分の維持、住民間の初期トラブルの仲介や案内等が仕事と考えられているが、私共のマンションでは「高い管理費を払っているのだから、やることをやってもっと責任を持ってもらいたいものだ」なんて言葉は聞こえてこない。それは、管理人として朝六時には管理入室にあり、七時前には任務に就いているからだ。月・水・金は燃やすゴミの収集日だ。その日には体調を崩さない限り、祭日でも出勤しその業務を遂行する。という堅物である。そして、四五世帯のマンションのゴミは四五の袋に詰め替え収集車に引渡され作業員に喜ばれている。次に自転車の件であるが、個々の駐輪場以外に九〇台ほどの自転車を綺麗に並び替えてくれている。その中に具合が悪い自転車（ハンドル、サドル、パンク等）があると自分で直してくれる。また、エンジントラブルのドア、オートロックのドア等もドライバー・スパナ等を用いて様々なトラブルに対処してくれる技術屋だ。また管理会社の指導員にさえ反論するほどの気骨がある。来年の六月で七〇歳になつて十一月で丸七年になる頼もしい管理人である。

頼もしいマンション管理人

マンションライフ



「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

第3回 理事長連絡会議

“マンション管理と高齢化”にどう対処！



パネラーの方々

5月9日(日)、板橋区立仲宿地域センターにおいて、第3回理事長連絡会議が開催された。今回の会議は長島事務局長(当時)の司会進行により、4名のパネラーによるシンポジウム形式で会議が進められた。最初にパネラーの方々から、それぞれのマンションの紹介が行われ、続いて、現在抱える課題などについて発表が行われた。その後、それぞれの課題について、出席者からの質疑応答、意見交換が行われた。

小規模マンションの高齢化と無関心

(司会) 最初に皆さんがお住まいのマンションの紹介をお願いします。

(渡辺) 築35年を超えた95戸のマンションです。自主管理を行っていましたが、数年前に一部業務を管理会社へ委託することにしました。

(鈴木) 築33年、1,350戸の大規模ニュータウンですが、管理組合の運営は規模の大小に関係なく、共通点を抱えていると思っています。

(細谷) 築24年、133戸のマンションですが、途中で管理会社を変更しました。

(五十嵐) 築27年、29戸中14戸が外部オーナーとなっています。そのため、ほとんどの方がマンション管理に関心がなく、外部オーナーからは協力金の徴収、理事会役員には報酬を支払っています。



五十嵐好美さん

(司会) お住まいのマンションについて、現在の課題は何でしょうか。

(鈴木) 築年数が長くなると、

見守り隊の立上げ 100年マンションをめざし

居住者の高齢問題は避けて通れない問題だと思います。

私のニュータウンには1人暮らしの方が20%近くおられますが、ニュータウン内の孤独死問題をきっかけとして、1人暮らしの方をきめ細かく見守っていくと「見守り隊」を立ち上げました。一方、建物の老朽化問題に対しては「100年マンション」を目指して、理事会の諮問機関として修繕委員会を立ち上げ、継続して検討を行うようにしています。



渡辺憲太郎氏

(細谷) マンション内の問題を解決しようとしても、またマンション内で何かをやろうとしても、普段から居住者間のコミュニティを良くして連携が取れていないと、うまく進まないように感じています。マンション内のコミュニティ作りがたいへん重要だと感じています。

(渡辺) 私のマンションの平均年齢は49歳と高齢化が進み、1戸当りの居住者も2.5名と小規模になり、夫婦2人の終の棲家になりつつあるよ

知っておきたいマンション知識



建築材料試験所見学

品川区東大井・鮫洲駅から10分のところにある「建築材料試験所」に理事4名が見学しました。ここでは、コンクリートの圧縮試験(普通コンクリートは1000キロニュートン圧縮試験機で、高強度コンクリートは3000キロニュートンの試験機で)や、鉄筋棒圧接部の引張り試験、コンクリートコア、モ

ルタル、セメントミルクの(フェノールフタレイン液による)中性化試験等を行っています。建築確認申請も受付けているそうです。

普段、あまり見る機会のない場所ですが、前板橋区住宅政策課長・尾科氏の計らいにより一緒に見学することができました。(感謝)



1000 k N圧縮試験機



鈴木 仁氏

うです。つい最近も孤独死があり、高齢化問題にどう対処すればよいのか、アイデアは出てくるのですが実現には時間がかかりそうです。また、建物の老朽化も進むにつれて、建物を守っていこうとする意識もますます高くなってきたように感じています。

(五十嵐) 組合員の半分が外部オーナーで、マンション管理への関心がほとんどありません。先だっても賃貸人が警察沙汰になる事件が起きたのですが、その際にも外部オーナーは一度もマンションに現れず、すべて管理組合任せでした。こうした状況ですから、内部オーナーもマンション管理に関心が低く、総会にも出席しない状況です、マンション管理の根本的なところに問題があり、大変困っています。

(司会) 今、お住まいのマンションが抱える課題の紹介がありましたが、皆さんの意見は如何ですか。

まずは話し合い みんなで解決策を見つけ出す

(細谷) 高齢化問題や建物の老朽化問題の対応にも一部の人だけが努力していると大変だと思えます。でも、誰かが頑張ら続けないと、それに続く協力者も現れないようにも思います。そうした意味からも



細谷光子さん

活動状況を多くの人に伝え続けることが必要で、広報紙の発行は大切だと思っています。広報紙を発行しているマンションは半分程度だと思いますよ。

(鈴木) 講演会やセミナーに参加して、具体的な解決策を得ようとしてもダメですね。マンションの中で困っていることをみんなで話し合っ、その中で解決策を見つけ出すことが大切なのです。所詮、マンションは西洋長屋ですから、長屋の住民が一緒になって考えることですよ。その際、人任せにせず、自分の財産は自分で守るといった考え方を一人一人が持つことが大切なのです。

(司会) これから高齢化と老朽化の2つの課題を抱えたマンションがたくさん出てきます。常日頃からマンション居住者間のコミュニケーションを良くするとともに、マンション間で情報交換を活発にすることが大切だと思います。本日はどうも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



ちゃんと保険(水漏れ付帯:個人賠償責任保険)に入っていますか? えっ!入っていないの?

1年で2度の漏水被害に遭った。

平成20年12月、上階住人が洗濯機の配水管を詰まらせた。もう一つは、平成21年8月の台風である。なんと東京においてである。中山道沿いの築35年、90戸の傾斜型マンションで、4所帯が被害にあった。西側10Fは突風による飛来物で厚さ7センチの飾り窓ガラスが割れた。幸いなことに人的被害には至らなかった。居住者は帰宅後、突き刺さった床のガラスに驚いたという。東側9Fは大型のバルコニー付きで所有者が賃貸していた。原因は2つ。このバルコニーの排水部とこれを繋ぐもう一つの全体配管の管に枯葉と土が詰まったことによる。緊急対策の人と9Fのバルコニーに見に行くと、バルコニーは全面スコノが敷いてあり、雨水が20センチもスノコを押し上げていた。犬もいた(ペット禁止マンションがいつのまにか崩れている)。もうひとつの原因は、このバルコニーに出て梯子をかけ、塀を越えねば清掃ができない場所に、全体配管があるという構造だ。これも詰まったのだ。



結局バルコニー階下の8Fの天井部は全面被害、7Fは半被害となった。朝の4時から昼までの8時間、部屋の雨水の掻い出し作業を余儀なくされた。しかも、恐ろしいことに8Fの人間は保険に入っていない。このため、1回目の人為ミスでの「損害賠償請求」を逃げ回り、管理組合では全体保険を使用せざるをえず、下階の住人に保険がおりるのに半年かかった。

2度目は共有配管の事故となったようで、これも組合の全体保険から支払われた。

天災(保険対象外)、火災、人災に関係なく、取り返しのつかない物がある。個人にとってはかけがえない写真、先祖からの引継物、2度と入手不可能な物があり、各部屋の荷物を移動し修理する労力、奪われる時間には怒りと悲しみが湧く。せめて人為ミスは誰でも犯すと認識し、被害者の立場を考慮した準備しておくのは、集合住宅に居住する者の最低限の心得だろう。賃借契約者でも2年ごとの家財保険加入は義務付けられている。他人の資産価値を落とさないよう、まして家族と自身が居づらくならないように。

(OMi)



いたかんネット情報掲示板

【理事会】

日時 9月12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！

全48ページで値段は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。本当にお得本です。

問合せ マンションNPO事務局 (03-5342-0378)

【新役員紹介】

- ・会 長 長島弘起
- ・名誉会長 掃部閣隆一(顧問)
- ・副会長 高橋朗、田中万平
- ・理 事
 渡辺憲太郎(顧問兼理事長
 連絡会議議長)
 成島圭子(事務局長)
 豊田芳夫、慶世村ひろ子
 根本健、大崎勝
 大場美千代、五十嵐好美
- ・監 事 宮澤由利子
- ・相談役 細谷光子

初代会長掃部閣(かもんぜき)氏を囲んで



いたかんネットを創設され、初代会長として御尽力された掃部閣隆一名誉会長が、奥様とご一緒に総会出席のため熱海より来られました。総会終了後、出席した会員の全員と親しく懇談され、和やかなひと時を過ごされました。



第8回通常総会



荻野住宅政策課長を迎えて

6月13日(日)、いたばし総合ボランティアセンターにおいて、板橋マンション管理組合ネットワーク第8回通常総会が開催された。

開催にあたり、板橋区住宅政策課長荻野守氏より御祝辞をいただき、その後、議案討議に入った。主な議案は次のとおりで原案通り承認された。

- ・第7期事業報告
- ・第7期決算報告及び監査報告
- ・第8期事業計画案
- ・第8期予算案
- ・第8期役員案

今回の総会において、会長を渡辺憲太郎氏から長島弘起氏へ、事務局長を長島弘起氏から成島圭子さんへバトンタッチされた。

編集後記

猛暑の日本列島のみならず、世界的にもロシアの熱波、南米諸国の寒波が猛威をふるっている。地球は一体どうなっているのだろうか。七月には板橋区に時間最大雨量一三ミリのゲリラ豪雨が襲い我が地区の道路も冠水してしまっただ。幸いマンションには被害は及ばなかったが、災害対策を考えさせられた。(TM)

掃部閣名誉会長が六月のいたかん総会に出席して下さいました。お会いしたのは三年前に熱海のご自宅におじゃまして以来でしたが、(車椅子とはいえ)とてもお元気そうで安心しました。奥様によると、「百歳まで生きたい」(ご本人の弁)それで、私たちもたくさんの元気をもらいました。(NK)

食中毒の季節、台所の衛生に要注意。布巾・まな板・包丁・スポンジは熱湯消毒が基本です。まな板は肉面と野菜面を分けて使用。つい見逃すスポンジは、最後に除菌洗剤でスポンジ自体を洗い、固く絞った後に、再度洗剤でクチュクチュしてそのまま乾燥させると完璧。雑菌が死滅します。(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。