

# 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  
4月号  
No.28

## 第17回いたかんネット交流会

### 管理費用の削減、その目的は？

1月31日(日)、板橋区立仲宿地域センターにおいて東京マンションフォーラム会長鈴木国夫氏、いたかんネット会員大崎勝氏を講師に迎え、第17回いたかんネット交流会が開催された。

第1部では、大崎氏から「マンション管理費が高いのではないか？」との疑問をきっかけとしてマンション管理検討委員会を設置し、管理費等支出の徹底的な見直し、一部自主管理の導入、更には管理会社の変更により年間300万円の管理費削減に成功した事例について紹介された。

また、第2部では、鈴木氏により、将来の修繕積立金不足の経済的ピンチをむしろ管理費削減のチャンスとして捉え、組合員全員に情報を共有し、理事会のガラス張り運営によって、「事なかれ主義」を乗り越え、みんなで考え、みんな決めて、各項目別の管理費用削減に取り組んだ事例について紹介が行われた。

また、管理費用削減だけでなく、各部門別の



いたかんネット交流会の様相

多くの委員会を設置し、全員参加によってマンションコミュニティ作りを目指した取組みも紹介された。管理費削減といった管理組合にとって最も関心のある問題の一つであることから、参加者から講師2名に対する質疑応答も活発に行われた。会議終了後は場所を変えて更に一層活発な意見交換が交わされるとともに参加者の親交を深めることができた。

(注)鈴木氏の講演内容については、2ページ以降の特集面に掲載しています。

「多摩の大きな管理組合が総会で建て替え決議」との報道、建て替えという高い基準を超えての決議。立ち退く少数組合員側に配慮、とも。労働組合の法律は組織の分裂を想定して過半数を確保した組合に優先権がある。もし第二組合(御用組合)がそうなら第一組合の目指す労働条件の維持、改善は困難となる。管理組合の区分所有法は分裂を想定せず、同じ棟でお隣と組合が違うことはない。だが決議に不服の人が裁判に訴える事がある。「不在区分所有者へ割増負担協力金徴収決議」の管理組合に不服の組合員提訴の裁判は「一定額までは是認」の判決。逆に一階床下改修費用負担で「専有部分」と否決した理事会決議に不服の組合員提訴の裁判は「概ね共用部分」との判決。一階(木造)と二階以上(コンクリート)の材質の違いも争われ、いたかんネット会員二人の各々が平等を主張した意見等も生じる。管理組合の決議は理事会・総会の前に組合員の考えを聞く多彩な場の設定と、専門家にも相談してより多くの意見集約が必要。少数意見にも耳を傾け配慮し、反対だが決議には従う言質がほしい。裁判にならない様にも。

### 多数決

マンションライフ

(OM)



### 「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17回 いたかんネット交流会

### 管理費削減とコミュニティ作りの一石二鳥



東京マンションフォーラム会長  
鈴木国夫氏

第17回いたかんネット交流会の講師鈴木国夫氏は、マンション問題に関心を持ち、各地域で活動しているボランティア仲間によって構成されている「東京マンションフォーラム」の会長である。

また、鈴木氏自身もマンション（1997年竣工、30戸）の元理事長として、管理費削減に取り組むとともにマンションコミュニティ作りにも尽力されてこられた。その活動は今も脈々と引き継がれ、活発な理事会運営が行われている。

鈴木氏が元理事長として取り組んでこられた様々な実践体験談をレポートしてみた。

#### ピンチ、実はその時がチャンス

第1回大規模修繕工事後、長期修繕計画を見直したところ、第2回工事までに修繕積立金累計額として1億5,000万円必要で、そのためには現在の修繕積立金を1.8倍に値上げする必要があることが判明しました。「ぎょえ～大変だ。」当時、理事長としてこの大幅な値上げを避けるため、今後1年間、管理費削減等の検討、努力を最大限行うための「管理費用検討委員会」を設置しました。同時に、この困難に立ち向かうためにはマンションのコミュニティを良くする必要があると思い、修繕委員会、自転車委員会、イベント委員会の各種委員会を設置し、みんながいろいろな企画に参加できるよう工夫しました。委員会の委員は募集しても応募してくれる方はまずおられません。一人一人をお願いをすれば「しょうがないね。」と言われつつも何とか引き受けてもらうことがで

きました。

#### みんな、強い味方になるはず

管理組合の活動に対して、いろいろと意見を言われる方が時々おられます。理事にとっては「うるさいなあ。」と思いがちですが、実は、こうした方こそ管理組合の活動に関心を持ってもらえる方なのです。煙たがらずに積極的に理事会に引っ張り込んで参加してもらうことが大切なのです。また、仕事が忙しくて、これまで管理組合活動に参加してこなかった方もおられます。こうした方は、仕事が忙しく管理組合活動まではなかなか関心が向かないのですが、実は、職場では大変優秀な能力を発揮しておられる方なのです。こうした方こそ理事会活動に参加してもらうとすごい能力・パワーを発揮してテキパキと管理組合の仕事片付けてくれるものです。

#### 知っておきたいマンション知識



次の理事会に引き継ぎをしよう

##### ○ 継続性が大事

理事会運営にとってもっとも必要とされるのは継続性です。任期1、2年で全理事が入れ替わる理事会では、きちんとした引き継ぎをすることが重要です。旧理事長から新理事長へ、書類一式をまとめて手渡すだけでは懸案事項等が伝わらず問題意識を持つことができません。おまけにすべて管理会社まかせでは何もわからないまま、あっという間

に1年間は過ぎてしまうでしょう。しっかり引き継ぎをするために、「引き継ぎ書類等一覧表」を作成する必要があります。

##### ○ 引き継ぎ書類

①銀行預金通帳一覧表、②保険証券一覧表、③修繕改修工事一覧表、④保存文書等一覧表（総会理事会議事録、管理委託契約書、長期修繕計画書、居住者名簿その他）等ですが、さらに「事務引き継ぎ書」一覧表も作成して、継続して審議をしてもらいたい項目をお互いに確認します。

## みんなでやれば怖くない

管理費削減の一つの項目として、共用部の契約電力（基本料金）の削減に取り組みました。これは“電子ブレーカー”を設置することで共用部の契約電力を安くしようとするもので、技術的にも、法的にも何ら問題はありませんでした。しかし、ベンチャービジネスとして取扱っている商品なので企業の信頼性に今ひとつ自信がなく導入するかどうかの判断に迷いました。しかし、みんなで話し合っ、みんなで決めれば、将来、何が起ころうともみんなで責任を負うこととなります。「よし、自己責任で決定だ」とみんなの意見がまとまり“電子ブレーカー”を導入、電力料金の削減に成功しました。

## ガラス張り運営で不満なし

管理組合の活動において、広報紙の発行は大変重要かつ不可欠なものです。理事会での検討プロセスを示し、検討途中で、みんなから意見を求める機会を設ける必要があります。決定プロセスを明確にしてガラス張りにすることで、決定事項に対して、後になってから「そんなこと聞いていない。知らなかった。」とは言わせないような工夫が必要と思います。

また、みんなに広報紙を読んでもらうように努力することも必要でしょう。文章だけでなく、イラスト、絵、写真などビジュアルにするような一工夫も必要です。

## 安全・安心も勉強次第

エレベーター保守業者の見直しの際、メーカー系業者は「独立系業者に保守点検を変更すると、居住者の皆様の安全は保証できませんよ。」と脅しをかけてくるものです。多くの居住者の方は「安全・安心」の言葉に惑わされますが、業者変更によって安全性には問題がないことはちょっと勉強すれば分かることです。「安全・安心」に惑わされているのはエレベーター保守費用の削減はできなかったでしょう。

また、管理会社は遠隔監視装置の設置で「安全・安心」と説明しますが、これまで軽微なポンプ異常くらいしか作動したことがありませ



われらマンション仲間

みんなの声



### “ガイドヘルパー1年生”

ガイドヘルパー3種（難病・全身性障害・視覚障害）の移動介護従事者資格を取得したのは、平成17年3月でした。それから5年後の平成22年2月に社会福祉法人板橋社会福祉協議会に登録し、ガイドヘルパーとして活動を始めました。医学的知識の乏しい私は、ガイドヘルパーの内「視覚障がい者移動介護従事者」の有償ボランティアです。

私の担当したご利用者様はすべて男性で、いずれの方も成人後、比較的早く視力を失った方ですが、とても明るく前向きで行動が積極的な方々でした。外出誘導では、並んで歩く必要があり、歩道のない車道での車や自転車とのすれ違いにはヒヤヒヤしています。歩行するときは肩や肘を掴んでもらい階段の前では立ち止まって段差を確認していただいてから昇り降りします。ご利用目的は散歩とおしゃべり、交通機関利用の予行演習などです。好奇心も旺盛です。一人のご利用者様は、「航空チケットの入手を、コンビニでするのでお願いします」と言われ、コンビニにご案内して、チケット交換券発券機の操作をすることになりました。ところが、途中の広告宣伝が多くチケット交換券までたどり着けません。店長とおぼしき人に操作をお願いしましたが、うまく行かず、電話で操作手順を聞いてもらいながらやっと交換券を発券することが出来ました。その交換券でレジスターに入力し、初めて航空券が発券されるという仕組みでした。あまりに多機能な機械だと、本来の目的が果たせないのではないかと思います。こんなシステムがあるなんて思ってもみませんでした。（NH）



んでした。マンションに不具合が生じれば居住者の誰かが管理会社へ電話をしています。「安全・安心」を売りにした設備・装置はたくさんありますが、利用実績を把握して本当に必要なものなのかどうか調べれば、まだまだコスト削減はできるのではないのでしょうか。



## いたかんネット情報掲示板

### 【第3回 理事長等連絡会議】

シンポジウムと討論  
“マンション管理と高齢化について”

- 日時** 5月9日(日) 13時30分～16時30分  
**場所** 仲宿地域センター  
 板橋区氷川町12-10 (☎ 03-3963-1621)  
**交通** 都営三田線「板橋区役所前駅」 徒歩6分  
 東武東上線「大山駅」 徒歩15分  
**費用** 無料  
**問合せ** いたかんネット事務局(長島)  
 ☎ 03-3965-2574  
 E-mail: muminpapa\_bbh1@yahoo.co.jp

### 【理事会】

- 日時** 5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)

### 【第8回通常総会】

- 日時** 6月13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)



### 【原稿募集】

「われらマンション仲間、みんなの声」に原稿をお寄せください。マンション住まいのあんなこと！こんなこと！何でもOKです。みんなの情報交換に利用しましょう。600字程度の原稿をお待ちしております。

草花、木々の芽がふくらみ、我がマンションの花壇に植えられた沈丁花のほのかな香りがただよい、いよいよ春の訪れ、時には初夏のような陽気も。……と思いきや、一転、冬のような寒さに逆戻り。四月一七日には東京は四一年振りの遅い雪が。寒暖の差には本当にうんざりとしてしまいます。今年はずんずんの中に半袖シャツとコート同居させて、服装を調整しながら体調管理に気を付けなければ。

(TM)



板橋区主催

第2回マンション管理セミナー



廣田信子講師

## 楽しむマンション管理 工夫とポイント

3月14日(日)、区立文化会館において、(財)マンション管理センター主席研究員廣田信子氏を講師に迎え、「マンション管理を楽しもう！」と題してセミナーが開催された。当日は100名を超える参加者があり、講師の話に引き込まれ、あっという間の1時間15分であった。概要を以下に抜粋すると…

- ① 管理組合は、常に情報を公開し(忘れるのが当たり前と思って)、何度も繰り返し発信することが大切。広報紙等には大きな字で本当に大事なことをポイントだけ簡潔に書く。
- ② 考え方が違うのは当たり前と思ひ、言い合うのではなく、聞き合って、歩み寄ることが大事。
- ③ 「良好なコミュニティがある」とはお互いに挨拶を交わし、仲良くしていこうと思っている状態である。また、コミュニティを作るきっかけは、むしろトラブル発生時である。(マンションで重大な問題が発生したときこそ関心も高まり、みんなで協力して対処するときにコミュニティ形成がなされるのである。)
- ④ 「理事会はなんでこの事をやらないんだ！」といった攻めるような言い方ではなく、「こういうことをやってくれれば嬉しい」と言い方にも工夫が必要。また、責められたら、一呼吸置いて回答するというコミュニケーションの取り方も大事。

みんながこのような心持ちであれば、理事さんの仕事もきっと楽しくなるのではないかと思います。(NK)

### 編集後記

さる交流会で聞いた本当の話です。「次の理事を自分で見つけてこない、理事を辞めることができません」、「もう一〇年も同じ管理会社なのに」管理委託契約書を見たことがありません」さらにこんな意見もありました。「住人の高齢化でマンションの管理はもうできないので、外部(マンション管理士等)におまかせしようという案が出ています」

(NK)

発行責任者 渡辺憲太郎(いたかんネット会長)  
 連絡先 板橋区志村1-12-27-1303(事務局長 長島弘起)  
 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。