

# 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  
1月号  
No.27



## 賀 春



### 「いたかんネット」の進む道

「いたかんネット」は、板橋区で唯一の分譲マンション建物の維持、日常の管理運営を支援するボランティア組織として 8 年目を迎えます。諺に桃栗 3 年、柿 8 年といいますが、私共は実を付けて色づく時なのだと思います。年頭に当たり、マンションに居住する人達のお役に立とうと、改めてスタッフ仲間同士で共通の意志を確かめ合いました。

昨年 5 月、10 月、私共は第 1 回、第 2 回理事長連絡会議を開催しました。そして、マンション管理組合の抱える共通問題、個々の問題の解決のため情報交換、相互協力を目的とするネットワーク（連絡網）造りの活動を開始しました。しかし、まだ端緒に着いたところです。

今年は、居住者の皆様の共感と同感を得るように更に努力いたします。板橋区には 1,500 を超える管理組合が存在します。経年につれて建物は老朽化、居住者は高齢化・小家族化又は単身化が顕著になりますが、私共は建物を常に再



いたかんネット会長  
渡辺憲太郎

生して、限界マンションという言葉で退ける知恵を共有する方法を実行したいと考えています。

今、「住生活基本法」(平成 18 年 6 月施行)で、国、地方自治体は住生活の安定、向上の促進施策を進めることになっており、区でもマンション管理組合の活

性化、育成について施策が期待されますが、私共は官民協働という形で更に協力をさせて頂きたいと考えています。

「いたかんネット」は創立時から、講習会的居住者交流会によりマンション管理問題の学習、解決を図ってきましたが、グループディスカッションとかシンポジウム形式とか、全員発言方式も取り入れて、参加者の収穫・満足感を高めたいと考えています。これは前述の管理組合間のネットワーク関係を生み出す原点にもなると期待しています。本年もどうぞ「いたかんネット」へご注目、ご支援をお願いします。

### 交流会組織について

### マンション

板橋区のマンション実態調査で二十数棟のマンションを歩き回り実感したことは、管理組合が殆ど機能していないと思われるマンションが圧倒的に多いということだった。玄関で尋ねても理事長が誰かを殆どの居住者は知らない。管理組合のポストが見当たらない、あっても投函した区のアンケートが返送されて来るのはごく稀であった。

他人との繋がりを煩わしいと感じる人が増えている現代で、いくらマンション管理適正化法が管理組合の自立、コミュニティ形成の重要性を唱えても、もともと孤立したがる人々の耳には届かない。

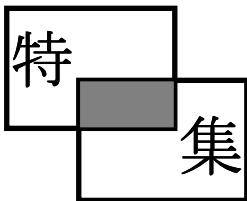
それでもここ板橋区同様多くの地域に交流会組織が存在する。互いに苦労した体験、学んだ知識を共有することで共に学び共感し、連帯感で支えあう。そして、それぞれのマンションに持ち帰り実践し、役立てようとする人が育つ土壌となっている。やがて彼等、彼女等が自分のマンションの管理組合でキーパーソンとして他の組合員の意識を少しずつ変えていく。そんなキーパーソンがいる管理組合の将来は明るい。交流会組織の灯は決して絶やしてはいけない。(MT)



### 「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。



## 第2回 理事長連絡会議

# グループで徹底的にディスカッション



21年10月25日(日)午後1時より、グリーンカレッジホール(板橋区立シニア学習プラザ)において、第2回理事長連絡会議が開催され、理事長・理事長経験者等が多数出席した。

同連絡会議では、出席者から要望の多かった「管理組合・理事会の運営方法」、「大規模修繕工事の進め方」の2つのテーマに的を絞ってグループ・ディスカッションが行われ、充実した内容の議論が交わされた。

グループ・ディスカッションで出された主な意見は以下のとおりである。

### 管理組合・理事会の運営方法

#### 1. 監事は理事長同様、重要な役割

監事の役割というと、総会前に決算書をちょっと見て印鑑を押すだけで、役員の中では最も負担の少ない仕事のように思われているが、それは大きな誤解である。決算書を見ただけでは、途中の資金の収支取引経過が全くわからず、仮に、管理会社の社員や理事長が期中に軽い気持ちでお金を引き出した(借りた)としても、期末に戻しておけば決算書には資金の動きは表れない。こうしたことがないよう、資金関係書類(請求書、領収書等)の抜打ちチェックをすることも必要かもしれない。監事になる人は、理事長と同様に重要な役割を担っていることを認識する必要がある。

#### 2. まず、管理委託費の内訳を知ろう

管理委託費の値下げ交渉をしようとした際、管理委託契約書に管理員給与が25万円となっていたことから、これに眼を付けた。あらかじめ、管

理員さんから状況を確認したところ、給与は手取り15万円ということが判明した。常日頃から、管理員さんが業務外のことまで大変良く働いてくれていることから、とても給与引下げまで要求することはできなくなってしまった。

#### 3. 裁判費用の負担の規定を考えよう

裁判を起こして管理組合が勝訴したとしても、これまでは、裁判所からは「管理組合が勝訴したのだから、裁判費用(弁護士費用)まで被告から取らなくも良いだろう」といった考え方が多かつ



ディスカッションの様様

### 知っておきたいマンション知識



#### 管理組合で保管する書類について

- 分譲時の資料  
売買契約書、販売用パンフレット、竣工図書等  
(竣工図書は修繕工事に必ず必要)
- 管理組合資料  
規約・細則(最新のもの)、議事録等
- 会計帳簿関係  
収支決算報告書、銀行口座出納帳等  
(月次決算書があればこれも保管)

- 契約関係  
保険証券、管理委託契約書その他契約書
- 建物修繕関係  
長期修繕計画書、建物修繕結果報告書、工事請負契約書(竣工図書)等
- 居住者関係  
区分所有者及び居住者名簿、入退居届等  
(名簿等は鍵の掛かるところに保管)

以上ですが、これらを一覧表にしておけば、チェックリストとして理事会の引継ぎにも使えます。



ディスカッションの様相

たようである。しかし、最近はこうした考えについて変化が見られ、裁判費用は、きちんと敗訴側に負担させる傾向となってきた。

管理規約に、裁判費用の負担について規定しないマンションもあるようだが、裁判費用や遅延損害金の取扱いのことまでをはっきりと規約上、定めておく必要があるだろう。

## 大規模修繕工事の進め方

### 1. コンサルタントの人選が成功の鍵

大規模修繕工事を実施中であるが、コンサルタントが十分な工事監理ができないなど信頼関係を失ってしまい、コンサルタントの選定に失敗したのではないかと考えている。大規模修繕工事を行う際には、住民の立場に立って考えるコンサルタントの選定が重要だろう。

これから大規模修繕工事を始めようとしているが、コンサルタントの選定が重要なことは分かった。しかし、初めて大規模修繕工事を行う管理組合としては、そもそもどのように選定していけば良いのかすら分からない。「いたかんネット」に助言をしてもらいたいと思っている。

### 2. 長期修繕計画は管理組合の適正な判断を

長期修繕計画については、新築当時の状態に戻す“改修工事”と、IT化等のマンションに付加価値を付ける“グレードアップ工事”と、その目的を明確にしておくことが必要であると思う。また、長期修繕計画はあくまでも計画であって、工事を行う箇所を選定や実施時期などはその都度、管理組合として判断を行う必要があるだろう。

### 3. どうする、無関心な居住者意識

かつて高級マンションで売り出されたマンションも築年数の経過に伴い居住者が入れ替わり、住民の価値観が多様化してきた。小規模マンシ



われらマンション仲間

みんなの声



## “マンションのあり方”に思う！

分譲マンションにおいて、管理組合と管理組合を側面から支える管理会社は、マンションという住居である「建物」とそのライフラインである「設備」の経年劣化に対応して、定期的な改修を企画・実行を行おうとします。しかし、複雑な法律的権利・義務の存在が障壁となり容易に踏み切れず、更に住民間のコミュニケーション不足から生じる熱意の差や生活スタイルなど生活価値観の違いによって、改修工事、更生工事の実施において様々な障害に直面します。マンション住民間に亀裂が生じて争いが発生すると、建物及び設備の改修が困難となり快適な暮らしの維持が難しくなります。

分譲マンションの管理規約には、不十分ではありますが、区分所有法及びその区分所有法の付託を受けて、コミュニケーションを充実させるべきとして掲記がなされています。

町会等についても、市街地化（マンションなどの居住の集積化も含む）の発展とともにコミュニケーションの分断や寸断が生じ、災害等があった時、効率的な支援・共助・公助が図れない恐れがあります。

分譲マンションでは、管理組合は最小の自治組織として、災害時における自助・共助・公助の活動拠点となることの想定ができる極めて有効な組織団体となると思われます。

また、分譲マンションには一戸建にはない防災設備が備わっており、災害時に救助活動拠点として、更に、地域の共助組織の新たな災害復興枠組みの拠点としての役割も担うことのできる存在であると思います。分譲マンションは区分所有の住宅としての役割に加えて、災害時の活動拠点としての役割をもった存在であると位置付けることで、マンション住民のコミュニケーションを深化させるとともに、地域の防災拠点としても地域住民のコミュニケーションを深化させることができる存在なのではないでしょうか。

(NH)

ンであるにも係わらず、高級感を持たすために管理員が常駐している。また、管理費も一般相場よりも高いが、そうしたことに全く無関心の居住者が多い。居住者の入れ替わりによって、いろいろな価値観を持った居住者が混在し、大規模修繕工事や日常のマンション管理を進めていくうえで、居住者をまとめることが大変難しい。



## いたかんネット情報掲示板

### 【いたかんネット第17回交流会】

#### 《管理費用の削減》

その目的は？ コミュニティ作りには有効？

講師 東京マンションフォーラム会長 鈴木匡夫氏  
いたかんネット会員 大崎 勝 氏

日時 1月31日(日) 13時30分～16時30分

場所 仲宿地域センター(レクリエーションホール)  
板橋区氷川町12-10 TEL 03-3963-1621  
都営三田線「板橋区役所前」下車 徒歩6分  
東武東上線「大山駅」下車 徒歩15分

費用 1,000円(いたかんネット会員600円)(資料代)

申込 電話・FAX 03-3965-2574 (長島)

E-mail muminpapa\_bbh1@yahoo.co.jp

#### 【理事会】

日時 2月21日(日) 13時30分から

場所 板橋区立ボランティアセンター

#### 【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。お待ちしております。

### 板橋区マンション居住者交流会



相談者に対応する長島事務局長(左)

平成21年10月19日(月)、板橋区立グリーンホールにおいて、板橋区主催の「マンション居住者交流会」が開催された。同交流会には、いたかんネットのほか首都圏マンション管理士会、板橋マンション管理士会の団体から相談員が参加し、交流会が運営された。

いたかんネットからは相談員の半数を占める10名が参加し、「管理組合の上手な運営」、「日常生活のトラブル」、「管理会社との上手な付き合い方」、「大規模修繕工事の準備」の各テーマの相談に参加した。10月は板橋区「住生活月間」であり、マンション問題を中心に様々な相談会が開催された。今回の交流会も問題を掘り下げた話し合いが行われ、充実した交流会となった。

### 編集後記

最近、マンションコミュニティという言葉がみかけます。マンション居住者間のお付き合いの活性化のことで、マンション管理の強化につながることですね。過日、分譲マンション実態調査の調査員をやっている管理組合役員さんを見つけての苦労しました。居住者の方にも、「さあ、知りません」が多い。やはり、自分の住むマンションを守るためにお付き合いは大切だと実感しました。(WK)

板橋区主催のパソコン教室は月3000円を受講できます(但し、抽選に受からないとダメ)。デジタルのパソコンへの取り込み方法や年賀状、名刺の作成等いろいろなることを教わりました。でも教わっても使わないとすぐ忘れるので、気が抜けません。講師の人達も同じような年代の方が多いため、何でも聞けて利用価値大です。(NK)

お隣りの顔が見えないとトラブルの原因になるのでしょうか？  
「お隣りの○○ちゃん、ピアノを上手に弾けるようになったねえ」↓「隣りの子供のピアノがうるさいなあ」。  
「お隣りの晩御飯は『さんま』だね。もう秋かあ。」↓「隣りの魚を焼く匂いが臭いなあ」。  
「お隣りのワンちゃん、なっているけど、どうしたのかな」↓「隣りの犬、ワンワンないでうるさいなあ」。  
あなたのマンションはどうですか？(TM)



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1-2-27-1303(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。