

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2011年
4月号
No.31

板橋区マンション管理セミナー

えっ～！大切な管理費 修繕積立金がなくなった！

2月19日（土）、板橋区立グリーンホールにおいて、日本マンション学会代議員祢宜秀之（ねぎひでゆき）氏を講師に迎え、板橋区主催「マンション管理セミナー」が開催され、会場一杯の約130名が参加した。

ー昨年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、昨年5月から施行されているが、最初に講師から施行規則改正の背景について説明があり、管理組合は通帳・印鑑の管理を管理会社任せにせず、自らがしっかりと管理することがたいへん重要であるとの指摘があった。

また、管理費・修繕積立金等について3種類の分別管理方式の分かり易い説明があり、それぞれの方式を理解したうえで、管理委託契約書の読み方についても説明があった。

区分所有者が管理組合の活動に無関心で、しかも資金管理を他人（管理会社）任せにしておくと、とんでもない「落とし穴」がある危険性について



祢宜氏の講演を聞く参加者

指摘があり、参加者は熱心に聞き入っていた。組合財産の分別管理といった馴染み難いと思われがちな内容であったが、講師の分かりやすい説明により、講演後、多くの質問が寄せられた。

講演後、マンション問題についての個別相談会が開催され、予定を上回る相談者に対してマンション管理士、一級建築士等の専門家が相談にあたった。

なお、今回のセミナーはいたかんネットが板橋区から運営を委託されたものである。

東北関東大震災の被災者の皆様に心よりお見舞い申し上げます。今、東京の狭いマンションではあるがそこに住んでいたことに感謝したい気持ちです。十四階建ての十三階の部屋なので、まったく地震の被害がなかったわけではなく、心配だけはしないで済む環境です。災害報道のテレビで見ると美しいうるささであった気仙沼を含め、その惨状もむごいものでした。地震が、直下型の地震ではなかったものの、建物の損壊はその後の大津波での壊滅的被害となったこと、避難する猶予的時間が少なかった事が災いしたと考えられます。津波といっても押し寄せたのは波ではなく海そのものが陸に押し掛かったというべき姿だったと思います。もしも、はなれないけれど、建築基準法が一定の条件により緩和され、被災地に十階建てのマンションやビルが建っていたら、これほどの被災犠牲者がでなかったかもしれなと思います。又、戸建住宅が高台にあつたら津波被害も少なくて済んだであろうと想像します。このところ毎週二件ほどの相談が寄せられています。マンション管理の特効薬を求め、相談が多くなっています。マンション管理とは共用部分の管理でありそれを定めたものが区分所有法で、管理の原点です。 (NH)

鉄筋コンクリートは災害に強い！

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。

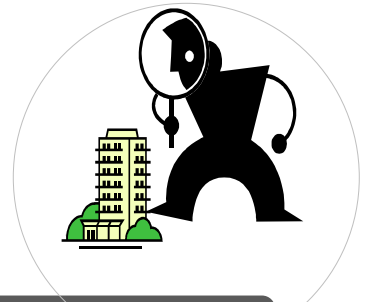


板橋区のマンション事情



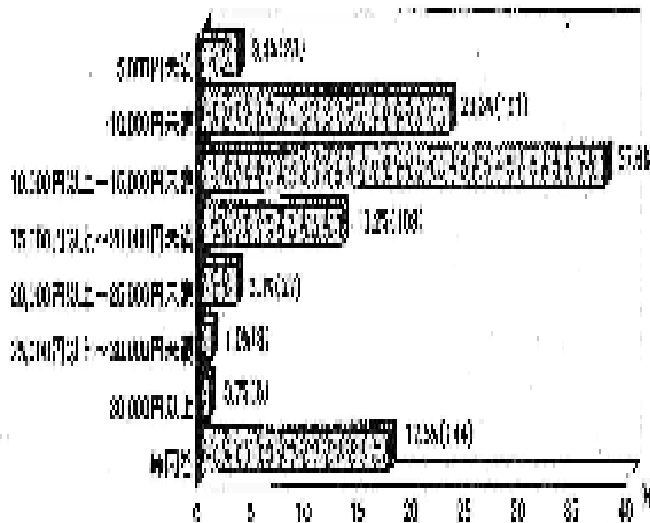
お隣のマンション事情をちょっと覗いてみませんか？

板橋区においては、マンションの維持管理・運営状況、大規模修繕・建替え予定等の実態等を把握するため定期的にマンション実態調査を実施しています。平成21年8月～11月に実施された調査結果が公表されていますので、その概要を取りまとめました。調査結果は第4次住宅マスタープラン策定の基礎資料に活用されます。



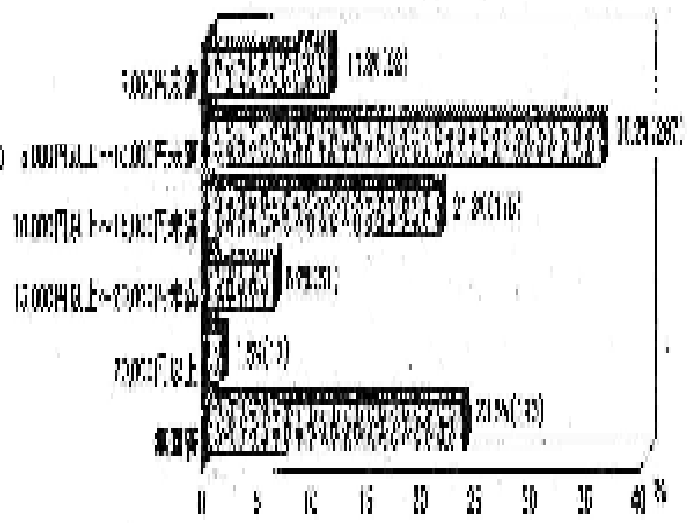
月額1万円～1.5万円の管理費

1戸当りの月額管理費は「10,000円以上～15,000円未満」が37.6%を占め、平均額は11,670円でした。



月額5千円～1万円の修繕積立金

1戸当りの月額修繕積立金は「5,000円以上～10,000円未満」が37.2%を占め、平均額は8,517円でした。



知っておきたいマンション知識



有効に利用される集会所

みなさんのマンションには集会所がありますか？

私の勤務する管理事務所の賃貸マンション（計15棟）には3つの集会所があり、それぞれが有効に利用されています。

定期的にストレッチ、太極拳、油絵等が催され

これらは女性たちに、麻雀、囲碁、将棋は主に男性たちに利用されています。

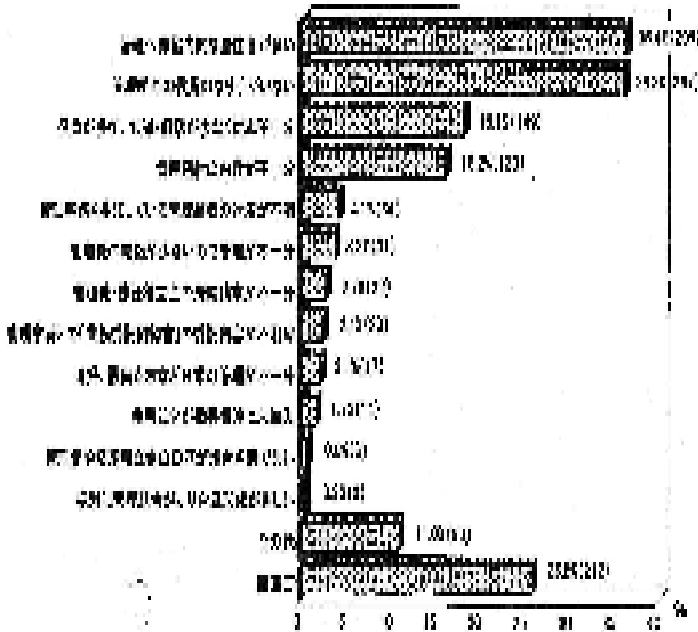
昨年、開所してから初めて、結婚披露宴が執り行われました。

通夜、葬儀にも年に何回か利用され、近所の方々も参列しやすく、かつ安価なので好評ようです。

集会所がコミュニケーション形成の一翼をになっていると思います。

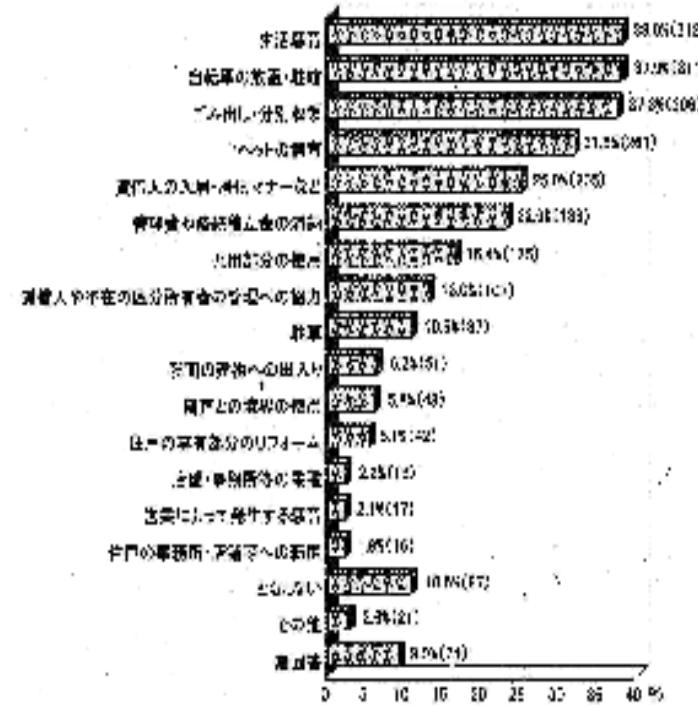
“非協力的な居住者”が多い

マンションを管理する上での問題で最も多い回答は「管理へ非協力的な居住者が多い」の36.4%、次いで「管理組合の役員のなり手がいない」の36.2%でした。



騒音、自転車、ゴミ出しに悩みが！

居住者によるトラブルでは、「生活騒音」、「自転車の放置・駐輪」、「ごみ出し・分別収集」等の日常生活の仕方に関するトラブルが多かった。



われらマンション仲間 みんなの声

“自己中心”もほどほどに！

某マンション理事会で機械式駐車場の撤去について話し合いを始めようとした。将来を見据えた賢明な理事会と思ったが、その議論の中身をお聞きして、少し“首を傾げたく”なった。

そのマンションは都市型マンションで駐車場台数は居住者の1/5分程度しか確保されていない。少しでも駐車台数を多く確保するため機械式駐車場を設置しており、駐車料金はメンテナンス費用も含めており、近隣駐車場よりも高くなっている。そして、駐車場料金の一部は将来の大規模修繕工事を見据えて特別会計へ繰り入れられている。

撤去の検討にあたり、駐車場利用者の一人でもある理事から次のような意見が出された。

1. 自分の支払った駐車場料金の一部が特別会計に入金されているが、駐車場利用者だけが大规模修繕工事の負担を多く負っており不公平だ。
2. 自分のマンションなのだから、機械式駐車場撤去後、駐車場料金はうんと安く設定しよう。
3. 自分は機械式駐車場が将来ずっと設置されることを前提として、今まで高い駐車場料金を支払ってきた。途中で機械式駐車場を撤去するのであれば、今まで支払ってきた駐車場料金の一部を返してもらおう。

組合員一人ひとりがマンション管理に関心を持つことは大切なことではあるが、それは自分のことだけを考えることではないはずだ。マンションが区分所有者全員の共有物であることを前提とした考え方を持たないと共同生活を営むことはできないはずだ。

いやはや、この理事さんがいる限り、これ以上、理事会で話を進めるのは難しいと理事長さんは困り果ててしまい、当分は機械式駐車場の撤去については棚上げにしようと考えているようだ。





いたかんネット情報掲示板

【理事会】

日時 平成 23 年 5 月 15 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」を読んで



いたかんネットの広報紙を読んでいましたら何気に「理事のきほん」の記事を見つけ、今期私も持ち回りで理事長を1年務めることになり、参考にしようと思い購入いたしました。

昨今は、インターネットを利用すると、いろいろな文献がすぐに手に入りますが、やはり一つの本になっていますと、利用しやすいですね。インターネットは、あまりにも数が多く、参考にはなりますが、いざという時の利用は、やはり本です。私のマンションでは、現在長期滞納者の「支払督促申立」を行なっていますが、その用紙ひな形については「マンションNPO」のホームページから取り出し利用いたしました。

理事長は総会で議長を務めなければならないのですが、その「総会・理事会の進め方」の方法について、小雑誌にまとめたものを専門誌として発行していただければうれしいですね。(K.M)

第 19 回 いたかんネット交流会



永井達也氏

3月6日(日)、板橋区立グリーンホールにおいて、NPO住環境ネット 永井達也理事長を講師に迎え、第19回いたかん交流会が開催された。

おりしもニュージーランドのクライストチャーチで直下型の大地震がありそれを念頭にパワーポイントによるスライド写真を交えながら約1時間半にわたり熱弁をふるわれました。地盤による振動の伝わり方の違いや地震波長の違いによって建物に掛かる破壊エネルギーが左右されることなども話されました。

又、鉄筋コンクリートの建物における鉄の役目とコンクリートの役目及びそれぞれの特徴など難しい内容でしたがわかりやすく説明がなされました。

編集後記

マンションも十年を超えるとあちこちと不具合が生じてくる。共用部分は管理組合で対応するが、専用部分は当然、自分で対応するしかない。例えばガス給湯器の交換をしている住居がちらほら見受けられる。突然動かなくなり焦ってしまい、結局高い買物をした家庭も多いと聞く。わが家では、事前に業者選定していたので、突然の交換も安くてよかった。備えあれば憂いなし。(T.M)

仕事を辞めると朝早く起きなくてもよい、でも生活のけじめがつかなくなる。毎日が日曜日で、いつでも遊びに行ける、でも先立つものが！心細い。と、まあいろいろな考えがあります。が、仕事を辞めたら、パソコンの勉強でもやり直してみようか・・・それとも、区分所有法でも改めて読み直しましょうか？(N.K)

今から三十年前にニュージーランドを七週間旅行したことがあり、当然のことながらクライストチャーチにも数日滞在したことがありました。とてもきれいな町並みで各家庭の花壇の品評会が全国的に有名になるほど洗練された町でした。ただ被害の多くはダウンタウンに集中していたようでした。直下型地震の怖さを感じました。ところでクライストチャーチ発の列車(二、三両編成のディーゼル列車)日本製は週三便です。ところ変われば感覚も社会も変わるが地震だけは世界共通ですね。(N.H)

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。