

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
7月号
No.32

第9回通常総会 開催

5月22日(日)、板橋区立本町集会所において、会員35名(うち、委任状提出17名)の出席の下、いたかんネット第9回通常総会が開催された。

開催に先立ち、板橋区住宅政策課長の荻野守氏より御祝辞をいただき、総会成立宣言のあと、議案討議に入った。

議案は、

- ・ 第1号議案：第8期事業報告
- ・ 第2号議案：第8期収支決算報告、監査報告
- ・ 第3号議案：第9期事業計画案
- ・ 第4号議案：第9期収支予算案
- ・ 第5号議案：第9期役員名簿案

であり、すべての議案が原案どおり承認された。

総会終了後、意見交換会が開催され、今後のいたかんネットの役割や、東日本大震災における居住マンションの被害・影響等について話し合われた。話し合いは語り尽くされることなく、更に場所を変えて活発に話し合われた。



御来賓の荻野住宅政策課長

【第9期役員】

- 会 長 長島弘起
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、大崎勝
大場美千代、五十嵐好美、荻原正治(新任)
監 事 宮澤由利子
相 談 役 細谷光子、根本健(新任)

マンション建物の健康管理

マンションライフ

日本でマンションの建物の寿命は五〇年とも六〇年ともいわれ未だ定説になっていないが、現在三〇年、四〇年に近づくマンションストックが全国で百万戸を超える。年と共に高齢化するマンションの自然増を思うとき、マンションという集合住宅の資産の維持管理を図る必要があることを改めて感じます。

これを人間の健康管理に例えて見ると分かり易いように思われます。建物の外観は、人而言えば骨格と筋肉に当たり外気に対して化粧もする。つまり、建物は外壁塗装を繰り返します。時折、医者(専門家)にかかり検査・治療を受けます。建物の見えない内部の給排水管、光熱配線・管設備は人の血管、内臓部分に当たり、表に見えなくとも重要な役割を担っています。人は日々定期検査を受け治療を受けて健康を保つように心掛けていますが、建物も同様です。

人の健康管理に対して、建物では二〇年から三〇年にわたる総合長期修繕計画を作成して管理組合(理事会)がこの計画管理の実行者になります。管理費とか積立金は、夫々日常の化粧料とか突発の怪我治療費或いは懸案の手術料(大規模修繕)に引き当てられるわけです。こんな具合にして老齡を迎えることになりませんが、健康管理に過ぎることはないと考えています。(WK)



「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

大震災が起きた！その時、マンションは？

～ 東日本大震災に学び 危機管理を考える ～

3月11日、世界第4位の規模となるマグチニュード9の東日本大震災が三陸沖で発生し、津波、原発事故と相まって、東北地方を中心に未曾有の被害をもたらした。地震によって、マンションが倒壊するなどの致命的な被害はなかったものの、これを機会にして、マンション管理活動における危機管理のあり方について改めて考えさせられることはなかっただろうか？



マンションの被害は軽微

東日本大震災で被災した東北6県のマンション(1,598管理組合)を対象に、社団法人高層住宅管理業協会は被災状況調査を行い、4月1日に発表した。それによると、倒壊や建替えが必要となるような致命的な被害を受けたマンションはなかった。

- (1) 大破以上(倒壊や建替えが必要な致命的被害)なし
- (2) 中破(大規模な補強・補修が必要)
27組合 (1.7%)
- (3) 小破(タイル剥離、ひび割れ等補修が必要)
276組合 (17.3%)
- (4) 軽微(外見上ほとんど損傷なし)
1,119組合 (70.0%)
- (5) 被害なし
175組合 (11.0%)

(出所)東北地方会員受託マンションの被害状況について
(平成23年3月16日の中間調査の続報)

大型マンションの課題も浮き彫り

一方、震源地から遠く離れた千葉県浦安市は、総戸数200戸以上の大型マンションが38棟もある。こうした大型マンションや高層マンションではライフラインの停止により、トイレ、エレベーターが使えないことによる生活の不便さは極めて大きく、特に、高齢者にとっては、自宅に居ながらにして避難民同様の生活を余儀なくされた。

また、埋立地における液状化により、マンション自体に被害が少なくても、周辺道路等のインフラが大きな被害を受け、住みにくくなってしまい、埋立地に立地するマンションの危うさを改めて示すこととなった。

板橋区の液状化は？

東京都土木技術支援・人材育成センターでは、東京都各地の液状化予測図を公表している。板橋区は比較的液状化現象の発生が少ないと見込まれているが、高島平地区は近くに荒川、新河岸川が流れ、液状化現象が発生しやすい地域

知っておきたいマンション知識



エレベーター改修

エレベーターの耐用年数は25年程度といわれていますが、日本製なら30年～35年位は使えるので、3回目の大規模修繕(築36年前後)のときが目安となるのではないのでしょうか。改修は、①電気部分、②モーター部分、③意匠部分の組合せとなりますが、①と③で約450万円、①②と

③で約700万円、撤去新設では1000万円弱となるようです。

改修期間中はエレベーターが数日止まるので、(階段を上る途中で休めるように)各階の踊り場に椅子を置く等の配慮が必要です。

最近の地震の発生状況から、地震時管制運転装置(運転中に地震の揺れを感知した場合、カゴを最寄りの階に停止させ扉を開く装置)未設置の場合は、早急な対応が望まれます。

と見込まれている。一度、自分の住む地域の液化の可能性については、同センターのホームページで確認しておくことも大切である。

一番早く届く支援は“節電”



震災による福島第一原発の事故によって、この夏の電力不足が深刻な問題となってきた。一時期のような計画停電を避けるために、大口事業者だけでなく一般家庭やマンションにおいても節電対策が求められている。

マンション共用部の節電対策として

- (1) 共用部分空調の停止または利用時間制限
- (2) エレベーター利用制限（低層階居住者の階段使用の奨励等）
- (3) 共用電灯の減光
- (4) 共用電灯の点灯・消灯時間の変更

などが考えられるが、マンション共有の財産に関わる問題であるため、管理組合は組合員の意見を集約したうえで明確な方針を出す必要がある。

いたかん意見交換会から

東日本大震災発生時、エレベーターが止まってしまい高齢者が階段を昇れなくなり、いわゆる「足元難民」問題が発生した。一般の担架では狭い階段を昇れないので、急遽、布で簡易担架を作って、高齢者を上層階にまで運んだ。

地震によってガスメーターの安全装置が作動したが、その復旧方法が分からず、2日間もガスなしで過ごした人もいた。



板橋区住宅マスタープラン

“いたかんネット”も区民代表として参画

3月、板橋区は安心・安全や地球環境問題への対応、少子高齢化の進行による人口や世帯構成の変化、区民と行政との協働関係の形成など、時代背景に応じた区の住宅施策を体系化した「住宅マスタープラン（第4次）」を策定しました。

その中では、「誰もが地域で住み続けられる、多



われらマンション仲間

みんなの声



理事長多選と金銭横領

ここ3年ほど総会の度に理事長多選批判の出る管理組合があります。全面委託から部分委託に変わって7年目からのことです。当時の理事会・検討委は有能な理事長なら長期も可とのことでした。理事長は理事の互選で選ぶ規約です。有能か否かの判断を理事のみに委ねてよいかどうか？管理会社による組合費横領事故は国が法規制・行政指導で減らしますが、理事長による金銭横領事故は自分たちで防がねばなりません。三多摩・光が丘・相模原と億円単位の事故がありました。互選した理事や監査ミスで監事にも民事訴訟請求があり得ます。理事は理事長を互選する前に選考委の答申を得る、人材なくば全面委託も視野に。自薦の候補は絶対不可です。修繕委員会を設置して任期の定めのない委員長に理事長から就任する管理組合もあります。監事は複数で月次監査を行う。理事会側から頼まれる監事ではめくら判の懸念があるので白紙で選ばれることが望ましく多数派であるべきです。

会計処理では通帳登録印を理事長のみの所持が事故のたいいで、複数の役員で通帳印を所持すべきです。くだんの管理組合では以前は理事長・会計・監事と分散所持でした。

物事は性善説・性悪説両面から捉え管理組合の財産は幾つものチェックを重ねて守り抜くものでしょう。(OM)



様な住まい・住環境の実現」の個別目標の実現に向けて、“分譲マンション管理の適正化、分譲マンション大規模修繕アドバイザー派遣事業など”が掲げられています。具体的には、居住者のマンション維持管理に対する意識啓発の充実が掲げられており、今後、マンション問題に取り組む「いたかんネット」の活動の重要性がますます大きくなっていくものと思われます。

なお、いたかんネット長島会長は板橋区住宅対策審議会の区民代表委員としてマスタープランの策定に参画しました。



いたかんネット情報掲示板

【理事会】

日時 平成23年7月24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)

【推薦】理事の必読書



「理事の基本」全48頁で値段は300円

問合せ マンションNPO事務局 (03-5342-0378)

【注意】

いたかんネットの活動拠点となっていた「いたばし総合ボランティアセンター」は板橋区の指定により、東日本大震災により避難されてきた方々の避難所となり、当面、利用できなくなりました。今後の活動場所について、御注意願います。

修繕積立金の目安額を初公表

4月18日、国土交通省は「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を公表した。一般に、マンション分譲時に修繕積立金が著しく低めに設定され、大規模修繕工事の際に資金が不足する例が相次いでいることから、同省が84の実例を検証したものである。この結果、マンション分譲時の修繕積立金の約2倍の修繕積立金が必要であることがわかった。

《算定の例》

- 10階建て、建築延床面積が8,000㎡のマンションの、専有床面積80㎡の住宅の場合
 > 平均値：80㎡×202円/㎡・月＝16,160円/月
 > 幅：80㎡×140円/㎡・月＝11,200円/月から
 80㎡×265円/㎡・月＝21,200円/月まで。
- 機械式駐車場がある場合(例えば、2段(ピット1段)昇降式の機械式駐車場が50台分あり、購入を予定する住戸の専有床面積が80㎡、マンション前提の専有床面積の合計が6,000㎡の場合)
 > 7,085円(月額修繕工事費の目安)×50台×80/6,000＝4,723円

専有床面積当りの修繕積立金の額

		(単位：円/㎡・月)	
建物の階数/建築延床面積	平均値	事例の2/3が 包含される幅	
		5,000㎡未満	218
15階未満	5,000～10,000㎡	202	140～265
	10,000㎡以上	178	135～220
20階以上	206	170～245	

機械式駐車場がある場合の加算額

		(単位：円/台・月)	
機械式駐車場の機種	機械式駐車場の 修繕工事費の目安		
		2段(ピット1段)昇降式	7,085
3段(ピット2段)昇降式	6,040		
3段(ピット1段)昇降横行式	8,540		
4段(ピット2段)昇降横行式	14,165		

「絶対にはゆるまないネジ」を作った大阪人(七十七歳)がいる。従業員五〇人弱の中小企業。世界唯一の技術を発明し、英国や独国、台湾の高速鉄道、日本の各幹線、瀬戸大橋、今回の三月十一日の地震にもびくともしなかった墨田区の完成途上のスカイツリーなど、誰にもまねのできない技術で、百%国内生産という。なんと痛快で豪快なことか。日本人の技術者が魂にエールを送る。おもわず涙がわいてきたのは、同じ機械畑、開発研究者で、どんなことにも熱く語る四十四歳で早世した笑顔の素敵だった弟を、重ねて思い出すか。

(OMI)

「絶対にはゆるまないネジ」を作った大阪人(七十七歳)がいる。従業員五〇人弱の中小企業。世界唯一の技術を発明し、英国や独国、台湾の高速鉄道、日本の各幹線、瀬戸大橋、今回の三月十一日の地震にもびくともしなかった墨田区の完成途上のスカイツリーなど、誰にもまねのできない技術で、百%国内生産という。なんと痛快で豪快なことか。日本人の技術者が魂にエールを送る。おもわず涙がわいてきたのは、同じ機械畑、開発研究者で、どんなことにも熱く語る四十四歳で早世した笑顔の素敵だった弟を、重ねて思い出すか。

(NK)

今年の夏は節電対策で暑い夏になりそうですね。湿度が高く蒸し暑い日本の夏を少しでも涼しく過ごすために、すだれ、よしず、打ち水、うちわ、寝ござ、そば枕、風鈴など、人々は昔から様々な知恵と工夫を凝らしてきました。今年も先人の知恵を少しでも借りようと思います。

(TM)

編集後記

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。