

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
10月号
No.33

住民本位の修繕工事に感謝



大澤理事長より感謝状を受ける渡邊建築士

本年5月14日、日神パレスステージ板橋本町第5管理組合大澤敏樹理事長から第1回大規模修繕工事の完了に伴い「いたかんネット」に感謝状が交付されました。感謝状は工事コンサルタントを務めた渡邊真弘一級建築士（いたかんネットのハード担当相談員）が代表して受領しました。同管理組合では、第1回大規模修繕工事の施工に際し、設計監理方式を採用し、渡邊氏にコンサルタントを依頼していた

ものであります。渡邊氏は大規模修繕工事にあたり、住民サイドに立って住民の希望をきめ細やかに汲み取って、数々の提言を行ったことが評価されたものであります。

【大澤理事長談】

板橋区の交流会等で「いたかんネット」の存在を知り、修繕工事の進め方などアドバイスや検討資料の提供も受けるについて信頼できる団体であると思いました。いたかんネットの支援を受け、工事期間も1ヶ月程短縮することができ、また当初心配した予算超過も避けられ、満足のいく工事でした。理事長として私自身はもちろんのこと組合員の多くも感謝しています。

渡邊氏のプロフィール

資格：一級建築士、一級建築施工管理技師
経歴：ゼネコン勤務（工場長として工事全般を担当）
集合住宅管理組合センター勤務（ハード面の相談を担当）
MS建築管理一級建築士事務所開設
東京ガス OZONE 家づくり（マンションコンサル業務担当）
杉並区 NPO 法人住環境ネット理事（大規模修繕担当）



マンション管理士の活用例

マンションライフ

マンション管理士の活用例
マンション管理士の活用例と
管理組合の顧問にしたいと言
う話ではありません。なか
わあるマンションの分譲にか
管理会社と、デベロッパー系
委託契約の重要事項説明書に
は、本来あるべき条項（解約条
項）が著しく管理組合の権利
を侵害しています。
そのほか、相談者は自らの考
で指摘し、約条項の追加記載
を求めるよりも、知り合いの
マンション管理士にアドバイスを
受け、条項追加記載を求めたい
が、説得力があるかと考えた
ので、私に説得文面の送付依頼
がありました。そのほか、追加
に、マンション管理士がその
に、マンション管理士がその
が、マンション管理士がその
予、マンション管理士がその
な、マンション管理士がその
も、マンション管理士がその
こ、マンション管理士がその
持、マンション管理士がその
が、マンション管理士がその
より、マンション管理士がその
を、マンション管理士がその
から、マンション管理士がその
（NH）



「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。

マンション問題は共通の課題！！

「いたかんネット」の新たな仲間と話し合う

マンションでは集合住宅が故に共通した課題が生じてきます。しかし、その解決策は、それぞれのマンション居住者など取り巻く環境の違いなどによって異なってきます。

いたかんネットの活動に関心を持ってこられた方は、それぞれのマンションにおいて、どのような課題に直面しておられるのでしょうか。今回、22年、23年に「いたかんネット」に加入された方にお集まりいただき、座談会形式でマンション問題について自由に話合っていました。なお、座談会は全3回を予定しております。

困った！ 理事長の独断



大澤敏樹氏

(発言) 総会で、ある理事が議案に反対したところ、理事長から「理事会で決議して、総会に上程した議案に反対するのは管理規約第37条(※)違反になるので、理事を退任しろ」と言

われました。この理事は、理事会においても、この議案に反対していた経緯があるのですが。

※ 役員(理事、監事)は、法令、規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

(発言) その理事さんは総会では区分所有者としての立場(※)で反対したと思いますので何ら問題ないですよ。

※ 規約第37条の役員(理事・監事)の誠実義務の誤った解釈(理事会決議拘束)

※ 理事会には理事としての決議参加となり、総会では区分所有者としての決議参加となる。

(発言) 会計監査の際、理事長が立ち会いを求める(※)のですが、これでは監事の独立性が保たれなくなってしまいます。



藤木勝憲氏

(発言) 監事は監査報告書として総会で報告したり、理事長へ要望書を提出することができます。監事の独立性・中立性確保は大切ですよ。

※ 監事という独立機関に対する過干渉であり、業務妨害の可能性がある。



後藤敦子氏

(発言) 私のマンションの理事長は、声が大きくて威圧的なので、理事みんなが従わざるを得ない雰囲気になってしまいました。

(全員) そういうこともありがちですが、困ったものですね(笑)。

知っておきたいマンション知識



非居住の所有者も役員に

標準管理規約が改正され、マンションに住んでいない区分所有者も理事や監事になれるように役員資格の要件が緩められた。

近年、住民の高齢化などにより、役員のみならず手不足が問題となっているためだ。

「現に居住する」という要件を外し、人に貸したり、子どもに住ませたりしている場合なども役員になれることにした。

国土交通省は、配偶者や一親等の親族に限り、総会の承認があれば役員を代行できる、という条項も盛り込んでいたが、「責任の範囲が不明確」との意見が寄せられたため、見送った。

また、理事長の業務を有料でマンション管理士などの外部の専門家に任せる「第三者管理方式」については、今後専門家の業務に対するチェック体制をどう築くか等を検討する。

「管理規約の見直しに役立ててほしい」とのことだ。(読売新聞より抜粋)

理事がいなくなる？



萩原正治氏

(発言) 輪番制となっても、いざ順番が来るといろいろな理由でやらない人が多いですね。

(発言) こどもの世話や転勤があるのでできないと言われたら、

「何年後ならできそうですか？」と尋ね、10年後まで、理事予定者を書き出しであるマンションがあります。高齢の方には「月1回、お茶を飲みに来るだけでいいですよ」と説得するのも良いかもしれません。また、管理規約を改正し、オーナー承認のもと、賃貸の方にも理事に就任してもらうのも良いかもしれませんが、賃貸の方は管理組合員として金銭面にはタッチしていないのでその点は注意する必要があるでしょう。



はしの
土師野勇氏

防火管理者がいらない！

(発言) 先日、消防署から「こちらのマンションは2年前から防火管理者が置かれていません」と指摘されました。管理人ではダメで、居住者でないといけなかったと言われました。

(発言) 管理会社の中には、マンションに防火管理者を設置してなくても黙認してしまう会社もあるようです。理事の誰かが2日間の講習を受けて防火管理者をやってもらうことが良いでしょう。または、管理人、担当フロントマンがやることを(限定して)認めるマンションもあるようですよ。

一目置かれる存在に！



山縣優雄氏

(発言) いたかんネットが一目置かれる組織として活動していくためには社団法人化も必要でしょうね。また、相談への対応方法などすべての面においてマニュアル化を目指して、いたかんネットの沿革や活動記録等を取りまとめ、これまでの活動成果をアピールすることも必要ではないかと思えます。

いたかんネットには頑張ってもらいたいですね。



われらマンション仲間

みんなの声



ある管理組合の課題

築30年で建て替え決議をした管理組合があるが、決議のハードル高く容易ではなかった。

100年以上も長持ちしている集合住宅がドイツにあり、日本でも大正12年の関東大震災後に建てられた同潤会アパートの建て替えが最近まで取りざたされた。

建て替えでなく100年を目指して、少なくとも60年以上は長持ちするように建物の維持管理に万全を期したいものだ。

しかし、この管理組合の現状は築30年前後でマンションの傷みが予想以上に進み、長期修繕計画に基づいて実施された第1次、第2次大規模修繕も第3次は築30年を経ずして28年で着工する始末。まだ次の工事も控えている。このようなマンションは少なくないのではと想像する。

修繕積立金導入の遅れ(組合設立8年後)管理費・修繕積立金そのものが少なめ(国土交通省ガイドライン、板橋区調べ)、特殊事情(平成19年敗訴による関連工事・作業の多発)等で積み立てが楽でない組合であった。管理形態を自主管理(実質的)にして平成14年より年間360万円程の管理費削減を果たしながらも。

管理組合の理事長10選ならず、新しい体制でスタート。議論平行から多数決そして訴訟に至った事の反省は、次に控えている管理費支出削減後の管理費等の引き上げ提案には教訓として生かすべきだろう。

総会で理事長への多数委任状について、一般的には理事会原案に加算か、出席者の多数意見に加算かは理事長の裁量に委ねられている。前者ならば総会は空洞化に、後者ならば活性化に繋がる。大震災の予測は東京にも出されている。居住者に可能な人から曜日別に登録してもらい、事ある時は管理事務所に馳せ参じる組合でありたい。

(OM)



いたかんネット情報掲示板

【理事会】

日時 平成23年11月18日(金)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

【理事の必読書】

標準管理規約の改定(23年7月27日)などに合わせて「理事のきほん」が改訂されました(平成23年8月10日)。巻末に、暮らしのガイドブック見本等の資料が付いています。

全48ページで値段は300円

問合せ マンションNPO事務局
(03-5342-0378)



いたかんネット副会長高橋朗氏におかれては平成23年7月11日、ご逝去されました。享年85歳。高橋氏は平成15年5月のいたかんネット設立に参画され、18年5月まで副会長・事務局長を、その後も理事、更に昨年6月からは再び副会長としていたかんネットの活動をリードされました。ここに故人の功績に敬意を表するとともにご冥福をお祈りいたします。

今年初めて、日系アメリカ人のみで編成された日系二世の第四二連隊戦闘団、第百歩兵大隊の「戦争ドキュメンタリー」を観た。この連隊の戦史を学ぶ事は現代も米国防軍の必修課程となり、その忠誠心と非常に高い規律と戦意、強さ、勇敢さ、住民と共に災害救助にあたる風紀も最高で、アメリカにおける根深い人種差別という敵にも打ち勝った。時のトルーマン大統領以降、もっとも多くの勲章を受けた部隊としても有名。本年、オバマ大統領も勲章を授与する。戦史は忘れてはならない。(OMI)



いたかん副会長の高橋朗氏がこの七月に亡くなりました。思えば、高橋さんはいつでも私の味方でいてくれました。理事会では、いつも高橋さんが居るだけで安心感がありました。そもそも、私がいたかんに入会したのは、ある交流会での高橋さんとの出会いがきっかけでした。病院にも何度かお見舞いに行きましたが、いつもこちらのほうがハッパを掛けられていました。高橋さん、これからもずっと見守っていて下さいね。(NK)

現在、神戸へ単身赴任中ですが、インターネットの整備のおかげでなんとか「いたかんネット」の編集作業をお手伝いしています。(TM)

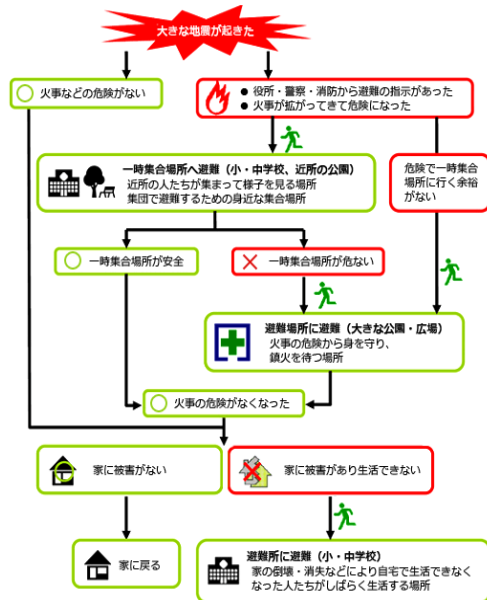
編集後記

いざ、地震！ “避難場所”と“避難所”の違い 知っていますか？

“避難場所”は、地震などによる火災が発生し、地域全体が危険になったときに避難する場所で、火災がおさまるまで一時的に待つ場所です。ここでは基本的に**食料や水の備えはありません**。具体的には、大規模な公園や緑地、大学などが指定されています。

“避難所”は、地震などにより家屋の倒壊や焼失などで被害を受けた方、または現に被害を受ける恐れがある方が、一定の期間、避難生活をする場所です。ここでは、**飲料水やトイレなどを備えています**。具体的には、小中学校や公民館などの公共施設が指定されています。

(出所) 広報とうきょう消防第3号



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。