

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2012年
1月号
No.34



新年のごあいさつ



長島弘起会長

会員並びに読者の皆様、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年3月11日には世界を震撼させた、東日本大震災とその影響による原子力発電所原子炉の溶融事故により、東京近辺でも相当なダメージを受けることとなりました。この板橋においても道路陥没や配管破断などいたるところで大なり小なり損害を受けたわけですが、いたかんネットにおいても、活動の拠点ともいえる「いたばし総合ボランティアセンター」が災害救済拠点となり、5月まで一般の使用ができなくなり、8月まで使用制限を受け我々の活動を縮小せざるを得なくなりました。

そのような中、特筆すべきこともありました。昨年10月17日(月)～20日(木)にかけて、いたかんネットの相談役の細谷光子さんがNHKラジオ(ラジオ深夜便「ナイトエッセイ」)にマンション問題を真正面から取り上げて出演されたことです。出演された細谷さんの許には、全国から問い合わせや激励など、またアドバイスを求める悲痛な電話もあって対応に追われたそうです。

また、いたかんネットは小規模ですが、第1回及び第2回と会員対象の座談会を開き、理事長連絡会議や交流会とは一味違う中身の濃い座談会を行いました。本年1月28日(土)には、同じく会員対象の第3回座談会を予定しております。

新しい試みとして、昨年末より理事会後において、「理事のきほん」を教材として勉強会を開き、それによりいたかんネットの役員等は各マンションの管理組合に対する情報交換を目的としたアプローチから、一歩進んだ学習会への参加のお誘いを目的としたアプローチができるようにしたいと思います。

その目的の先には、特定の公共施設を使用した年間に渡る連続講座を開設し、役員等が講師を務めるなど広範な啓蒙活動を行っていきたいという思いがあります。

勿論啓蒙するだけではなく、実践的な支援も今まで以上に強化していく所存です。そのために皆様のご理解と、さらなるご支援を賜りたくお願い申し上げます。

マンションライフ

「コミュニティ作り」に待たれる 役立つ具体的な実施策

個々のマンション管理組合が抱える問題への対処、あるいは問題発生時の未然防止のためには、種々の技術的情報の收拾蓄積や人脈の確立などの他に、マンション内や近隣とのコミュニティ作りの大切さが色々な場で指摘されています。

昨年三月の大震災や、既に始まっている高齢化社会を考えれば、その重要さは益々実感できます。では、その具体策は？

主なものを挙げてみますと…
マンション内の通路やエレベーター、エントランスなどで会った時の挨拶励行、集会所を活用して各種趣味の催しやお茶飲み会などの定例化、会議運営の簡明な基本ルールの作成と励行、意見対立時の調停・打開法の工夫、管理組合活動の必要性を述べ参画を呼び掛ける資料の配付、掲示や配付する資料を見やすいものに改善、災害時対応の予行演習を兼ねて備蓄機器・食料などを使い食事を実施、近隣と協力しての清掃や奉仕活動などの実施、等々。
今後は、これら個々を実施していく上で役立つ具体的なノウハウ・考慮点等を、できるだけ実践に基づき提示し蓄積していくことに心掛けねば、と思います。

(HM)



「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！！

「東武東上線沿線に住まいの仲間」と話し合う



山縣優雄氏・後藤敦子氏・山本明氏

今回の座談会では、東武東上線沿線にお住まいの仲間と話し合っていました。

座談会は、平成 23 年 4 月に東京都条例により施行された耐震診断義務化の話題から始まって、居住者の高齢化に関して生活保護、リバースモーゲージ、後見人制度など少し視点を変えて、幅広い話題にまで活発に話し合いが行われました。

管理組合や居住者が抱える問題解決の一助に繋がっていくものと期待されます。

義務化された耐震診断

(発言) 震災時に復旧・復興のための大動脈となる道路を確保するため、主要幹線道路である中仙道、環七、川越街道に面するマンション（昭和 56 年以前建築）の耐震診断の実施が義務化され、耐震診断の実施状況の報告も義務付けられましたね。ただし、耐震改修等の実施について努力義務ですが。

(発言) 耐震診断を実施すると、売却の際には、業者が重要事項説明書にそのことを書かなければなりませんね。

(発言) でも、耐震補強をすれば、マンションの価値が上がりますよ。

(発言) 耐震診断の結果を組合員には知らせず、役員だけに留めておく、というマンションもありますね。耐震補強をしなければならぬとわかって、費用の面でなかなか実行できないですからね。

(発言) 耐震補強には多額の費用が掛かるので、大規模修繕工事と兼ねて行うのがいいでしょう。

助成金制度（4 頁の「耳より情報」参照）もありますので、申請の手続について相談窓口にご相談するのが良いでしょう。

現金収入が少ない高齢者は？

(発言) マンション居住者の高齢化も問題ですね。今、生活保護受給世帯の 4 割が高齢者だそうです。生活保護は日常生活に必要な生活扶助のほか家賃などの住居扶助、医療扶助等 8 項目をカバーしますが、年金や労働対価は支給保護費から差し引かれてしまいます。預貯金があればまず生活費に充てられます。

(発言) リバースモーゲージという制度があるようですが、どういうものですか？

(発言) 簡単にいうと、「高齢者等が持家を担保として生活資金の融資を受け、死亡時に一括返済するシステム」のことです。

基本的に「マンションと借地権の一戸建は対象外」なのですが、マンションでも 5 千万円を限度に融資する銀行もあるようです。

知っておきたいマンション知識



我々のマンションは我々が守る

東日本大震災において、廣田信子氏の住む浦安市は液状化と地盤沈下で様相を変えた。廣田氏の住むマンションでは給水もストップ、排水管もドロが詰まり全面使用禁止、トイレも使えない、手も洗えない、そして計画停電は容赦なく、敷地も真っ暗に…。「我々のマンションは我々が守る」のキャッチフレーズのもと、復旧作業が始まった。総会等への多数の参加、管理組合・自治会共同でのコミュニティ形成、防災体制作りが急速に進んだ。

そして、我々がこの震災体験で学んだことは、

- ① ほとんどは想定外
- ② 普段から訓練していないとせつかくの準備も役に立たない
- ③ 情報の入手・伝達は何より重要
- ④ 管理組合にしかできない重要な仕事がある、
- ⑤ まずは自助そして近隣にも意識を向ける
- ⑥ いざというとき頼りになるのは近隣と人的ネットワーク

※ 廣田信子氏（財団法人マンション管理センター総合研究所主席研究員）による講演会（「マンションの地震対策とコミュニティ」）を参考

(発言) もう少し詳しく説明してください。

(発言) リバースモーゲージ(逆抵当権融資方式)とは、居住用不動産の担保評価により貸付限度額を設定し、その限度額に達するまで毎月一定額を受け取る(融資を受ける)ことが出来る、まあ年金のようなイメージですね。そして、貸付契約終了時(借受人の死亡時)に担保不動産を売却するなどして、一括で返済・清算するというものです。年金以外の生活資金として、持ち家を売却せずに活用できるメリットがあります。

(発言) でも、長寿化で、利用者が存命中なのに借入残高が不動産評価額に達してしまい、融資がストップしてしまう、なんていうリスクも考えられますね。

(発言) それから、不動産価格の低下による担保割れなども懸念されています。公的保険制度の整備が急がれるところですよ。



大崎勝氏・新谷和代氏

公的制度をもっと活用しよう

(発言) 高齢化に関して「親の介護のため仕事を辞めたら、その後、仕事に就けない」といったことを耳にしますが、辞める前に、区役所でもどこでもまず相談して欲しいですね。特に、遠距離介護では交通費もばかになりませんが、成年後見制度※を利用すれば、裁判所の承認により被後見人の財産から交通費を出すことができます。

※本人が認知症等で判断能力が不十分になったときに、財産管理や療養看護について、どのようにしてもらいたいかを伝え、代わりに手続きなどをしてもらう制度

(発言) 常に情報を入手して“利用できるものなんでも利用しよう”という位の気持ちでないと、損をするのは自分ですからね。

みんな理事になった!

(発言) 理事の人数が、管理規約で定まっていないので、「あなたもやりなさいよ」などと言っていたら、どんどん増えて総会出席者が全員理事になってしまいました。

(発言) 本当でしょうか、おもしろい話ですね。



われらマンション仲間

みんなの声



NHKラジオで語る

昨年10月、4日間に渡ってNHKラジオ(ラジオ深夜便「ナイトエッセイ」)に出演した、いたかんネットの細谷光子氏にその経緯とエピソード等を伺いました。



Q: ラジオ出演のきっかけは?

A: その前年、私の発行しているタウン紙が新聞の取材を受けていて、その紙面を見たNHKの方がラジオに出て欲しいと依頼がありました。その時、マンション問題について話しました。そのことは次の機会にと言われ、私がすっかり忘れていた9月頃オファーがきました。

Q: ラジオでマンション問題のテーマは少ないと思いますが、反響は?

A: 複雑で多岐に渡り出演は無理だと考えていました。担当の方が一年も覚えていてくれたことに感謝です。放送の次の日から電話が全国からかかり、対応に努めました。主に初歩的な知識がない方が多いということが分かり、区分所有者全体の管理組合に対する意識、知識をアップするための学習の場の必要性を感じました。しかし、自由参加では効果的ではありません。

Q: 無縁社会などと言われていますが、居住者の名簿と表札のない問題はどのように考えますか?

A: 私の住むマンションで昨年2件の火事が発生、防災組織の再考と緊急時の対応の重要性を痛感しました。近くの隣人にお世話になることは誰にもあります。拒否する方以外の居住者で名簿作成及び表札をつけるよう前向きに進めましょう。

Q: この放送の原稿はご自身で作られたのですか?

A: 勿論、これまで経験の中から4話分台本を書いて持っていました。スタジオにおいて約2時間で4本収録でした。しかし、台本を読むとどうしても語りにならず、台本なしの指示であとはマイクにひたすら向かって話しました。台本とは内容が全然違っての仕上がりでした。収録が終わりタクシーでの帰途、最寄りのJR原宿で下車してチケットを切ったところ、後日、自宅までOKだったと聞き、笑ってしまいました。



いたかんネット情報掲示板

【理事会】

日時 平成 24 年 1 月 20 日 (金) 13 時 45 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 3 回座談会】

日時 平成 24 年 1 月 28 日 (土) 10 時 00 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)
対象 都営三田線沿線及び板橋区外に居住の
 いたかんネット会員

【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)

【訃報】

いたかんネット会員、的場滋一級建築士が昨年
 10 月 23 日ご逝去されました。ここに謹んで哀悼
 の意を表し、ご冥福をお祈り申し上げます。

読本・得本

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 頁で値段は 300 円

問合せ マンション NPO 事務局
 (03-5342-0378)



耳より情報



“耐震診断経費”の助成制度

「災害に強い安全なまちづくり」のため、板橋区で
 は建築物の耐震診断に必要な費用の一部を助成して
 います。

助成対象建築物には次のような条件があります。

- ① 建築時期・構造等
 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築基準法第 6 条の
 規定による建築確認を受けた鉄骨造、鉄筋コンク
 リート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物
 ※ ただし、耐震診断に必要な設計図書を備えた
 もの等、詳細な条件があります。
- ② 診断方法等
 イ. 建築士が診断を行うものであること
 ロ. 国が定めた耐震診断方法により、原則として
 二次診断又は三次診断を行うものであること
 ハ. その他、詳細な条件があります
- ③ 助成対象者
 建築物の所有者又は分譲マンションの管理組合
- ④ 実施期間
 平成 28 年 3 月末まで
- ⑤ 補助率と上限額
 建築物の耐震診断に要する費用の 2/3 以内(上
 限 200 万円)。その他、詳細な条件があります。
- ⑥ 担当部署
 板橋区役所都市整備部建築指導課
 構造グループ(03-3579-2579)

編集後記

昨年は東日本大震災、福島第一
 原発事故、タイの大洪水、台風一
 二号による紀伊半島豪雨、更に超
 円高、ギリシア金融危機など明る
 くない話題が多かったようです。
 今年は辰年。天にも昇るような
 勢いで良い年になって欲しいもの
 と願います。(TM)

いたかん編集長が神戸転勤とな
 り、広報紙はどうなるのか…と心
 配しましたが、滞りなく発行でき
 たことはなによりでした。

昨年は高橋朗、的場滋両氏を亡
 くし、いたかんとしては大変な痛
 手でしたが、残された我々が微力
 ながらもその思いを引継いで、何
 とかここまでやってきました。こ
 の流れが次世代に繋がっていくこ
 とを願います。(NK)

管理組合の理事になってから、
 正月は正面玄関の入口に「鏡餅」、
 「生花」を配置している。毎年使
 い回しのきくパック製品の餅だけ
 れど、大きくて食べ応えがありそ
 う。

若い異邦人の賃借者も混じりだ
 した我が混合マンション。日本の
 伝統風習を垣間見てももらいた
 い。昨年、生花の「千両」が萎え
 ると「万両」を活けてくれた人が
 いた。心華やぐ。(OMI)



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。