

# 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  
5月号  
No.35

## 板橋区マンション管理セミナー

『え〜っ、私が理事長！？  
～理事会の運営について～』



平成24年3月18日(日)板橋区グリーンホールにて「マンション管理セミナー」(主催:板橋区、協力:板橋マンション管理組合ネットワーク)が開催され、62名が参加した。

田村晃清氏の講演は、管理組合の運営にとって最も重要で基本的な知識を、資料とプロジェクターを使いながら、参加者に理解しやすく工夫がされていた。

管理組合では、区分所有者が主体性を持ちマン

ションの長期的展望に立って管理組合に関心を持たなければならない。「運営の仕組みについて、管理会社と報告事項、報告方法を十分打ち合わせる必要がある」などのレクチャーがあった。

会場の参加者は熱心に耳を傾け、質疑応答も時間いっぱいまで続けられた。



田村晃清氏

2部の交流会は3グループに分かれてそれぞれのマンション問題を持ち寄り、専門家も交えて情報交換しながら各グループにて活発な話し合いが行われた。マンションと町会活動の在り方、自治会の設立について、マンション住民の町会離れ、大規模修繕について等々、多分野の話題が出された。築年数が30年以上経過しているマンションからの参加者も多く、高齢化、適正な維持保全、さらに地震対策など目前の問題に真剣な眼差しで意見が交わされた。

田村晃清氏 プロフィール  
・東京都分譲マンション管理アドバイザー  
・マンション管理士、一級建築施工管理技士  
※わかりやすい講演に定評がある

### 新たな居住スタイル

リノベーションとリフォーム

マンションには、生活ビジョンに合わせて場所・面積・方位を選び替え、住み替え自在という便利さと楽しさがある。

地べたの温もりがある戸建ての実家から、二十代で初めての一人暮らし、三十代で結婚を機に夫婦でマンション購入。ローン返済終了の六十代には夫婦二人の住空間となるのが一般的だ。老いたら夫婦は互いの動作が視野に入る距離がグッド。というわけで不適になった広い空間は新カッパルに譲り、終の棲家は買い物便利で趣味に合わせた地に移動するのが当節はやり。そこで新カッパルに必要なのは、リフォームとは異なるリノベーションした住居となる。大掛かりな改修には、管理組合の許諾を忘れずに。(OMI)

(不動産・住宅用語集より)

リノベーションとは、社会的にも大きな意味があり、都市や環境を含めた考え方がある。マンションにおいては、建て替えずに、既存の建物に個人でできる大規模な改修工事を行い、用途や機能を変えし性能を向上させ、新築時以上のレベルに引き上げ、価値を高めることを目的とする。リフォームとの違いは、建物の初期の性能以上の工事内容であるかということ。

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。

## 直面するさまざまな問題

### 滞納、耐震、災害対策：解決への道を探る！

マンションは共同生活がゆえに共通する問題が生じます。一方で居住者や住環境などが違うことからそのマンション固有の問題も生じます。全3回にわたる座談会で多くのマンション管理組合が多かれ少なかれ、さまざまな問題に直面していることがわかりました。

昨年9月以降、いたかんネットでは3回にわたって「座談会」を開催し、管理組合が抱える問題を自由に話し合っていました。いたかんネットではこれからも皆様とともに直面するさまざまなマンション問題に取り組んでいきます。

#### 管理費の督促…どうしよう？

(発言) 私のマンションに100万円以上も管理費を滞納している人がいます。母子3人住まいで、未成年の子供さんは2人とも重度の障害者のため、福祉事務所に相談されているようです。生活保護も受けられているのではないかと思います。このような状態なので、管理組合としてもあまり強く督促をすることができず、既に時効(5年)を迎えてしまっている管理費もあります。



川崎氏、萩原氏、長島会長

(発言) マンションを所有しているとまだ資産があるということになりますので、生活保護※の中の住宅扶助は原則として受けることはできません。難しい問題ですね。

※ (生活保護は、1生活扶助、2教育扶助、3住宅扶助、4医療扶助、5介護扶助、6出産扶助、7生業扶助、8葬祭扶助の8種類に分けられる)

#### もっと仲間を増やそう！



豊田氏、藤木氏、細谷氏

(発言) 大規模修繕工事を行う際に、理事会で「設計管理(監理)方式」を採択し、コンサルタントとなる一級建築士事務所も決めて、総会で賛否を諮りました。

しかし、一級建築士である組合員から「コンサルタントを担当する一級建築士事務所を決めているようですが、その事務所に依頼するのが良いのかどうかをまず検討し、設計管理(監理)方式を採択するのは、もう少し議論を尽くしてからの方が良いのではないのでしょうか」との意見が出されました。

そのため、とりあえず、総会では設計監理方式で工事を行うといった方向性だけを決め、その後コンサルタント3社から見積もりを提出させることとしました。

#### 知っておきたいマンション知識



##### 外部オーナーの 理事長体験記その1

昨年7月の標準管理規約改正に伴い、我がマンションの規約も改正され、理事の資格要件から「現に居住する～」という文言が外された。それ故、外部オーナーである私にも理事の役目が回ってきて理事長を仰せつかった。幸いなことに、他の理事たち、管理員ともに協力的でその点はよかった。継続的な案件は、前理事が引続き担当してくれているが、この理事(なんと81歳!)が何かというところから「管理会社を変更するぞ」と脅す

ので、どうかとは思いますが、逆にプレッシャーになっていいかな、と黙ってみている。

まず手始めに、第1回と第2回の理事会の様子を「理事会ニュース」として掲示板に貼った(今まで理事会ではやったことなし)。その時に、掲示板の前を通る高齢入居者に「掲示物はちゃんと見ますか？」と聞いたところ、「文字が小さくてよく見えないので読んだことがない」と言われてガックリ。

それではと、大きな文字に直してみたが、今度は文章が収まりきらず四苦八苦した。その後も、何やかやと用事があり、月に何度もマンション通い(自転車で15分位)をしている。

(発言) 私のマンションでは、大規模修繕工事の時は、10社から見積もりを取って比較検討しましたよ。

(発言) 大規模修繕工事の実施に向けての準備は大変でしたね。副理事長であった私一人が孤軍奮闘しているような状態でした。

(発言) 大規模修繕工事に一人で立ち向かうのはたいへんですよ。修繕委員会を立ち上げるなど仲間を増やしてみんなで一緒に物事を進めていくことが大切です。

## 耐震診断に変化が！

(発言) 3月11日の東日本大震災の影響がどうか分かりませんが、築11年のマンションで外壁タイルに50か所以上もクラックが見つかったのです。他のマンションと比較しても、劣化があまりにも早いようなので、耐震診断を行おうと思っていたら、その前に管理会社が勝手に一部を修繕してしまいました。



高橋氏、渡邊氏、大場氏、市川氏、加藤氏

(発言) 修繕をしてしまいますと、一級建築士の私でも地震の影響でクラックが発生したのかどうか診断するのは難しいですね。

(発言) 私のマンションは築31年ですので旧耐震基準ですし、しかも、「構造計算書」がありません。だから、地震があった時に耐えられるかどうか不安です。

(発言) 昭和56年以前に建築された旧耐震基準のマンションでは、「耐震診断をやっても、悪い結果が出たら怖いのでやめよう」という消極的な声が多かったようですが、最近では「まずは診断をやってみて、それから対処法を考えよう」と前向きな方向に変わってきています。

(発言) 耐震診断を実施するかどうか住民の意見をまとめるのは難しいようですが、耐震補強が必要になっても、ピロティの柱に補強帯を巻いたり、鉄骨で筋交いを取り付けたり、ドアを耐震性のものに取り換えるなど、できることから少しずつ取り掛かれば良いのではないのでしょうか。

## 災害対策あれこれ！

(発言) 災害に備えて、マンションでも災害用品を備蓄することが必要なのでしょうか。どのような災害が起こるかも知れませんが、水害で一階が



われらマンション仲間

みんなの声



## 楽しいよ。マンション管理

3月18日(日)、板橋区立グリーンホールにおいて、板橋区主催の「マンション管理セミナー」に続いて「居住者交流会」が催された。

交流会では10名程度が3グループに分かれ、コーディネーターを交えて議論をしたが、さまざまな問題が提起され、充実した2時間であった。

ある若い参加者からは「問題を抱えていたので理事長に相談したかったが、管理会社のフロントマンは『個人情報なので…』と理事長の名前を教えてくれなかった」などと考えられないような話をされていた。(もっとも、ここは投資用マンションで、多くの所有者は遠方に住んでいて、役員は名ばかり、総会も殆どが委任状で本当に開催されているのかわからないそうだが)

すると、ある年配の参加者が「私は副理事長だが、他の理事はやる気がなく孤立無援で問題に立ち向かっている。理事会(理事長)を当てにしなくても一人でも大丈夫だから、あなたもやってみたら」と声を掛けてくれた。若い方はこの年配者から勇気もらい、周りの人たちも頷き「大変だけど、楽しいですよ」という一言がとても印象的であった。そして、「住んでいる人によって、マンション管理の考え方は違ってきます。若い人は『防犯』、年配の人は『防災』を重要視します」との意見があったが、なるほどな～、と思った。(NK)

やられてしまうかもしれませんので、その場合は屋上に備蓄するのが良いのでしょうか。できれば各階で備蓄できるのであれば安心です。

(発言) マンションNPOでは、写真のような避難時の確認用マグネットシート(8cm×12cm)を作成し、販売していますよ。江東区や中野区では住民に配っているマンションもあるそうです。1枚120円程度ですが、大量に購入すると安くなるかもしれません。

(発言) これを通常はドアの内側に貼っておき、避難時には外側に貼り出すんですってね。そうすると避難した住戸が一目で分かるので、住民の安全確認と救助活動の助けになります。



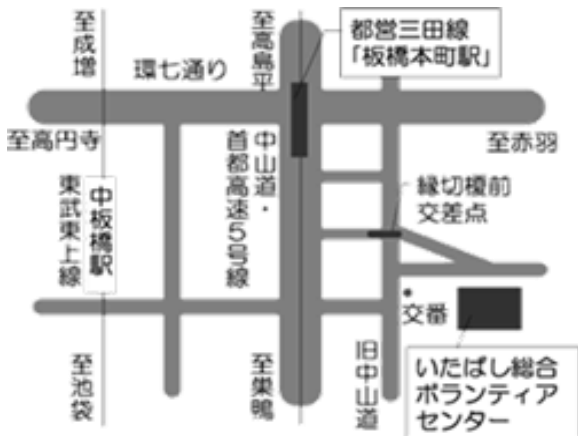




# いたかんネット情報掲示板

## 【第10回通常総会】

- 日時** 平成24年6月10日(日) 13時30分  
受付13時から
- 場所** いたばし総合ボランティアセンター  
第4ルーム(3階)  
板橋区本町24-1 (☎ 03-5944-4601)
- 交通** 都営三田線「板橋本町駅」徒歩7分



## 【理事会】

- 日時** 平成24年6月9日(土) 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)

## 【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)



## お知らせ



### 役員をひろく募集します

～ 自薦・他薦を問いません ～

いたかんネットは任意団体としてまもなく設立10年目を迎えようとしております。

現役員は会員からの推薦や会員の投票による選任を誰一人として受けずに今日まで繋いでまいりました。

設立10年目という節目の年でもあり、更なる飛躍を目指すため、会員の皆様から広く人材を募り、次の10年、20年と繋いでいくことが必要です。

そのためには投票等により真正なる役員(理事・監事)によって会が運営されていくことが社会的要請となります。4月13日に開催された理事会において、役員の方募集を広報紙に掲載することが合意されました。

公募については、自薦他薦を問いませんので、通常総会の前日(6月9日)までに会長の長島弘起宛に立候補の意思表示をお願いいたします。

会員各位からの連絡をお待ちしております。

(連絡先)

電話 03-3965-2574

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



長島会長

## 編集後記



単身赴任生活が九か月となり、四月には「お花見」の企画が実現し、着実に居住者間の交流が醸成されていくように感じています。「お花見」に参加したい方も是非「お花見」に参加してください。

昨年、板橋区主催の「くらしのサポート隊」養成講座を受講しました。衣食住生活や悪質商法、生活経済等を広く学べ有意義な活動が、消費者力検定も受講した。今年、パソコンサンク、消費者セクターと協同で各種啓蒙活動を行う予定となっており、何かを学ぼうと思えば、いくらでも方法はあります。

五十一年分析に方法が画一化して、科学研究者が博士現エリートの科学者が二八歳で彼は、毒系と進化の化学的衛生能の生、態系と進化の化学的衛生能の人間は、死に強すぎる場合、舐めた糖と胆汁酸を分泌して、毒の有毒回りの研究成果は、一月三十日付で「Journal of Natural Products」誌掲載。南極や北極の氷の分析と解析の助けを分析の新しい情報は私にとって、分析の愉快だ。

(OMI)

(NK)

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。