

# 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  
9月号  
No.36

## 第10回 通常総会開催

6月10日(日)、いたばし総合ボランティアセンターにおいて、会員31名(うち議決権行使13名)の出席のもと、いたかんネット第10回通常総会が開催された。

開催に先立ち、板橋区の五十嵐登住宅政策課長から頂いたお祝いのメッセージが読み上げられ、続いて総会成立宣言のあと、議案討議に入った。

事業報告、決算案、予算案等の第1号議案から4号議案は原案通り承認されたが、5号議案の「第10期役員名簿案」については、改めて臨時総会を開催して決定することになった。

(本号第4面に臨時総会記事掲載)

また、6号議案の「役員除名の件」は、会員を退会扱いとすることとして決議は行われなかった。



渡邊真弘一級建築士

総会后、いたかんネット会員(ハード担当)の渡邊真弘一級建築士による「大震災後の建物診断報告」をテーマとした講演が開催された。

### 渡邊真弘氏のプロフィール

資格：一級建築士、一級建築施工管理技士

経歴：MS建築管理一級建築士事務所開設

### 防火管理者

マンションライフ



「防火管理者」の講習を受けてきました。(正式には「防火・防災管理新規講習」といって、管理権原者※から選任されなければ「防火管理者」とは言えない)

甲種防火管理講習は二日間に渡り、九時〜一七時まで、場所は消防技術試験講習場、JR秋葉原駅から徒歩五分の立地です。

第一日目に消防用設備の実技があり、消火器や屋内消火栓の操作も実際に代表者がやってみました。が、実際に見ていけば、イザ本番というときにはあわてずに済むかなと思えました。

第二日目は応急手当の仕方、消防計画の作成、効果測定(テスト)と続き、修了証交付となりました。

この効果測定だが、受講中、講師が「ここは重要です。アンダーラインを引いて!」と言ったところが主に話題されました。こちらもテストで落ちるのはイヤだが、講師のほうも「私たちも受かってもらわないと困るんです」と言っていたが、本音でしょう。

一回に二八〇人も人が受講して、テキスト代四六〇円、月平均一二次も講習会があり、しかも殆ど毎回満席とは! 道理でもるもの設備は立派であった。

※管理権原者≠防火対象物の管理を当然に行わなければならない者。マンションでは、所有者及び各居住者等。



### 「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。

## 業者さんにお尋ねします

### 防災設備で安全を守る“エース防災株式会社”



いたかんネット長島会長

今回から、新しい企画としていたかんネットとお付き合いのある業者の皆さんを訪問し、いろいろとお尋ねしてみようというシリーズをスタートさせます。

最初に登場をお願いしたのは、消火器やインターホン等を扱っているエース防災株式会社さんです。

長島会長が突撃インタビューをしました。

#### 厳しいな！デベロッパー

(長島) エース防災さんはどのような仕事が多いのですか。

(答) 新築のマンションの「火災報知器とインターホン取り付け工事」ですね。これは連動しているの、ワンセットとして受けます。

(長島) 新築後のメンテナンスもやられるのですか。

(答) メンテナンス、点検等については、デベロッパー系管理会社が下請け業者のほうにやらせますので、こちらにはほとんど依頼が来ませんね。営業活動は都内、神奈川、千葉等関東中心に行っていますが、デベロッパー系マンションはどこも厳しいですよ。また、個人所有の小さなマンションでは、賃借人が入れ替わった際、インターホン、消防設備等の改修もやっています。オーナーさんからの紹介が多いですね。

#### 比べよう！消火器

(長島) 消火器はインターネットでいろいろな情報を調べることができるので、型番が同じだと価格等の評価がしやすいと思います。

(答) マンションの共用廊下等に設置される消火器は、蓄圧式消火器で、窒素ガスの蓄圧状態が圧力ゲージ（指示圧力計）によって外部から見えるようになっているため、圧力状態のチェックが簡単にできますので、交換の目安となります。

(長島) インターホンは寿命が 15 年程度とされているようですが。

(答) まあ、20 年は大丈夫でしょう。30 年もつとところもあります。



エース防災  
浦野久雄会長



#### 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2

次に取り掛かったのは、総会開催月（決算月）の変更だ。そもそも分譲時の総会開催月は5月で、気候的にもよかったのだが、管理会社の都合で1月に変更されてしまった。（総会で承認したのだから仕方がないのだが…）なにしろ会場のエントランスホールは寒くて暖房費もバカにならないし、参加者減少の要因にもなっていた（と思う）。そんなわけで臨時総会を開催して、総会開催月を10月に変更することができた。

必然、今期は9か月間しかないの、（総会の決議を経て）来期も理事長を務めることになるだろう。臨時総会では同時に、住宅用消火器の一斉交換も修繕積立金を充当することで可決承認された。

ところで、機械式駐車場は現在10台の空きがあるが、今後の新規契約が厳しいため、年間90万円余りのメンテナンス費用をなんとか削減できないものか、ということが理事会の議題にのぼった。「保守点検報告書」は毎月もらっているが、緊急対応等はどこまでやってくれるのかはわからないので、フロントマンに確認してもらうことにした。

業者の部品保有年数は基本7年ですが、交換は20年がメドでしょうね。

(長島) 私の所有するマンションでもインターホンの改修工事をエース防災さんをお願いしましたが、管理会社の紹介業者より20%も安く発注することができました。

### 継続性が大切なのですが

(長島) いろいろなマンションをご覧になられたと思いますが、何かお気付きの点やご意見はありますか？

(答) 自主管理のマンションでは、メンテナンス等の仕事を受けても、途中で理事長が替わると考えも変わってしまい、継続した仕事が行にくい状況です。

(長島) 業者さんもたいへんですね。理事の選出が輪番制の場合、年度によって理事長の質が違ってくるのは当然なので、マンション管理士等が係れば、マンション管理が一定の水準には保たれると常々思うのですが。

### 日頃から誠実な対応

(長島) 業界の見通しはいかがですか。

(答) 職人が少なくなり、人件費単価が上がっています。経営者とすれば、むしろもっと上げて欲しいのですが(笑)。

同業者との日頃からの付き合いを大切にしています。誠実に対応していれば、いろいろと仕事を紹介してもらえますから。

(長島) 本日はありがとうございました。



エース防災  
浦野高生代表取締役

#### エース防災株式会社

創 業	昭和54年4月
所 在 地	板橋区大和町
会 長	浦野久雄
代表取締役	浦野高生
従 業 員	9名
営業品目	自動火災警報装置 非常放送設備 インターホン 消火器、避難設備等



われらマンション仲間

みんなの声



### マンションGPS<sup>(※)</sup>の 勉強会に参加して



これまでに3回勉強会に参加させて頂きました。「会員ではないけれど、いいのかしら」とドキドキしながら参加した1回目の感想は「楽しい！」そして「何だか居心地がいい」でした。

マンションのハード面のことをもっと知りたい、と思ったことが参加の動機でした。

セミナーの内容は分かりやすく、レジュメは写真も頁数も多く、立派なものでした。

2回目の帰りにエスカレーター所で、参加されていた県議会議員の方と一緒に声を掛けられましたが、「勉強させて頂いています」という謙虚な言葉に驚きました。

ハード面の講師は、学校で教えている先生ではなく、現場で活躍中の技術者の方々ですから、質問に対する答えも説得力がありますし、とても誠実に答えて下さいます。

消防設備について話を下さった消防設備士の方は、前の会を下見にいらしていました。

講師だけが高い壇の上から話をするわけではなく、講師、受講者、議員の方もテーブルを囲んでみんな同じ平面に位置付けられています。

そして時間の許す限り、質問と意見の交換が自由に行われています。だから、初めて参加した時に「居心地がいい」と感じたのです。

ボランティアの運営するセミナー・座談会でこんな理想的な関係を設定できる役員の方々には、どんな魔法を使っているのか、その秘密を知りたくて、次回も必ず参加する予定です。(IH)

※NPO法人マンションGPS(グレート・ポッシブル・スペース)。かわぐち市民パートナーステーションにて毎月「マンションセミナー・座談会」開催



# いたかんネット情報掲示板

## 【第 20 回いたかんネット交流会】

### ～楽しくなるマンション管理～

- 日時** 平成 24 年 9 月 30 日 (日) 13 時 30 分  
受付 13 時から
- 場所** グリーンカレッジホール(旧勤労福祉会館)  
3 階シニア学習プラザ教室  
板橋区志村 3-32-6 (☎ 03-3960-7701)
- 交通** 都営三田線「志村三丁目」徒歩 7 分
- 議題** 総会資料の見方・注意すべきところ
- 講師** 田村晃清氏(東京都分譲マンション管理アドバイザー)
- 申込** いたかんネット事務局 (長島弘起)  
☎ 03-3965-2574  
✉ muminpapa\_bbh1@yahoo.co.jp

## 【第 4 回理事長等連絡会議】

### ～シンポジウム・質疑応答～



- 日時** 平成 24 年 11 月 11 日 (日) 13 時 30 分  
受付 13 時 10 分から
- 場所** 板橋区立グリーンホール (402 号室)  
板橋区栄町 36-1 (☎ 03-3579-2221)
- 交通** 都営三田線「板橋区役所前」徒歩 5 分
- 議題** マンション管理を先輩理事長に学ぼう
- 申込** いたかんネット事務局 (長島弘起)  
☎ 03-3965-2574  
✉ muminpapa\_bbh1@yahoo.co.jp

## お知らせ



### ～ 臨時総会の開催 (結果) ～



8 月 5 日 (日)、会員 24 名 (うち議決権行使 14 名) が出席して臨時総会が開催された。今回の臨時総会は、第 10 回通常総会において改めて検討することとされた「役員名簿案」について審議するために開催されたものである。

審議の結果、理事会提出の「役員名簿案」は賛成 8、反対 14、棄権 2 により否決された。その後、「役員公募による会長一任案」を復活させたいとの会長による議案提出があり、賛成 6、反対 3、保留 1 により可決された。

参考までに、以下に役員公募による「いたかんネット役員投票集計表」の内訳を記載いたします。

(自薦)	長島弘起	1
	豊田芳夫	1
	成島圭子	1
	大崎 勝	1
	五十嵐好美	1
(他薦)	成島圭子	1
(会長一任)		27
(以上、合計)		(33)
※ 有効会員総数		(44)

現存物で今も住人が住む RC 構造の共同住宅は、台東区上野下にあり、今年平成二十四年五月で八十二歳を迎えた。昭和三年五月に同潤会が建築し、関東大震災後に、世界からの義捐金で設立されたこの財団法人同潤会は、東京・神奈川の十六箇所、一万二千戸造り、最終的には東京の都営住宅という形で引き継ぐ。日本最初という、長崎県の沖合にある端島という炭坑の島(軍艦島)で、これは大正五年築で二十年前から人は住んでいない。(OMI)

高校時代の友人が、ある音楽協会の代表をしていて、板橋区のグリーンホールで年に数回コンサートを開催している。まだ若手(発展途上)のピアニストや声楽家が出演しているが、会場押さえ等、その準備には大変な労力が掛かっていると思う。そのおかげで私たちは音楽を安価でお手軽に、身近で楽しむことができる。高校の他の友人たちも参加するので、このコンサートはさながらミニ同窓会の様相を呈している。(NK)

今、築四十年近い旧公団住宅タイルの社宅に住んでいる。鉄部は錆だらけで一部は朽ち果ててしまいい壁もヒビだらけ。廃墟の一手前といったところだろう。厳しい経営状況の中で補修費用すら十分に確保できないのでやむを得ないが民間マンションならば「管理失格」だろう。(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。