

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2013年
5月号
No.38

第21回いたかんネット交流会

先般、グリーンホールにおいて、公益財団法人市民防災研究所研究員伊藤英司氏を講師に迎え、「自分たちのマンションは自分たちで守る！避難所に行かないための備え」と題して交流会が開催された。

講演のポイントは次のとおり。

- ① 事前の備えが“減災”の大きなポイント。いつ地震が来るかを考えることよりも、いつ地震がきてもいい“普段（不断）の備え”が重要
- ② 一時（いつとき）集合場所、広域避難場所、避難所、一時滞在施設の違いを理解すること
- ③ 「プライバシーがない、寝る場所を確保するのがやっと」という過酷な避難所生活の現状
- ④ マンション生活では、隣室とできるだけ親しくしておくことが大切。もし、あなたが家具等の下敷きになったとしたら、同じフロアで、あなたを心配してくれる人がいますか？

この講演を聞いて、平成23年11月のマンション管理セミナー講師の廣田信子氏（財団法人マンション管理センター主席研究員：当時）の東日本大震災体験談を思い出した。

- ① ほとんどは想定外



- ② 普段から訓練していないと、せつかくの準備が役に立たない
- ③ まずは自助、それから共助
- ④ 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等々

そして、総会・修繕委員会への多数の参加、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、というものだ。

困ったら行政が何とかしてくれる、給水車や救援物資もすぐやってくると思うのは間違いだ。そして、東京都に「給水車」は10台しかないという今回の講師のビックリするような話。

「自分のいのちは自分で守るしかない」⇒これを念頭に防災対策を考えよう！（平成25.1.14）



外廊下は南向きで明るい！

※ミュージション
=music+mansion

遮音対策を施した音楽マンション「ミュージションN」でその遮音性能の高さを実際に体験してみると、まず一つの住戸に入りそこが静かなことを確認。続いてその隣の住戸に入るとドアを開けた途端に相当量の音楽が聴こえてきて、音にキッチンから仕切戸（防音扉）を開けて音源となる室内に入ると、大音量に変わった。この音が隣の住戸ではまったくといっていいほど聞こえなかった！これなら周囲に気兼ねなく、楽器演奏や音楽を聴くことができる。

住戸は全戸北向きとなっており、それはピアノ等の楽器の乾燥を防ぐためと知り納得。レイトイレや浴室（もろろは広く取ってあり、使い勝手は良さそうだ。）、使用し手はかき、洗面所や浴室のどちらに必ず窓があった！（これは点数アップの要素では）

ミュージション※見学記

マンションライフ

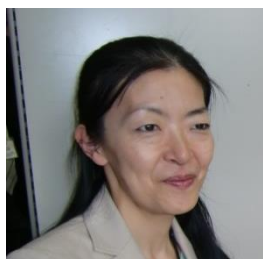


「いたかんネット」ってなあ～に？

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。

行政と連携して粘り強い マンション問題への取り組みを



石橋住宅政策課長

いたかんネットは昨年、板橋区長や住宅政策課長にマンションに関する提案書を提出しました。これは、豊島区が制定した「マンション管理推進条例」をただ傍観しているのではなく、「板橋区でも条例の制定を…」という強い思いがあったからです。

いたかんネットでは、今後も粘り強く活動をすすめ、行政と連携してマンション問題に対処していきたいと思っています。今回、区の住宅政策課の皆様にご覧のマンション問題への取り組みについてお聞きしてみました。

成島 今後の板橋区のマンション施策について伺います。

課長 マンションの居住者は増加傾向にあり、新設住宅のうち約6割を分譲マンションが占めます。第4次住宅マスタープランでは、マンション施策は重点施策として掲げられ、マンション管理セミナー、居住者交流会、無料個別相談会、大規模修繕アドバイザー派遣を実施し、管理組合への支援を行っています。

今後もマンションが増加することから、適切な管理組合への支援や大規模修繕、耐震化等に向けた技術的な支援を継続して行くことが必要と考えています。

また、東京都では平成23年度にマンション耐震化施策のためマンション実態調査を行い平成24年度にデータベース化しました。

これを基に平成25年度には都と板橋区が連携して「マンション啓発隊」(注)を組織し、旧耐震基準のマンションを個別訪問して、耐震化促進を図っていく予定です。区としても

データベースを有効活用し、今後のマンション施策に活用していきたいと考えています。

安久 平成24年度はマンション管理セミナーと居住者交流会を2回、無料個別相談会を3回、大規模修繕アドバイザー派遣を9回実施してきました。



安久さん

セミナーに参加された方には、セミナーの内容を理事会等で報告したり、広報等で居住者に周知していただき、セミナーなどの事業について同じマンションに住む方に広めていってほしいと思います。それが、マンション管理への関心の高まりに繋がっていくと考えています。

成島 マンション管理に関心をもってもらうためには、初期教育が大切だと思います。7月より豊島区マンション管理推進条例が施行され、

知っておきたいマンション知識



マンション条例制定

豊島区では、全国初となる「マンション管理推進条例」が本年7月から施行されます。

平成22年度にマンション課が新設され、937棟を対象に「分譲マンション実態調査」が実施されました。この条例は「管理組合に対し、管理規約の作成、名簿の作成、長期修繕計画の作成と見直し等について、区長への届出を義務付けし、これに従わな

い場合には指導・要請及び勧告を行い、それでも応じないときは罰則としてマンション名を公表する」というものです。

担当課長のお話や検討過程の会議録から、全国初の取り組みにはたいへんな苦労もありプレッシャーもあったことと思います。そして区長の後押しも重要な要素でした。未だに“規約もなければ、総会も開催されることがない”というマンションが存在します。対策は早いほど良いので、この条例の効果が期待されます。



(出席者)
 板橋区住宅政策課 課長 石橋千広氏
 主事 柳田大地氏
 主事 安久萌美氏
 いたかんネット 会長 成島圭子

取組みも注目される場所ですが？

柳田 平成 21 年度に実施しました板橋区マンション実態調査では、マンションを良好に管理する上での問題について伺っています。その中でも、管理への非協力的な居住者が多いことが一番の問題として挙げられました。このような居住者の増加は、管理組合の活動の支援・協力を得られないばかりか、居住者間のトラブルの原因に繋がっていきます。

豊島区では、管理に必要な事項を条例で示し、良好なマンション管理の合意形成の推進を目指しています。現在、板橋区では管理組合運営における基本的なルールや義務についてセミナーや交流会を通じて周知するとともに、マンションの新規購入者向けに「マンション管理初めの一步」「マンション理事初めの一步」を作成し、マンション管理に関する情報を提供しているところです。

今後は、豊島区での条例の効果を見ながら、板橋区としてマンション居住者への啓発等のさらなる施策を検討していきます。



柳田さん

課長 区政におけるマンション施策には、マンション管理士を始めとした専門家の活用が益々必要となってきます。引き続き板橋マンション管理組合ネットワークのみなさまとの協働により、施策の充実を図っていきたいと考えています。

(注)「マンション啓発隊」とは

マンションの耐震化を促進するため、旧耐震基準の分譲マンションの管理組合等に対して、耐震診断の実施に向けた技術的内容・合意形成等の相談や誘導を、東京都職員、区職員、専門家(マンション管理士または建築士)が個別訪問する、というもの。平成 25 年度は板橋区を含め 2,500 棟を対象に訪問予定。



われらマンション仲間

みんなの声



アツパレな新理事長さん



平成 25 年 3 月 9 日(土)、グリーンホールにて板橋区主催のセミナー&居住者交流会が開催された。

セミナー後の交流会に出席された女性の「理事長としての活動内容」をお聞きして、そのすばらしい仕事ぶりに出席者一同が圧倒された。

しかも、なり手のない理事長役就任後わずか 7 か月で以下の仕事を成し遂げたというではないか。

- 共用部の照明をすべて LED に替えた
- これまでなかった名簿を作成した
- 表札を全戸に付けた
- 自転車置場を整理して、内部利用者、外部(マンションに來所される)利用者別に分けた結果、放置自転車がなくなった
- 朝、玄関前の花壇の世話をしながら、出掛ける入居者にさりげなく(ここが大事!)挨拶をする
- パソコンを駆使し、一人で工夫して(季節の花等のイラストも配して)理事会議事録を作成し全戸に配布(昭和ひとケタ生まれ、とお聞きしました!)
- 管理費等の滞納があったが督促をして、今は滞納ナシ
- 理事は二人(他に監事一人)しかいないが、力仕事等は外注に出しても、あとはすべて自主管理でやっている

30 戸の小規模マンションだからできることかもしれないが、「やればできる」を実践されていて、まさに脱帽!でした。(NK)



いたかんネット情報掲示板

【第11回いたかんネット通常総会】

- 日時** 平成25年6月9日(日) 13時30分
受付13時00分から
- 場所** ボランティアセンター 第4ルーム
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
- 持参** 総会資料
- 問合** いたかんネット事務局(成島)
☎&FAX 03-3958-2808

【連続座談会(勉強会)】

- 日時** 平成25年6月6日(木) 18時30分～
理事長の役割と権限
- 日時** 平成25年7月4日(木) 18時30分～
1年間で理事会は何をする?
- 場所** ボランティアセンター 第2ルーム
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
- 申込** いたかんネット事務局(成島)
☎&FAX 03-3958-2808

パンフレット

- 「マンション管理初めの一步」
- 「マンション理事初めの一步」
- マンション管理の基本を初歩からわかりやすく説明。初めて理事になった人も必見!
- この他に「マンション防災初めの一步」もあり。
- 問合** 板橋区住宅政策課
☎ 03-3579-2186



(OM)

まもなく通常総会が開かれ新規の事業計画が提案される。区内一五〇〇のマンションに一〇〇のいたかん情報網では影響が弱く、ここは区が前面に出る事が必要です。「豊島区マンション管理推進条例」制定が一例です。地域コミュニティの形成・新区分所有者セミナー開催と併せて提言しています。常設の提言勉強会も連続座談会(勉強会)もできています。拠点づくりでは会員とその管理組合から町会とその管理組合までの連携をはかります。

お知らせ



～ 坂本区長と懇談会 ～



左から、佐々木議員、細谷相談役、成島会長
坂本区長、長島副会長、豊田副会長、大崎事務局長

いたかんネット広報紙第37号において、坂本区長から新年のご挨拶文を寄せていただいた。

新年のご挨拶と掲載広報紙を届けるため、佐々木区議会議員の同行のもと、いたかんネット会長及び理事等5名で区長を訪問した。

区長(一級建築士)の専門分野の話題や新年の抱負、いたかんの活動10年の歩みなど和やかな話し合いの場となった。

いたかんネットとして、行政への提言《マンション課の設立》《板橋マンション条例の制定》《マンション新規購入者の初期セミナー》の3点の内容の提案書を提出させていただいた。

この提案書を踏まえ、分譲マンション問題における行政の窓口一本化等、前向きな取り組みの実現に期待したい。(平成25.1.11) (HM)

編集後記

いたかんネットの理事を中心に「マンション問題行政提言」勉強会」というのをほぼ毎月一回やっているが、なかなか中身の充実した勉強会となっている。

今までその中身の主だったものが豊島区の「マンション管理推進条例」であったが、その条例が今年の七月からいよいよ施行される。

我々理事たちや、関心のある人たちはその成り行きをじつと見守っている。そして、次に名乗りを上げる(条例を策定する)のはどこの区なのかということも…。

(NK)

発行責任者 成島圭子(いたかんネット会長)

連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808

E-mail hwwmp424@ybb.ne.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。