

# 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  
9月号  
No.39

## 管理組合＝自治会と認定（千葉市方式）

千葉市は、平成25年度から一定の要件※を備えたマンション管理組合を、町内自治会組織として認めていくことを発表した。

千葉市では、他の多くの自治体と同様、管理組合と自治会は構成員や目的が異なることから、同じ組織として位置付けることには無理が生じるケースがあるとして、マンションでは管理組合とは別に、自治会を設立することを推奨してきた。

しかし、3.11東日本大震災の教訓から、地域コミュニティの大切さや情報伝達の必要性が改めて認識されたため、条件付きながらマンションの管理組合を自治会と同様に取り扱うことを認めることとした。



板橋区の  
マンション



を代表する団体を兼務して行政機関等との交渉にあたるのが可能となったといえるであろう。

- ※自治会認定の要件
- 管理組合の総会で自治会結成の議決を得る
  - 自治会加入は任意（強制は×）
  - 市役所へ会員名簿提出
  - 規約に「自治会活動の条文」明記（千葉市民自治推進課）
- また、自治会連絡協議会へ加入することが必要条件となる

### 賃借人も家族も世帯構成員

区分所有法に連なる法体系では、原則的に管理組合の構成員は「現に居住する区分所有者」と想定されているため、管理組合にとってその他の居住者、特に賃借人は、組合員を通じた間接的な交渉対象として扱う傾向にあった。

だが、自治体を兼務する管理組合にとっては、賃借人も同居する家族も等しくマンションコミュニティの世帯構成員となる。

### 3年越しの陳情

この方針転換の背景には、千葉市23地区町内自治連絡協議会（地区連）による3年越しの陳情（要望）があった。



そして、地域コミュニティにおけるマンションの存在を無視できなくなったことも大きな理由として挙げられるが、最年少政令市長として知られる改革派の熊谷俊人・千葉市長の英断があったともいわれている。名実ともに、管理組合が居住者の利益

### 今後の動向に注目

管理組合を名実ともに「自治会」として認めることを自治体（市町村）が公式に表明することは全国的にもめずらしく、今後の動向が注目される。

また、“千葉市方式”が良き前例として周辺自治体に広まる可能性もあると思われる。



### 「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、一級建築士や、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。

特集

レポート

# 来てみてよかった！

専門家のアドバイスで答えが見つかる

## マンション居住者交流会 & 個別相談会

平成 25 年 7 月 28 日（日）グリーンホールに於いて板橋区主催による「マンション居住者交流会 & 個別相談会」が開催されました。交流会は 3 ブースに分かれて、コーディネーターを中心に 7 名程度の参加者と共にそれぞれのテーマについて話し合いが持たれ、相談会は 4 ブースで 2 名ずつの相談（計 8 名）受付でした。

居住者交流会では参加者の立場から、個別相談会は相談員の立場からそれぞれレポートしてみました。



石橋住宅政策課課長と  
コーディネーターの方々

### 居住者交流会

#### 《大規模修繕と修繕委員会の必要性》

出席者のマンションは築 20 年～30 年が多数を占め、大規模修繕も 3 度目前後ということであった。

まず、設計監理⇒工事監理⇒施工会社（公募）といった流れの基調説明がコーディネーターからなされ、その後話し合いに移った。

修繕委員会の必要性・役員紹介による施工会社・活かされていない相見積もり・乏しい積立金・共通仕様書の活用・共用管（水道・雑排水）交換時での



### 知っておきたいマンション知識



#### ナースを管理人に

マンション管理会社のイノーヴは、コンビニエンスストアが行政サービスの窓口業務を請け負うように、看護師の有資格者を管理員としてマンションに派遣する、という公共的な役割を持つサービスを提供している。

（居住福祉叢書①「居住福祉産業への挑戦」より）  
健康づくりや病気予防のアドバイスのほか、介護や育児についても相談を受け付ける。

床上専有横引き管対応・耐震診断と工事は必要だが費用が高額等々の意見交換があった。

#### 《意外に多い オートロックマンションの被害》

オートロック設置のマンションに被害が多く、最上階からロープで侵入する由、常に施錠が肝心とのこと。

エレベーター内を含む防犯監視カメラは常識。

家族構成記載の居住者名簿は、細則を決め目的を明示しての整備が必要である。（防災も同様）

地震対策では、トイレを含むライフライン対策や、防災マニュアルの作成・自主防災組織の結成等が話し合われた。

区民防災大学の受講（区危機管理室〈町会・自治会経由〉）は①管理組合が区で自治会認定を受けるか、②町会に入るかの後で申し込みが可能とのことであった。  
(OM)

すり傷や軽いけがなどの応急手当や救急時の対応もする。

介護保険を受ける際の手続きなどの相談に乗る機能もあるという。

高齢者に限らず、子育て世帯にとっても、マンションに看護師の管理人さんがいたらどんなに心強いことだろう。

近距離通勤、短時間勤務などの柔軟な勤務形態を選択することが容易なので、全国に約 55 万人と推定される「潜在看護師」の雇用にも寄与しているという。  
(NK)



## 個別相談会

### 質問 《No.1 相談者》

#### ◀◀ どうしよう自主管理

現在自主管理だが、居住者の高齢化、外国人の増加等で役員のみならず不足となっている。

管理会社の導入を考えているが、長老（高齢の実力者）が反対している。（年金生活で費用が出せない）委託管理とすると、92万円掛かるとの試算が出ている。



**答** 今までしっかりと自主管理ができていたのだから、理事の報酬を現在の年間17万円から（92万円の）半分程度まで引き上げたらどうか。そうすれば、役員のみならず出てくるかもしれない（若い人も取り込んで）。管理会社選びもむずかしい問題がある。



**相談者は「将来委託管理にするとしても、これから10年くらいは頑張って自主管理でやっていきたい」との選択をされました。**

### 質問 《No.2 相談者》

#### ◀◀ 理事会の活発化&規約改正

理事は高齢化し、出席人数は多いが発言が少なく。理事手当は一律だが特定の者に業務偏重している。

規約改正委員会の人選は i フロントマン、ii 理事から二人、iii うるさ型の人等で最後は理事会との合同委員会とする予定。

**答** どのような役（例：防犯・美化）でもいので役職設定をして、理事会で最低1回はその役職について報告等発言を求める。

規約改正時、「現規約」を基に改正するよりも「標準管理規約」を基に改正するほうがやりやすい。

また、細則作成時には管理規約との整合性を図ることが重要。



## われらマンション仲間 みんなの声



### 総会第2部の話し合い

#### マンション問題と行政への働きかけ

お茶とお菓子をいただきながら、主に「マンション条例」について意見を交わしました。

周知のように豊島区では条例が7月より施行されています。7月末現在で109件の届出があり、個別対応も含め、前向きに取り組んでいるようです。

板橋区も…という声も聞かれますが、環境も条件も違えば、条例の中身も違ってくるので、豊島区のものそのまま板橋区に、というわけにはいかないでしょう。行政のスタンスも違います。

それでも、できる範囲の活動への取り組みを継続的にやっていくことが私たちの課題です。

管理組合に対し、「ここを直さない」「あそこがダメです」と指摘するよりも、「これはいいですね」「この点はよくやっています」と良い点を認めた方が、言われた方は気持ちが良い。

その良いところをいたかんネットが推奨して、お墨付きを与えて《マンション内に掲示する》のはどうか、との発言がありましたが、これを実際にやったらおもしろいだろうな～と思いました。

組織を大きく動かさなくてもできることを、行政に影響力のある議員（超党派）達に働きかけていくことも大事、という意見もありました。



豊田副会長と細谷相談役を中心とした話し合い

**相談者は、非常に良く勉強されている、そして熱心に諸問題に取り組まれている、と感じました。「解決策はおおよそわかっているが、確認のために来た」ように見受けられました。**



## いたかんネット情報掲示板

### 【第22回いたかんネット交流会】

日時 平成25年10月27日(日) 13時30分～  
受付13時00分～

議題 マンションの電力問題

講師 千代崎一夫氏

(第1種電気工事士・マンション管理士)

場所 ボランティアセンター 第1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

問合 いたかんネット事務局(大崎)

☎&FAX 03-3968-4634

### 【連続座談会(勉強会・相談会)】

日時 平成25年10月3日(木) 18時30分～  
「1年間で理事会は何をする」

日時 平成25年11月7日(木) 18時30分～  
「規約の改正」

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

### 【行政提言勉強会】

板橋区住宅政策課に2つの提案書提出

①「マンション購入者初期学習講座の開催について」

②「管理組合を自治会と認定する地域の連携について」



## この1冊 舟を編む(三浦しをん)

言葉の海…ひとは辞書という舟でその海を渡り、自分の気持ちを的確に表すことばを探します(原作より)

三浦しをん原作の「舟を編む」は辞書編纂の話です。パソコンを使っても辞書は必須です。この本を読み、映画を観て、新しい辞書が欲しくなり、早速買い求めました。

わからない言葉があれば、当たり前のように辞書で調べますが、辞書を編纂することの途方もない過程を知り、仇やおろそかに使っては申し訳ないような気がしています。

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

## お知らせ



### 第11回いたかんネット通常総会開催



#### 来賓の佐々木議員

平成25年6月9日(日)、いたばし総合ボランティアセンターに於いて、会員31名(うち委任状7名、議決権行使書5名)の出席のもと、いたかんネット通常総会が開催された。

総会成立宣言の後、ご来賓の佐々木俊隆議員、村本実才子氏(マンションGPS理事長)、前田直子氏(江東マンションふおーらむ21事務局長)より祝辞をいただき、当日欠席の区住宅政策課長・石橋千広氏からの祝辞は細谷相談役が代読した。

議案は討議の後、原案通り異議なく可決、承認された。

#### 【第11期役員の仕事は次のとおり】

会長	成島圭子(会計兼務)
副会長	豊田芳夫、大崎勝(事務局長兼務)
理事	五十嵐好美、千代崎一夫、藤木勝憲、渡邊真弘、山吉泰一郎、後藤敦子
監事	宮澤由利子
相談役	細谷光子、田中万平

## 編集後記



いたかんネットはさまざまな活動を行っています。最近行政関連のことが増えてきました。いままでも板橋区主催の交流会等への参加協力をした。課の課長に登場していただきたりしました。他地区の動向も視野に入れたり、提言もしてきました。これからのマンション問題で困っている人たちの相談に乗って、且つ行政へも目を向けて係わっていき、ということも2本柱にしていきたいと思つて(NK)

#### 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。