

いたかんネット



謹賀新年

板橋マンション管理組合ネットワーク

2014年
1月号
No.40

第22回いたかんネット交流会

高圧一括受電⇒移行には 居住者全員の変更手続きが



平成 25 年 10 月 27 日 (日) ボランティアセンターにおいて、「マンションの電気料金が安くなる」と題して、電力一括購入(高圧一括受電)サービスについての交流会(講師:千代崎一夫氏)が開催された。

このサービスの対象マンションは…

- ① 借室電気室があること
- ② 住戸数 40 戸以上のファミリータイプマンションであること
- ③ オール電化マンションではないこと

等となっているが、契約にあたっての注意点は、途中解約する場合、解約金が発生する(契約期間は 10 年 or 15 年等事業者により異なる) こと。

また、総会で購入サービスについて決議がなされても、居住者全員の「変更手続書」の提出が必要で、これが揃わないと移行できない。

どのシステムを選ぶにしても「検討と決め方が問題」とのこと。

まず情報を集め、その集まった情報を検討(リスクも含めて)して、後から検証ができるように賛否も含めて記録をきちんと取り(反対者の意見も)、次への教訓とする。

夢レベルの思いも

きちんと語れる場があるかで 民主主義が問われます

(講師の資料の中のことばより)



マンション全部皆のもの

マンションライフ



マンション管理の仕事柄、いろいろなマンションを訪れるが、最近子供たちの元気な声を聞くことが少なくなってきた。話題になるのも住民の高齢化と建物の高齡化。
マンションのコミュニティを重要視している管理組合は「お茶飲み会(週一)」を集会室で開催し、若者からご老人まで幅広く参加しているそう。な。
しかし一方では、集会室の利用頻度が年々落ちてきているとも聞きます。
明るい笑顔と笑い声が充満するマンションで生活したいものですね。
近所付き合い合いが嫌だと思っている住民もいるのかもしれないが、先日、素敵な話を管理員さんから聞きました。
そのマンションはタバコのポイ捨てが多く、禁止の張り紙をしても無くなりませんでした。
ある時、ポイ捨てが原因で廊下の塩ビシートが焦げていました。そこで「ポイ捨てが原因で廊下が焦げました。この修理に皆様の積立金が使われます」と掲示しました。すると、翌日からポイ捨てがなくなりました。
今まで居住空間だけが自分のもんと思っていたのでしようか?
マンション全部皆のものです
(FK)



「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

マンションのさまざまな問題に 常に声を上げていこう

行政提言研究会・報告

平成 24 年 10 月の佐々木としたか区議の議会における総括質問（マンション問題）に端を発して立ち上げた行政提言勉強会（のちに研究会）も回を重ねて 7 回目となりました。

当初はこんなに続くとは思ってもみませんでした。

しかし、出席者から次々と問題提起がなされ、そして、結果を残したい、との思いもあり、佐々木氏の力添えもあって区に提案書を出すまでになってきました。



《全国初のマンション条例》



豊島区の（分譲マンションに一定条項の届出を義務付ける）条例に注目し、板橋区にも同様の条例を！と、まずこの問題に取り組みました。

環境も条件も違うので、中身もおのずと違ってくるのは当然です。

そして、平成 25 年 1 月には区長を訪問してこの条例やマンション課の設立、マンション購入者に初期教育を、という内容の提案書を提出しました。

この条例は現在も継続して勉強を重ねています。

豊島区へ問い合わせたところ、25 年 12 月現在約 1,100 棟あるマンションの内 411 棟が届出済とのことでした。



《マンション購入者初期教育講座 実現の可能性が》

次に前述の「マンション購入者初期教育」について、初期購入者だけでなく初めて理事になる人にも範囲を広げ、具体的に案を練って住宅政策課に提案しようではないか、ということになりました。

この案はお金も掛からず（いたかんネットが無料で講師を引き受ける）、また受講者は毎年代わるので、同じ内容で繰り返すことができます。

受講者には「受講済証」を板橋区から授与する案も盛り込みました。

内容を具体的に且つ平易に書き上げ、9 月 12 日に住宅政策課を訪問して、課長以下 2 名に本提案書を提出し、説明をしてきました。

その後、うれしいことにこの案が 26 年度の施策に取り上げられることになりました。これからより詳細な内容を検討していこうと思っています。

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 3

マンションも 10 年以上を経過すると消防設備点検等で必ず不具合が見つかる。その度に管理会社の出してくる見積書を精査して、それよりも安価で良質な業者を見つける、という対応をやってきた。

水漏れ事故、騒音問題、怪文書が投函された件等次から次へと問題が発生した。

他にもいくらでもやるべきことはあった（例：駐輪場整理の検討、地震保険加入の検討、防災備蓄

品の購入検討等々）が、時間がなくこれらはすべて申し送り事項とした。

数人の人でも読んでくれたら、との思いで理事会ニュースを毎月掲示したが、総会時に「毎回読んでいるが、今このマンションで何が起きているのかよくわかり、コピーをして持っている」と言われ、そのファイルを見せてもらったら本当にファイルに綴じてあった。

理事長をやって良かった、と思った瞬間だった。

平成 25 年 10 月で理事長職も任期満了となったが、貴重な体験であった。（NK）



《千葉市方式》

また、千葉市方式（マンション管理組合を自治会認定）を板橋区に取り入れることの提案書も地域振興課に提出しました。



（千葉市市民自治推進課訪問）

これを作成するにあたり、実際に千葉市役所に出向き、担当者に話を聞いてきました。自治会認定されると一世帯につき年額 400 円の行政事務委託料が交付されるそうです。

相談会（説明会）を数回実施して、問い合わせがあると直接訪問して説明をしている段階だとか。

千葉市に気負いはなく、長いスパンで考えているようですが、名簿提出要件がネックのようです。

総会での議決が必要な為、少なくとも1年を経過しないと結果は出ないのではないのでしょうか。



研究会の構成員は決して若くはありませんが、常により深く知りたい、勉強したいとの意欲は旺盛で、今後は若い人達の育成も目指しています。

板橋区地域振興課長 矢嶋吉雄氏訪問

平成 25 年 10 月 23 日、佐々木区議同席のもと、矢嶋氏を 4 名の理事等で訪問し、提案書を提出してその内容である「千葉市方式」について以下のような説明をしました。

○板橋区の世帯の半数以上がマンション住まいという状況の中、町会・自治会組織に未加入のマンション管理組合が災害時等に情報の把握ができず、不都合が生じている。

この現状を打破するために「マンション管理組合を自治会として認める」千葉市方式を板橋区でも実行してもらいたい

○自治会加入がなかなか進まない中で、管理組合＝自治会と認めれば、今までのような管理組合とは別組織の自治会を立ち上げる必要もなく、理事長が自治会長を兼務することで人事の手間も省け、自治会加入率のアップが見込まれる

その後 11 月 29 日には地域振興課係長・新部守氏を訪問し同じ説明をしました。何度でも声を上げていくことをこれからも実践していきます。



新春のご挨拶

いたかんネット会長 成島圭子



明けましておめでとうございます。昨年 1 月から会長となりましたが、多方面に活動の場を広げた 1 年間で、連続座談会開催、住宅政策課 & 地域振興課に提案書提出、千葉市役所訪問等々…。

連続座談会を開催するときは、その日のテーマを事前に勉強していかないと、参加のみなさまに話をするのができないので、おのずと学ばなければならぬ状況に追い込まれます。

そして、当日はまた違ったご意見も聞くことができ、さらに知識が得られるというわけです。

本年度はマンション購入者初期教育（住宅政策課施策）に力を入れたいと思っています。

大規模修繕工事や管理運営等マンション問題を考えるとき、必ず「初期教育」ということばに行き着くのです。

今年も着実な活動でマンション仲間の和と輪を拡げていきたいと願っております。

会員のみなさま、本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。

この1冊②

「おひとりさま」の家づくり

家は広ければよい、というものではない。

限られた空間を上手に使うのが「狭楽しい」（狭苦しいの逆？）であり、そのためのテクニックとして…

① 同じ空間を多目的に使う
「マルチパーパス（多目的利用）」と

② 同じ場所を同じ時間に使う
「マルチフレックス（多重利用）」がある。

フレキシブルに場を使い分けることが「狭楽しい」暮らしの基本であり、豊富な実例満載で「おひとりさま」に限らずファミリーにも大いに参考になるお薦めの一冊です。

著者：天野 彰（建築家）



いたかんネット情報掲示板

【第23回いたかんネット交流会】

日時 平成26年1月13日(月・祝)
13時30分～ 受付13時00分～

議題 管理会社の変更(そのノウハウとは?)
基調講演:千代崎一夫氏(マンション管理士)
シンポジウム(パネラー3名)

場所 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「板橋区役所前駅」徒歩5分
東上線「大山駅」徒歩5分

問合せ 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26年1月9日(木)18時30分～
「マンション購入者の初期教育」

日時 平成26年2月6日(木)18時30分～
「理事長経験談」

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

マンションGPSで《学び・遊ぶ》



現場見学会

川口市のマンションGPSでは1年を通して実に様々な活動(遊び?)をやっていきます。この1年で実施された主なものをピックアップしてみると…

- ① 大規模修繕工事現場見学会(途中&完成後)
- ② 東京散歩(浅草&東京駅界限)
- ③ 異色料理を食べる会(インド・メキシコ etc)
- ④ バス旅行

この他にマンションに関する勉強会ももちろん毎月あります。

村本実才子理事長はじめ理事の方々にはお世話になりっぱなしですが、これからもおじゃまさせて下さいね。



バス旅行

投稿



初めての自治会長☆奮闘記

築34年、戸数125戸のマンションに住んでいます。入居した時から管理組合と自治会は共存しており、共用部分を管理するハード面は管理組合の仕事、住民間のコミュニケーションを担当するソフト面は自治会の仕事と、みんなが認識してきました。

この4月から1年間、私はマンションの自治会長を引き受けることになりました。

役員は6年に一度位の割合で回ってきますが、会長になったのは全く初めての経験です。

会長の仕事は、自治会の銀行口座の名義変更をすることから始まります。

続いて板橋区の地域センターの担当者から連絡があり、町会連合会の名簿のことで問い合わせと区から委託されている仕事の説明がありました。

自治会は、掲示板にチラシを貼ったり、チラシを回覧したり、道路上放置自転車調査・報告等の仕事を委託され、その件数に応じて委託料を受け取っているのです。

私たちの自治会には3大イベントがあります。

ひとつは「板橋花火大会開催時の屋上解放」、もうひとつは「秋の消防訓練」です。

消防訓練の際は非常ベルを鳴らし、消防車も来るので、ご近所への挨拶は欠かせません。

今回、向かいの美容院に挨拶に行くと「非常ベルの音も工事の音も結構大きく聞こえるのよね」と言われ『ご挨拶』の重要性を痛感しました。

さて最後のイベント、それは12月に入ると玄関ロビーに「クリスマスツリーを飾ること」です。来客の方も「あら!」と驚いて下さる可愛いツリーです。

お近くにお越しの節はぜひ覗いてみて下さい。

(IH)

こんなことが出来るのか、後押し
しら?と思うことも、現
ししてくれる人がいて
したときは、驚きとも
「やればできるんだ」と
うことを身をもって実感
た1年でした。
次はあんなこともやって
みたい、とあれこれ考えて
いると、もしかしたら実現
可能かも?と思えて楽しく
なります。
何事も楽しくなければ
いたかんじゃありません。
ツトに、今年も予定の活
動を粛々と進めてまいりま
す。

編集後記



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。