

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2014年
5月号
No.41

板橋区主催

住まいに関する学習講座



平成 26 年 1 月 31 日 (金) グリーンホールにおいて「住み続ける選択・住み替える選択」と題して NPO 法人シニアライフ情報センター代表理事・池田敏吏子氏による学習講座が開催された。

平日の午後 2 時から開催なのであまり人が集まらないのではないかと考えていたが、会場は参加者でほぼ埋まっていた。

介護が必要になっても介護保険を使いながら自宅に住み続けたい。

だがそれができなくなったら…。

年配者がほとんどで、講演を聞く様子は《今の住居に住み続けるか、住み替えるか》を真剣に考えて

いることが伝わってきて、それは熱心な質問内容にも現れていた。

気楽に参加したのだが、出席者の気迫に圧倒された感があり、今から考えておいて決して早すぎることはないテーマであると実感した。

シンポジウム

また、2 月 9 日 (日) には文化会館において、板橋区居住支援協議会によるシンポジウムが開催された。その内容は①基調講演「住まいの将来不安をどう解決するか」小林秀樹氏 (千葉大学教授)、②不動産関連団体参加のパネルディスカッション、というものであった。



どちらの講演も、迫りくる老いを『住まい』という共通の観点から捉えていた。

東京都マンション課訪問

マンションライフ

東京都の都市整備局に、マンション課という部署があるのをご存じだろうか？

先般、いたかん理事 3 名でこのマンション課を訪問した。マンシヨンの課題が増えてきて片手間では対処できないということから①マンシヨン管理運営②耐震化③建替えを軸に 4 年前にマンシヨン課設立となったという。



今野係長 高橋課長

マンシヨンの中でも耐震化に關しては、助成事業や普及啓発事業を推進していき

るそう

現在都内に 1 マンシヨンに

は分譲マンションが 6 万戸あり、そのうち旧耐震のマンシヨンは全体の 2 割以上にあたる 3 万 6 千戸を占める。

マンシヨンの高齢化・老朽化が進んで住む人がいなくなる↓廃墟になってマンシヨンが立いかなく

なる、これは一マンシヨンとして問題ではなく行政の問題として取り上げないといけないのでは

ないか、と危機感を持っているという。東京 23 区でも独自にさまざまな取り組みがされているが、東京都と各区が連携するということが今のところないという。



「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

「継続は力なり」を信じて…

★★連続座談会（勉強会・相談会）報告★★



平成 24 年 10 月から開始して、今年（26 年）の 5 月で第 20 回を迎えることになる連続座談会（相談会・勉強会）。

はたして続けられるのだろうか？との弱気の虫にもめげず、なんとかここまで継続してやってきました。

<テーマ>に四苦八苦



座談会の段取りは、まずテーマを決めることから始まります。

座談会なのだからテーマはいらないのではないかとも思いましたが一応決めることにしました。

これがなかなか決まらず、いつも頭を悩ませます。

「古くて新しい永遠のテーマ」から「最新のホットなテーマ」までいろいろある中から選びます。

テーマが決まったら毎回（ネットで調べたり、法令集を確認したりして）テーマに沿った内容の準備をして当日に備えます。

座談会のために勉強したことが、自分自身のための勉強になっていることを実感しています。

当面はソフトが主ですが、ハード面にも対処することがこれからの課題と捉えています。

座談会の様子



座談会が始まる直前まで「誰も来なかったらどうしよう～」といつも思います。

出席者がいなければ文字通り座談会とはならないわけで…。

でもおかげさまでなんとか人数が集まって、いざ始まれば出席者からさまざまな意見が飛び交い、テーマから外れたりまた戻ったりしながらも会は進行していきます。

「おもしろいなあ、こんな意見もあるんだ」と考えさせられたり、感心したりの座談会となります。

毎回内容を充実させて、出席者に「来た甲斐があつて良かった」と思ってもらえるような会になるように努めていきたいと思っています。



知っておきたいマンション知識



修繕積立金が一定のマンション

「修繕積立金は 30 年間上がりません」とうたった郊外型マンションの販売が注目を集めている。

「マンションに求められるのは低ランニングコストであること、修繕積立金がどんどん上がるような設定ではなく、最初から一定のほうで、家族が将来設計を描くにも都合がいいはず」とは業者の弁。

1 平方メートル当たりの管理費 129 円/月に対し、修繕積立金は 147 円/月。

売り出し物件を早くさばくために初期の積立金

はなるべく安くするのがマンション業界の通例であり、まして管理費の額を上回るなど、これまでならありえないこと。

だが売り出しは順調で、修繕費計画が「魅力的である」「まあ魅力的である」と答えた割合が 90% 超に達したという。

住民側にこうした認識が広まれば、今後新築マンション業界に新たな動きが起きるかもしれない。

買い手側も賢くなってきて長いスパンでマンション購入を考えるようになってきた、ということであろうか。

(NK)

こんな座談会もありました



細谷講師

第4回と第5回はちょっと趣を変えて、いたかん相談役の細谷氏を講師に迎えて「広報楽々講座」を開催しました。

まず基本的なことを学んでから、「架空の広報紙」を作成して来るようにとの宿題が出され、全員の作品を白板に貼って

講評していただきました。

広報がいかに重要かを教わりましたが基本的には5W1Hを心掛けることが大事とのことでした。

これからの座談会



座談会ニュースも毎回発行していて、平成26年4月で第19号となりました。

毎月決まった日に開催している、ということが定着すれば、何か相談事があったら「あそこに行けばなんとかなる」と思ってもらえるでしょう。

すぐに答えが出なくてもいろいろな意見が聞けてきっと参考になると思います。

出席者あつての座談会なので、ぜひともみなさまの参加をお待ちしております。



この1冊③

マンションの理事になったらこの一冊

(マンションの管理と自治を研究する会)

管理会社との付き合い方・選び方からマンションの点検と大規模修繕の進め方までほとんどすべてを網羅している。

「マンション行事の年間カレンダー」では、ある中規模マンションの1年間の行事を事細かに記載しているが、その中には「理事長就任の挨拶」事例まで載っていておもしろい。ア

管理会社の変更～そのノウハウとは～

平成26年1月13日(月・祝)グリーンホールにおいて、いたかんネット主催による第23回居住者交流会が開催された。

千代崎一夫氏の基調講演と3人のパネラーによるシンポジウム形式で会は進行した。

まず、管理会社の変更は「目的」ではないことを知ることに。

「良い管理をしたい、してほしい」というのが目的で、そのために管理会社との賢い付き合い方を考えることが大切、とのこと。

『管理会社の再選択』にあたって

- ・どこに不備不満があるか
- ・住民側にも怠慢がなかったか
- ・管理が仕様通りに行われているか

以上の点を明らかにする。

管理会社変更の例は多いが、見積りを取った時に高いかどうかを相場で見、お金の客観性はないことを心得る。

数社からの見積りを受け取ったら一覧表を作成し、有力会社へのヒアリング、検討をして1位を決める。

その際、規模や見積り費用といった点だけでなく仕事に誇りを持っているか(管理員も含めて)を見抜く。

お金では解らないところを表にして、新旧の比較を行う。

3人のパネラーのマンションはそれぞれ変更がうまくいったところも、そうでないところもあったが、大いに参考になる事例であった。



大崎氏 豊田氏 千代崎氏 梅元氏

また「マンション理事長の大岡裁き」は16件もの紛争事例を掲載している。

時節柄、マンションの防災マニュアルも詳しく載っている。

板橋区立中央図書館(常盤台)で借りられるので、一度手に取って読んでみてください。



いたかんネット情報掲示板

【第12回いたかんネット通常総会】

日時 平成26年6月22日(日)
13時30分～ 受付13時00分～
講演 (第2部)
安心・快適住みよいマンションを創ろう
講師：堀 堯夫氏 (㈱コンパックス社長)
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
問合せ いたかんネット事務局 (大崎)
☎&FAX 03-3968-4634

【連続座談会(相談会・勉強会)】

日時 平成26年6月5日(木)
午後6時30分～8時30分
「滞納金への対処・健全な会計への第一歩」
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

マンション管理セミナー&個別相談会



いたかんネット相談員

板橋区主催によるマンション管理セミナー&個別相談会が3月15日(土)の午前と午後に分けて開催された。個別相談会にはいたかんネットの理事等4名が相談員として参加

し、3組の相談者に対応した。

最近の傾向として、相談者が相談内容を解りやすく紙面に書き出してくるようになったので、よりの確な解決方法が導き出されるようになったように感じる。

ただ、相談に来られる人は、それだけ問題意識があるからまだいいのだが、「問題があっても来ない人」の対策が重要となってくる。

セミナーは「管理会社と上手に付き合う方法」と題して東京都マンションアドバイザー・マンション管理士の松本洋氏の講演であった。

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

報告



会則改正委員会の経過&完成報告



諸先輩方が10年以上の長きに渡り築き上げてきた会則を、更に成長させようと平成25年9月8日(日)会則改正委員会が立ち上がりました。

この半年間の間、毎月の理事会後の委員会議での丁々発止の議論は、今でも楽しい思い出として心に残っております。

また、最近文章を書く機会がなかなかない私には「てにをは」や「句読点」は再勉強となりました。

今回出来上がりました会則も、私たちとしては最善を尽くしたつもりですが、完璧に仕上がったとは思っておりません。

次世代にはもっと素晴らしい会則に成長することを願って止みません。

会則委員会のメンバー、またお手伝い下さったオブザーバーの方々には厚くお礼申し上げます。ありがとうございました。(FK)

念願であった会則の改正がこの期になされてうれしく思うと共に委員のみなさまに感謝いたします。(会長)

先日、久しぶりに故・掃部
関いたかんネット名誉会長
の奥様にお会いしました。
共通の友人宅での再会で、
その友人の代わりに何年振
りかでご一緒に麻雀をしま
したが、年季の入った腕前
に、こちらはとも太刀打ち
できないのは当然としても、
長時間の対戦にも疲れを見
せないそのタフさには脱帽
でした。
またお会いできるのを楽
しみに、ご自宅のある熱海で
もお元気で過ごされること
をお祈りしつつお別れいた
しました。(NK)

編集後記



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。