

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
9月号
No.42

第24回いたかんネット交流会開催

管理会社から見た管理組合



講師・堀堯夫氏
(管理会社取締役)

平成26年6月22日(日)ボランティアセンターにおいて総会第2部として講演会が開催された。議題は「安心・快適・住みよいマンションを創ろう」、講師はいたかんネット会員である堀堯夫氏。管理組合は何を以って管理会社を信頼するのか? きちんとサポートしてくれる会社 or 答を出してくれる会社…。

管理会社を選ぶとき、組合には重要な選択力が必要となる。

管理会社側からすれば、意識の高い自立した管理組合の業務は容易だが、組合の総意をくみ上げてどう提案するのか、がむずかしい。

声の大きい少数意見に先導され、最近では意見を主張する人が減っていて、総会の出席率も悪く、

委任状だけで決議がなされてしまうのが現状だ。また、理論武装した人に引きずられ、全体の声が反映されない。

管理会社としては声なき声にどう対応するか、管理組合側の要望を見極めることが重要となる。自立した管理組合の在り方が求められている。第三者管理方式についても話が及んだ。

【管理会社に「管理者(=理事長)」となってもらおう】、かなりの場合がこれだそう。

その会社は組合の通帳、印鑑を預かり、結果、管理会社が組合の財布を握ることになる、という図式が成立。(利益相反である)

「堀氏のところでは第三者管理方式をやっているか」の質問があった。

「60戸ほどの投資型マンションでこの方式を取っているが、準備に半年以上かけ、法人のマンション管理士に頼んで業務監査を含めた監事をお願いし、第三者(マンション管理士等)が入ることにより管理者の権限に制約を設けた」とのこと。

堀氏は、管理会社が第三者管理を遂行するに当たっては、公平・公正・透明性を以って業務にあたることの重要性を指摘した。

マンションライフ

エコベランダの問題点を考える

まだまだ残暑が厳しい9月、夏の節電は「窓」がキーポイント! 昼間の電力使用量の1位はエアコンです。

少しでも節電し、涼しく快適な夏を過ごすには: マンションのベランダに「緑のカーテン」を。適した植物はゴーヤが定番です。ツルを伸ばして窓からの熱を防ぐ方法があります。

また、ゴーヤは食用にもなり「一石二鳥」と言う人もいます。ですが、この事でベランダガーデニングトラブルになる場合があります。

水遣りでしぶきが掛かる、枯葉が落ちて階下や隣戸に飛ぶ。そして、これからの季節は台風で緑のカーテンが壊れて葉が飛び散る。秋には撤去作業。

枯葉や土が排水溝に溜まるので、こまめな清掃も必要です。また、ベランダはガーデニングで「緑のカーテン」をやっているも、防災上の観点から、避難経路となります。

そしてベランダは、専用使用できる部分であっても、共用部分なのです。

マンションの管理規約を確認し、迷惑をかけない配慮は、マンションガーデニングの基本マナーではないでしょうか。(TH)



「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。

連続座談会



🏠 マンション入居のきっかけは？

10年ほど前、埼玉県春日部市の一戸建て住宅から現在の板橋区のマンションに引っ越すことになりました。板橋区に住む妻の姉の要望からでした。

姉の年齢的なことと、高血圧症であり、飲食業の不定期な勤務時間等を考慮すると、(常に不安があるので、介護が必要となった時に) そばに妹がいることがbestと考えたようです。

🏠 入居2年目で理事長！！

10階建てのこのマンションでは、10戸を1グループとして一人の管理組合役員を置くことを初期の管理会社が考えました。そして、入居2年目に役員の順番が巡って参りました。

「マンション住まい」初めての経験と、好奇心もあり、ワクワクしました。理事長に就任しました。

マンション特有の用語を覚えること、毎日チャイムを鳴らす特定の住人、フロント、管理人室に口頭(文書ではなく)で不満を言う特定の住民への対応に明け暮れました。

まずは、フロントや管理人から聴取した内容をノートに書き、記録することにしました。

解析した結果、マンション生活でpressure(プレッシャー)も感じず、冷静に思考し前に進める方法を考えてきました。

知っておきたいマンション知識



マンション初めの一步

板橋区主催のセミナーに参加したが、そのテーマである「マンション初めの一步」(講師・マンション管理センター山本管理情報部長)によると…

「マンションとは一棟の建物が区分所有されており、二人以上の区分所有者が存在し、うち一戸でも住宅使用されていればマンションであり、その敷地や付属施設も含む」(マンション管理適正化法)、ということである。

木造、平屋建てでも、区分所有登記されていれば2世帯住宅でもマンション。法律でいうマンション

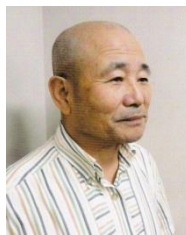
最近相次いで「いたかんネット」へ入会されたお二方のそれぞれのマンション事情を伺ってみました。

どのようなマンション生活で、どのようなお考えをお持ちなのか、様々な観点からお話いただき、快適なマンションライフを探ってみました。

(解決策の判断項目)

1. 早期解決が必要な事項か否か
(漏水問題、蟻処理問題等)
2. 継続、半永久的事項か
(騒音問題、不快害虫処理、エントランスの使用問題等)

🏠 英語を教えているとうですか？



学生時代から専門英語を学んでいました。定年後ニュージーランドに6ヶ月間ホームステイし、カレッジに入学して勉強しました。

帰国後子供たちに英語を教えることになったのですが、その理由は、妻から「あなたは性格が怒りっぽく、また酔って近所迷惑なことがあるので、子供を相手にすれば冷静になれるのではないか」と言われたからです。

現在、Phonics English Class(フォニックスイングリッシュクラス)を開催していますが、英語は繰り返し音を聞くことが大事です。

4コマ英文日記を書くことを実践しています。

また、「マンションよろず見直し委員会」を立ち上げ、セミナーを開催しています。

お話・吉ヶ島勝良氏(英語塾主宰)

とは「分譲マンション」を指す。賃貸ではマンションとは呼ばない。

マンションに関する法律等は、区分所有法に始まり、適正化法、円滑化法、標準管理規約、標準管理委託契約書等々あるが、各々適宜改正されて今日に至っている。

マンションのストック数は全国で約600万戸、東京に限っては165万戸で、1,400万人が居住していて今や一般的な居住形態といえる。

平成25年度マンション総合調査の結果、世帯主の高齢化(60歳以上)の割合は50.0%、永住意識を持つ人の割合は39.0%⇒43.7%⇒49.9%⇒52.4%と年々増加している。(NK)

吉川さんはリノベーションで素敵空間を創り出したそうですが？

妻と二人で住んでいたアパートが手狭に感じ始めたことが始まりでした。また元々インテリア等が好きで、リノベーションして自分が好きな空間を作りたいと考えて、マンションを購入しようと思いました。物件選びにあたっては、内装は全てスケルトンリフォームをするつもりだったので、築年数や室内設備はあまり気にせず、むしろ立地や共用設備の便利さ（地下駐車場やゴミ捨て場等）を重視し、現在入居しているマンションに住む事を決めました。

等価交換のマンションとお聞きしましたが？

マンション購入時に知ってはいたのですが、私が住んでいるマンションは、土地と等価交換で多くの持分を保有している元地主が管理費を滞納している等、解決すべき問題が過去から長期間にわたり存在していました。

送られてくる総会議事録を見て、詳しく状況を知りたいと思い総会に出席してみると、滞納者が地主で多くの持分を所有しているという事もあり、想定していたよりも問題が複雑であることが解りました。また、相手側との交渉も裁判所の調停に基づいて行われており、調停が開催される都度、理事が裁判所に赴かなければならず、理事の負担がとて大きいということがわかりました。

その後、私も理事として参加したのですが、マンションの管理組合はボランティアで行われており、各理事は自分の本業に並行して業務を負担しなければなりません。その為、理事会の招集にも調整が必要であり、対応のスピードには限界があることを痛感しています。

区分所有者としての意識についてどう考えますか？

理事会も人の集まりであるため、当然に合理性だけでは物事が決まらないという点でも難しさを感じました。と言ってしまうととてもネガティブな印象で、面倒くさいから参加したくないというイメージをもたれてしまうかもしれませんが、私は区分所有者になるからには積極的に理事会もしくは総会に参加をするべきだと考えます。

多くの住民からの統制が効いていない管理組合は、あるべき機能が有効に果たせず、結果として優先すべき修繕が行われず積立金が浪費され、資産価値が下落する恐れすらもあります。

ですから積極的に管理組合に参加をし、運営の適切性を確保するために建設的な議論をしていく必要があります。

近所付き合いのコミュニティ作りについて？

町会、自治会に加入していないマンションでは、数少ない近所付き合いのコミュニティとして管理組合を盛り上げていくというのも面白いのではないかと考えています。

私の住んでいるマンションは、板橋区の花火大会が見える場所でもあり、今年から屋上が解放されることになりました。

今後、管理組合がコミュニティとして機能して、参加しない人の自由も尊重しながらも、よりマンション全体が活性化していければ良いと考えています。
お話・吉川弘志氏（管理組合理事）



われらマンション仲間 みんなの声

とある小規模マンションの管理組合での困りごとです。毎年、増える書類整理ができない、保管場所にも限りがある。整理したくても保管期間等の規定がなかったために、「とりあえず保管しておこう」となり、それを何年も放置していました。

そのために、居住者からの届出用紙や、永久保管の書類や個人情報に関する大切な書類等が沢山ある中、それらが雑多に紛れ込んでいる状態でした。

そこで、少々手間と時間が掛かる事ではありますが、全ての書類をチェックし、分別を行ったとこ

ろ、処分しても良い書類も多くあり、取捨選択の必要性を感じました。

まずは、書類内容・保管期間・保管場所を決め、それを「一覧表」にして作成することにしました。（なぜ？今までなかったのだろうか…）

それによって、書類整頓ができ、何処にどの書類があるのか、何年間保管するものなのか、分かりやすくなりました。

役員が替わっても必要書類が直ぐに取り出せるような管理が望ましいはずですが、ただ、「一覧表」があってもそれに伴った整理を怠れば、以前と同じような状態になってしまいます。書類管理は大変ですが、運営上とても重要な事と感じました。（TH）





いたかんネット情報掲示板

《インフォメーション》

【板橋区：マンション管理の基礎勉強会】

日時 10/26(日),11/16(日),12/13(土)
午後 1:30~3:30 連続 3 回の講座
場所 グリーンホール 402 会議室
対象 分譲マンションを購入予定の方
" 新規購入された方
管理組合の新任役員
主催 板橋区住宅政策課
協力 いたかんネット

【連続座談会(相談会・勉強会)】

日時 平成 26 年 9 月 4 日(木)
「住民協力金と理事報酬」
平成 26 年 10 月 2 日(木)
「我がマンション自慢」
どちらも午後 2 時~4 時
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

《トピックス》

☞弁護士に聞いてみよう!

7 月 21 日(月・祝)すみだ産業会館において、「義務違反者・迷惑行為への対処法」と題してマンションにおけるシェアハウスや賃貸借の問題、また修繕工事をめぐる迷惑行為等への対処の仕方が、4 人の若手弁護士によってなされた。

その後、公開相談会も開催されたが会場は満員の盛況であった。

☞連続座談会

7 月 3 日(木) 自主管理の実際
8 月 7 日(木) 管理費の見直し
毎月第一木曜日 PM2 時~4 時開催
於ボランティアセンター
テーマを決めての話合い。相談事なんでも OK。



☞東京都のガイドブック

分譲マンション「維持・管理ガイドブック」(改訂版)
魅力ある分譲マンション居住をめざして
編集：都市整備局住宅政策推進部民間住宅課
定価：280 円

発行責任者 成島圭子 (いたかんネット会長)
スタッフ 市川仁子 田中ひろ子 細谷光子
連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808
E-mail hwwmp424@ybb.ne.jp
ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

報告

第 12 回いたかんネット通常総会開催

6 月 22 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 11 名)の出席の下、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、来賓の佐々木としたか区議、板橋区住宅政策課長・石橋千広氏、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)より祝辞をいただいた。議案は討議の後、原案通り異議なく可決、承認された。

【第 12 期役員(の役職)は次の通り】

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 藤木勝憲 (事務局次長)
山吉泰一郎、渡邊真弘、後藤敦子
監 事 宮澤由利子 (会計監査)
監 事 大場美千代 (業務監査)
相談役 細谷光子、千代崎一夫



住宅政策課長・石橋千広氏

7 月 13 日、4 名の委員が集まり第一回目の編集会議を開きました。初回でもあり、全く経験のない者が 2 名なので 30 年以上のキャリアを持つ細谷さんに基礎からレッスンをお願いしました。広報紙の紙面にはインタビュー、エッセイ、座談会等、分類の違う記事が散りばめられており、其々が客観的文章か、主観的文章で書かれるべきか決まっている。アンケート調査企画の記事には、内容の奥行きを深めるために分かり易いデータを添えることが必須である、等々。

初心者 2 名にはワクワクと緊張の 3 時間半でした。(IH)

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。