



PRESS

マンション管理組合のみなさま同士の

あらゆる問題解決の場・交流の場「マンくみ」プレス

¥200

無料配布中

2014
冬号

Vol.04 WINTER
2014

交流

特集



マンくみ

検索

<http://mankumi.jp>



って、何ですか？

マンくみ

検索

<http://mankumi.jp>

「マンくみ」はマンション管理組合のみなさまのための
管理組合に特化した情報メディア
他の管理組合との交流の場です。



冊子



インターネット

登録無料

マンくみPRESS × マンくみSNS

<http://mankumi.jp>



- ・読売新聞(7月15日付)
- ・週刊ポスト(7月8日発売)
- ・週刊住宅新聞(5月20日付)
- ・日本経済新聞(5月13日付)
- ・その他

マスコミでも多数紹介されています

「マンくみ」の様々なサービス

教えてマンくみ!

様々な問題を管理組合同士で解決。

見積専科

各種専門業者に一括見積。

マンくみプロ

その道のプロが、あなたの質問に答える。

他にも、役立つ機能や情報が盛りだくさん。



表紙:「マンくみ」座談会より 写真:マンくみ石丸

マンくみPRESS

マンション管理組合のみなさま同士の
あらゆる問題解決の場・交流の場「マンくみ」プレス

もくじ

02p 「マンくみ」って、何ですか?

特集:交流

03p 特集「交流」について

04p 「コミュニティの意義」
～コミュニティを育みマンションの価値を高める～
マンションコミュニティ研究会 代表 廣田信子さん

06p 「RJC48」の場合

08p 「北管ネット」の場合

09p 「コスギフェスタ」の場合

10p 「マンくみ」の場合

12p 「マンくみ」便り・「マンくみ」交流会のお知らせ

13p 「マンくみ」プロ

14p 「達人理事長」003
ブラウシア

理事長 八柳 博さん
副理事長 高田 豪さん

16p 「マンくみ」会員募集のご案内

マンくみPRESS 編集部 マンション管理組合サポート株式会社

103-0027
東京都中央区日本橋3-5-12ニュー八重洲ビル7F
電話 03-5204-6697
FAX 03-3548-1168

発行者 吉新 由希
編集者 大河原 邦男(編集長)
石丸 彰子(ディレクター・一級建築士)
編集協力 オフィースYUKIMATSU

特集:交流

今、「交流」する管理組合が増えています。いざという時に近隣同士の助け合いの必要性を実感した方。合意形成の難しさに直面した方。「他のマンションはどうしているんだろう?」と似たマンションの人と出会いたいと思った方。そんな方たちに、きっと役立つ実例をご紹介します。

広告募集中!

「マンくみ」に広告を載せませんか?

詳細は「マンくみ」PRESS編集部へ

コミュニティの意義

～コミュニティを育みマンションの価値を高める～

マンションコミュニティ研究会 代表 廣田 信子



廣田 信子(ひろた・のぶこ)

一級建築士、マンション管理士
コミュニティ&コンセンサス研究所所長
マンションコミュニティ研究会代表として
全国で講演、様々な媒体で発信中

マンションコミュニティ研究会の廣田さんに、マンション内でのコミュニケーションのあり方の解説と、マンション内でコミュニケーションをとるための仕掛け「切手のいらぬ年賀状」をご紹介します。(マンくみ編集部)

マンションに暮らすということ

「マンション」は都市のごく一般的な住まい方として定着し、多くの人が「マンション」で日々の生活を営んでいます。マンションを購入するとき求めた「安心」や「快適」は、マンションを共有する他の住人の価値観や感情、住人同士の人間関係と深いかかわりを持ちます。

「無関心」と言われるマンション住人ですが、ご近所付き合いを全くしたくないと思っている人はごく少数、多くの人は、自分の暮らしに踏み込まれたくはないが気持ちの良いご近所との関係は必要だと感じています。

どんなコミュニティでも二分の付き合いは必要

「村八分」という言葉を裏返すと、どんな仲間外れの厳しい状況でも二分の付き合いは必要と考えられていたということです。昔の二分は「お葬式」と「火事」でしたが、現代の二分は「孤独死を防ぐ」と「大災害時の助け合い」に置き換えたいと思います。人の生死に関わる場面、大きな災害時には機能するコミュニティのセーフティネット

ともいえる付き合いは、人間として社会に生きる以上、どんなコミュニティにも必要なのではないでしょうか。多様な価値観を認め合う社会では、たまたまのお隣同士で意気投合とは限りません。しかし、同じマンションで、隣り合って暮らすことになったのも「縁」です。緊急時には躊躇なく助けを求めたり、助けたり、異変に気づける関係は、人が安心して暮らすために不可欠ということが東日本大震災でも再確認されました。

合意形成にも人と人とのつながりが不可欠

もうひとつ、マンションには、合意形成がないと何もできないという特徴があります。お互いを知り合い、譲り合う気持ちがないと、重要な場面での合意形成が難しくなり、自分たちの住環境を守れませんが、管理組合内部の紛争の原因のほとんどは、人間関係の対立、感情のこじれと言っても過言ではありません。そうならないためにも、まず、人間関係のベースを育てることが必要です。信頼関係は、難しい理屈より、楽しみを共有することからの方が育ちやすいものです。また、ちよつと意見が分かれる難しい

場面でも、時間をかけて意見を聞き合い、お互いの違いを確認し合いつて、歩み寄る過程が必要になります。管理組合の決議の仕組みの中に欠けているその役割を担えるのがコミュニティではないでしょうか。

自分たちの大切な住まいであるマンションの未来をどうしていくのかを真剣に考え、時には意見が違っても、信頼関係をベースに合わせ、乗り越える、その中からはとても強いコミュニティが生まれます。実はマンションは潜在的に人材の宝庫なのです。信頼関係を育てて、きちんと合意形成ができるマンションは、個人ではできない様々な取り組みも可能で、すばらしい成果をあげている事例もあります。

集まって住むことの意味を見出し、コミュニティを育てる

マンションは、プライバシーが守られながら、いざというとき5秒で駆けつけてもらえる、本当はものすごく安心な住まい方です。

自分たちが選択した「集まって住む」というスタイルに、積極的意味を見出し、お互いの違いにフォー

カスするのではなく、共通の価値を生み出していこうという意識を持つようになればマンションはもつともつと進化するはず。私たちが「マンションコミュニティ研究会」は、マンション住人が、「集まって住むってステキ！」と胸を張って見える……そんな未来を作りたいと願っている、活動しています。

切手のいらぬ年賀状運動

コミュニティが大事だと思っても、人間関係はそう簡単には育ちません。ご近所と親しくなるきっかけづくりのため、マンションコミュニティ研究会では、「切手のいらぬ年賀状運動」に取り組んでいます。ゆるくても、いざというときは頼りになる、マンションらしいコミュニケーションを育むために、年に一度のお正月、隣人にも意識を向けて、「切手のいらぬ年賀状」を届けてみようという運動です。

普段は、あまり意識することがないお隣同士でも、新年を迎えたことをきっかけに、年に1回ぐ



らいは、きちんと挨拶をし、近況を知らせる……親しい間での挨拶はもちろん、普段あまり付き合っていない関係でも「つながり」をつくる良いきっかけになります。

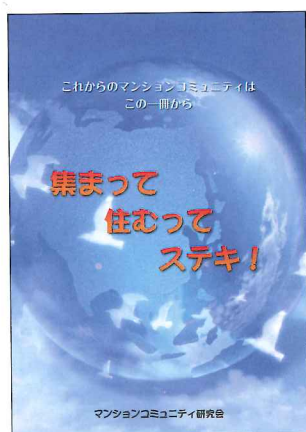
毎年、たくさんの方が運動に参加され、様々な温かいドラマがマンションで展開しています。今年のお正月もきつといろいろなドラマがあつたことでしょう。

一人一人のちよとした勇氣から始まる

あなたのちよとした勇氣が、マンションの風土を変えていく一粒の種になります。さつそく今から準備して、あなたも今度のお正月、「切手のいらぬ年賀状」を送ってみませんか？行動することで始まるドラマを楽しみに……。

マンションコミュニティ研究会では、行動を後押しするための年賀カード、コミュニティカード等のツールを用意しています。また、マンションコミュニティのことがすべてわかる本『集まって住むってステキ！』を発行しています。

信頼関係でしっかり結ばれた合意形成できるマンションを目指して、ぜひ一歩を踏み出してください。



『集まって住むってステキ！』

A5版 130ページ 1000円

*申し込みはインターネットの「マンションコミュニティ研究会」ホームページ「冊子・カードの販売」ボタンから

*申込みフォームのアンケートに「アンケートで知ったと記載された方には、カードセットをプレゼントします。」



フォーラムの様子

毎月の勉強会、年2回のフォーラムを開催。マンションのコミュニティに興味がある方はホームページからメルマガ申し込みをください。情報をお送りします。

お問い合わせ先

マンションコミュニティ研究会

TEL 043-245-0453

E-mail info@mckhug.com

URL http://www.mckhug.com



似ているマンションとの交流

「RJC48」の場合

「RJC48」を ご存じですか？

あのアイドル……？？？ではなくて、マンション理事長(20名)の集まり。マンションの地域を越えた横のつながりを目指して、インターネット上で情報交換をしつつ、年に3〜4回の自主的な勉強会と交流会をしているというので「マンくみ」も参加してきました。

取材日：2013年9月29日

取材・写真：石丸



RJC48の特徴 <http://rjc48.com>

- メガ・タワーマンションの理事長さんが多い
- ほぼ全員が複数年努めた理事長経験者
- 互いに先生役「参加型/情報交換型」勉強会
- 氏名・マンション名実名登録
- 日頃はサイボウズLiveというインターネットサービスで情報交換を行っている

代表者の應田治彦さん

(イニシア千住曙町) 元理事長 515戸)が、会の趣旨

や当日の進行を最初にプレゼンテーション。應田さんは「RJC48の勉強会懇親会で、お友達理事長探しをしてほしい。理事長同士のお見合いの場」と、この会を立ち上げたひとり。

第7回勉強会のテーマ

- ① マンション内外コミュニティ増進について
- ② 共用施設の利用促進とモラル向上について

その後、プレゼンターたちは自身のマンションの取り組みを発表。

一人目は、中原幹郎さん

(東京ベイスクエアプリズム) 理事長 511戸)の「コミュニティ形成ツールとしての夏祭りの活用」のプレゼン。徹底的な分析と実践的

マネジメントの数々。その中から真似しやすいのは、「祭りを防災訓練と結びつけて、コンロ・寸胴などの道具を揃えて、祭り使つて慣れて、いざという時にも使えるようにする。」と、中原さん。

二人目は、西笛健治さん

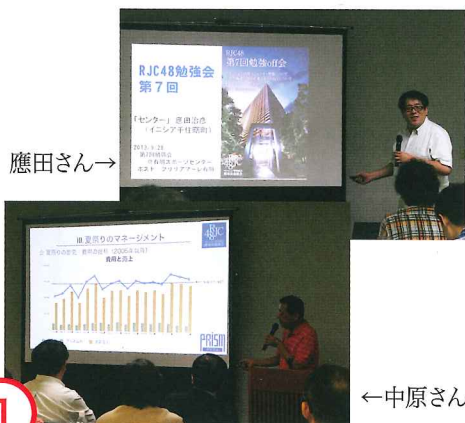
(レイディアントシティ向ヶ丘遊園) 副理事長 750戸)

「近所のスーパードラッグが管理組合理事長から自治会長になったら」のプレゼン。業者の広告を載せるかわりに協賛金を出してもらった。地域の大学の吹奏楽部などに演奏をお願いしたり、地域の自治会も巻き込み

出店者を増やした。予算がゼロ円でも祭りはなんとか開催できる。」と、西笛さん。

三人目は、柴田康丈さん

(リバーフェイス) 理事長 303戸)の「コミュニティ形成を目標んだ各種イベント事例と失敗談」成功例だけではなく失敗例も共有するのが実践的。防災イベントのスタンプリーでは



應田さん→

←中原さん

1

2



西笛さん→

←柴田さん

3



懇親会で乾杯する「RJC48」のメンバーたち。会場は「ブリリアマーレ有明」↑

4

消火器や AED などの体験でスタンプを1つずつ得られ、全てに参加するとプレゼント抽選会に参加できる仕組み。「防災イベントを通じてコミュニケーションがとれたからか、東京で大雪が降った時の雪かきボランティアにも大勢集まりました。」と、柴田さん。



←徳増さん

本平さん→

5

四人目は、徳増典洪さん（ダイアパレス湯河原グラウンドビルズ一番館 理事長 56戸）による『自主管理への切り替えと管理会社との新しい関係構築をめぐってー緊迫体験と成果と問題提起』のプレゼン。今回が初参加。温泉付きリゾートマンションで、今までの参加者像とは違う。RJC48には、新しい参加者も続々と増えている。徳増さんは、教員時代を彷彿とさせるレクチャースタイルで「管理会社は、これだけ儲かっているのだから、安心して値下げ交渉してよろしい」と結論づけ、会場は笑いに包まれた。

五人目は、本平基さん（パークシティ武蔵小杉ステーションフロントタワー 理事長 643戸）の『スカイビューバス（展望風呂）の存亡をかけて』のプレゼン。共用施設の展望風呂の利用方法を改善し赤字を生まない仕組みを提案。また、武蔵小杉で開催する『コスゴフェスタ』（本誌9ページ）を紹介。

六人目は、池崎健一郎さん（ブリリアマーレ有明 副理事長 1085戸）の『メガマンションの図体を活かすブリリアマーレ有明の挑戦』では、2020年の東京オリンピックの周辺整

備に合わせて、マンションの要望を行政に突きつけている。メガマンションならではの展開。「最上階革命・ホテルそのもの」と、分譲時に言われていた共用部を体験して頂きます」とのこと。メンバーは池崎さんの案内でブリリアマーレ有明の共用部分を見学。中には展望風呂を体験する方も。ゴージャスな最上階共用部で懇親会が行われ、メンバーは熱心に情報交換を行っていた。



←ブリリアマーレ有明エントランスホールのらせん階段。

↓最上階の共用部「THE BAR」にて懇親会を開催。

6



←池崎さん



↑女性参加者の姿も。



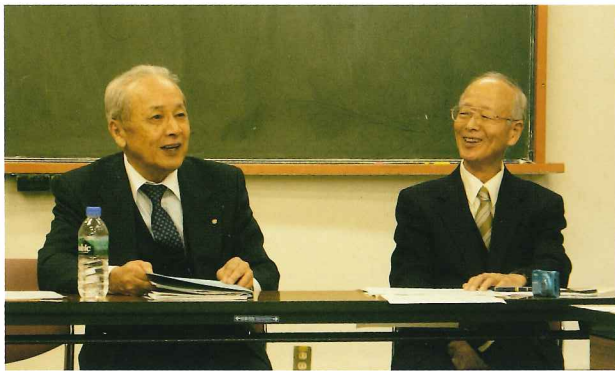
地域のマンションとの交流

「北管ネット」の場合

地元で学びあう 「北管ネット」

北管ネット(正式名称NPO法人北区マンション管理組合ネットワーク)では、特に、築30年を超えるマンションの居住者の高齢化、耐震化など様々な問題の解決策を学びあい、交流しています。「秋季セミナー」に参加し、講演の内容を中心にお届けします。

取材日:2013年11月17日
取材:大河原・石丸 写真:石丸



長宗さん(写真左)と小川力洋さん(写真右 北管ネット 理事長)

第1部は、長宗敏治さん(NPO法人マンションオーナーズコミュニティー理事長)による『マンションの価値は管理組合の活性化で決まる』の講演。

長宗さんは、管理会社での勤務経験や管理組合へのアドバイス等の長年の経験と、80歳という人生経験の豊富さで、うまくいく管理組合理事会運営について語った。「管理会社はあくまで営利だから、作業をするには費用がかかる。勉強を

して、ある程度は管理組合側でやることで管理費を下げていけばいいんです。その分を『活動費』として活性化につなげてください。」と。

すぐに取り組めるアイデアとして「理事全員に、その日の題目について5分ずつでも必ず意見を言ってもらい、議事録に残していきます。1年間やれば、しっかりとした理事会になる。」と。

「うまくいきだすと、理事会運営が楽しいから、理事の立候補がでてきますが、立候補は3分の1程度にとどめて、他は輪番制なりにして全員にまわるようにしないといけない。」と、理事会全体でのレベルアップの重要性を伝えた。

また、忘れがちなのが、理事の重要性。「監事は、理事会の出席義務はありますが、理事会・総会の監査をして、臨時総会も開催で

きますから、非常に重要な役割ですから、一番経験のある能力の高い方をお願いしてください。」と注意を呼びかけた。

また、「わからないことは北管ネットの小川理事長に聞くとかしていくと、管理会社も下手なことはできないと思って、対応が変わりますから。」と勉強会への参加の意義も語る。

第2部は交流会で、参加者が自己紹介をしながら、各々の抱える問題について意見交換し、講師にアドバイスを仰ぐなどしていた。

時には、熱く意見を交わし、参加者は真剣そのもの。特に近隣の方など参加されてはいかがでしょうか。

北管ネットの特徴 <http://www.kitakan.in>

電話・FAX 03-3598-2359

- 北区マンション住民や管理組合同士の交流
- 専門家によるセミナーを主催開催
- 1970年代～80年代のマンションが多い
- 北区以外のマンション管理組合も歓迎





地域とマンション内の交流

「コスギフェスタ」の場合

マンション発の大規模イベント「コスギフェスタ」



↑ハロウィーンの仮装姿で参加する本平さん。写真撮影しながらも、無線で連絡をとりあい進行もする。大忙し。

開催3年目にして3万人を動員したビッグイベント「コスギフェスタ」を主催するのはNPO法人小杉駅周辺エリアマネジメントです。このNPOは、武蔵小杉駅（神奈川県川崎市）周辺のタワーマンションを中心に構成されています。そのひとつ、パークシティ武蔵小杉ステーションフォレストタワーの理事長で、コスギフェスタの広報や公式カメラマンを担当する本平基さんのご案内のもと、ハロウィーンがテーマのお祭りを体験してきました。

取材日：2013年10月27日
取材：写真・石丸

イベント来場者はマンションの子ども達とその親、さらには周辺住民も加わり、1年目の5000人から、3年目は3万人と大きく成長。プロの企画・運営を思わせるが、主体は住民ボランティアによるもの。「7つもタワーマンションがあるので、中にはイベント運営の仕事をしている住民や、写真やデザインの仕事をしている人もいます。地域全体で取り組むからこそ大

コスギフェスタの特徴 <http://kosugifesta.com>

- 武蔵小杉の複数マンションの交流からスタート
- マンション内の交流と地域との交流
- ハロウィーンの時期にお祭りを主催開催
- 2000年代後半のタワーマンションが多い
- 地域の商店会や企業も巻き込む展開

きな展開が可能なのだ。本平さんはマンション竣工から3年目の2011年に発生した東日本大震災をきっかけに、交流の重要性を認識。その年の秋に初めて開催したコスギフェスタは、子ども達のふるさとづくりも目的のため、子どもが楽しめるプログラムを中心に全体が企画されている。「秋のイベントに向けてその年の1月からコアメンバー15人くらいが会議を繰り返して企画しています。」と。各マンション管理



ステージ撮影と、仮装キッズ撮影を同時に行う。



メインステージで開催のハロウィーン仮装コンテスト



マンション入り口で行われる子ども向けゲームの数々

組合が敷地内で開催する企画、メイン会場で行われる複数のショーやブースなどあるが「ブースや出演者は公募が中心で、複数応募の場合は地元の子供を優先しています。地元の企業さんからは人を出して協力してもらっています。」とのこと。マンション管理会社も全面的に協力。街は子どもも大人も仮装姿で、一日中、賑わいを見せていた。地域と連携しながらの交流、まずは小さなことから取り入れてみませんか。



コスギフェスタ2013のパンフレットより、全体マップ。作成も本平さん。→

←本平さん撮影の1枚。メイン会場で行われたチアリーダーの演技。

ダイアパレス我孫子
栗山勉さん

DG恵比寿
中郡大輔さん(建築士)

千葉のマンション
渡邊素さん(マンション管理士)

葛西駅前グリーンホームズIV
渡邊浩滋さん(税理士・司法書士)



似ているマンションとの交流

「マンくみ」の場合

Sマンション
S.Nさん

Sマンション
T.Nさん

似たマンションが みつかる「マンくみ」

同じ悩みを抱えるマンションの方と出会いたいという声をよく聞きます。「マンくみ」では、「マンくみ」会員の方向士で直接お会いする「座談会」をはじめて開催致しました。マンション管理組合のみなさまの本音の数々。ほんの一部ですが、お伝えします。

開催日：2013年12月1日
文写真：石丸

マンくみの特徴 <http://mankumi.jp>

- 雑誌とインターネットWebサイト・SNSがある
- 全国のマンション住民や管理組合同士の交流
- 無料で他のマンション管理組合と出会える
- 無料でプロに相談できる
- 無料で複数の業者に一括見積もりができる

お困りのことは？

T.Nさん(以後 T) 管理

会社になめられているという感じがあるんですよ。だから「マンくみ」に全戸登録とかして勉強しながら対策をとっていけないかなと言っていたんです。

栗山さん(以後 栗) 管理

会社は、管理組合は格好の収入源ですし、何もわからないと思つて、管理会社の意のままにしようと、なめてるんですよ。だから、そうならないように、管理組合が管理会社を教育するしかないんです。一人だとだんだん辛くなつていくから、仲間を作つていくといいですよ。

中郡さん(以後 中) 「管理

会社変えるぞ」と忠告した上で、委託内容や項目を精査させたら、管理費が相当下がりました。その分、修繕費を上げさせてもらいました。

T 管理会社から排水管清掃をやりますって言われ

て、予算ギリギリだったんです。それで、近くの業者さんに見積もりを依頼したら半額だったんですよ。管理会社つてマンションのためにやっているとは思えないやつて。育てる方が早いか、リプレイス(＝交換)する方が早いのか。

渡邊素さん(以後 素) リ

プレイスした後に元の管理会社に戻ることも結構あります。管理組合として、何をゴールにするのかを、はつきりさせるとよいかないと思います。お金のほか、信頼や安心感なのか？私の場合、管理会社を変えないでコスト見直しをするようにしています。

中 結局、うちも変えずに

管理会社を育てていきます。素 管理会社にいた頃、最後は、ひとりで10強の管理組合を担当していたんですけれども、いわゆるS級と呼ばれる、ガンガン言ってくる管理組合さん……

一同 S級(笑)

管理会社から見たらリンク付けは、実際にはありません。ただ、担当者としては、一生懸命要望されるところは、一生懸命やろうつてなる。そうすると、残念ながら要望しない組合はどんどん……つてことになりがち。

S.Nさん(以後 S) 管

理会社も営利企業だから、利幅をとるのはしょうがないけれども、我々はそれにする必要はない。

素 よく「管理会社の方で

相見積もりとつたのか？」つて言う方がいるんですが、それは管理組合の仕事で。管理会社がとると、操



「税理士・司法書士 渡邊浩滋総合事務所」での経験を管理組合に活かそうとしている渡邊さん。→

中 最初は、管理会社が持つてきた見積りには「ふざけるな」と言っていました。別の業者に頼んだら3分の1とかでできるんです。

理事会はどこでされていますか？

T うちには共用施設もないので、区の施設を借りてやっています。

中 当初、うちも区の施設を借りてやっていたんですけど、現在はエントランスロビーで理事会や修繕委員会をやるようにしています。通りがかる住民も、立ち止まって聞いていったりしますから。ロビーいいですよ。

渡邊浩滋さん(以後 浩)

うちもロビーですよ。聞いていく人も結構いますから。

T うち、ロビーもないんですよ。エレベーターだけです。できるとすると屋上だけ。(笑)

素 場所が無いって切実で

→ 理事長や役員経験多数。「マンくみ」PRESS秋号 達人理事長に登場した栗山さん。



T すね。ほんと、そうなんです。借りにもお金がかかるので。

素 ファミレスの方が安いんじゃないですか？都内のマンションでは、理事会をファミレスでやっているところ結構ありますよ。

T そういうところもあるんですけどね。あと、うちが理事が3人しかいないんですよ。他のマンションの人に聞くと修繕委員とかが8人とか言ってます。28戸だと結構大変だと思ってる。

栗 当マンションも、35戸で理事が4人。それでは足りないの、「顧問」という役職で、理事長経験者のな

→ 管理会社勤務経験を活かして「四ッ谷マンション管理総合支援事務所」を設立、運営している渡邊さん。

かから何人か残ってもらっています。数にこだわる必要はなくて、やりたいって言うってくれる人は何かしらの役職をつけて残ってもらった方が良いでしょう。私も「顧問」は7年やりました。合意形成でも大きな議案がある時も、歴代の理事長さんを仲間につけているとうまくいきやすいですよ。

「交流」については意識されていますか？

中 例えば、共用部分を修繕しようとするとき全体の4分の3の合意が必要なんです。そもそも総会ですら半分も出席せず、大半は委任状なので相当難しい数字なんです。やっぱり「交流」がすごく重要かと。防災訓練を開催した時には、7割近い住民が参加しましたね。

栗 当マンションも、年2

回の草刈り、防災訓練、バーベキュー大会。子どもたちを集めて、七夕飾りやクリスマスツリー飾りなどを開催して、居住者たちの「交流」をはかっています。

浩 うちも30戸なんです。よね。賃貸のアパート経営の管理会社のフィーって5%くらいなんです。それと比べて、分譲マンションの管理会社は仕事もやっていないのに、更に高い。それをいざ変えようとなつた時に、自分ひとりではできないじゃないですか。組合員の「交流」はすごく必要ですよ。

中 うちの管理会社は、管理しているマンションの理事長を地域ごとに集めて交流会をやっているんですよ。でも、そこで得られる情報で有益なものって無かったですよね。それこそ「マンくみ」さんとか無かったら、交流の場とか持てなかった。

T 理事長さんたちが集まる「RJ C48」は500戸と

かのメガマンションなんです。よね。規模が違いすぎて……
素 マンションって地域特性ってありますよね。戸数制限を設けた集まりとかするほうがおもしろいかも。しれない。

中 それ、おもしろい！ほんと、交流の場がないと、こうした話ができないわけ。ぜひ「マンくみ」さんに企画してもらいたいですよね！

というわけで、話は尽きないわけですが……「マンくみ」座談会から「交流」会の企画が生まれました！

100戸以下のマンション限定
「マンくみ」交流会
詳細は次のページへ

「マンくみ」便り 送付先

103-0027

東京都中央区日本橋3-5-12
ニュー八重洲ビル7F

メール info@mankumi.jp

FAX 03-3548-1168

「マンくみ」便り



「マンくみ」便りでは、管理組合のみなさまからの届いたお便りをご紹介します。

パークハイツ池袋 管理組合法人 理事長 飯島栄さん からの お便り

「私の職業観」



飯島栄 理事長

理事及び役員

マンション管理組合法人の運営

私は平成10年頃から池袋、熱海のマンション管理組合の理事長に就任して現在に至っています。理事長になってからマンション管理の大切さに目覚めるきっかけとなり、永年の懸案であった大規模修繕工事を企画し、計画実行して管理の徹底について管理組合の理事をはじめ、これまで無関心であったことを反省し自身でマンションの財産を守り美観を損なわない様に意識する、管理会社に任せぎりの管理から理事会主導の管理に意識を変えるきっかけとなった。また管理費等の高額滞納の回収を徹底した。平成15年には管理組合の法人化を行なった事により、社会的信用の向上と組合の財産の権利を明確にし、工事、資金、調達の円滑化を図ることができました。

又、建物耐震調査及び耐震工事を行なった、営繕積立金の改訂を図ったり自動販売機の設置、駐車場の設置、設備管理費等の契約改正、給水管更生工事を実施しました。

建物の劣化が加速すると同マンションの資産価値を保ちたいという意識は強まっている。それぞれ設備工事に当たっては数社から見積りを取り、厳正に業者を選び、住民本位の補修工事に徹しました。

理事長の業務内容

理事長は組合を代表し「管理者」として業務を執行する。

理事長は理事会・総会を招集し、議長を務める、理事長の公印と銀行印を保管する。

総会議事録及び理事会議事録の保管並びに閲覧。

各契約書類の保管、請求書等支払に関する決裁などです。金融機関やその他交渉をします。

100戸以下のマンション限定 「マンくみ」交流会

対象: 100戸以下のマンションに暮らす管理組合員の方
内容: 他のマンションの方との情報交換会

※詳細情報は参加者の方に追ってご連絡致します。

- 日程 2014年3月8日(土)午後
- 場所 東京都23区内
- 会費 マンくみ会員……無料
マンくみ会員外… 1000円
※「マンくみ」会員登録料は無料です
※参加申込み時に会員登録可能です
- 定員 40名
※申込み多数の場合は抽選と致します。
※抽選では「マンくみ」会員を優先致します。
- 申込方法 メールまたはFAXで下記項目をお送りください
①お名前 ②ご住所 ③マンション名 ④管理組合の役職(あれば)
⑤参加人数 ⑥ご連絡先(電話番号・FAX番号・メールアドレス)
⑦マンくみ会員の種別(A:会員 B:会員申込する C:会員申込しない)
⑧メッセージ(お困りのことや参加に向けて何かあれば……)
- 申込先 メール info@mankumi.jp
FAX 03-3548-1168
- 申込締切 2014年2月17日(月)17:00まで

オススメ「マンくみ」プロ

「マンくみ」に登録している「マンくみ」プロの中から、オススメをご紹介します。

※「マンくみ」プロは、マンション管理組合に役立つサービスや商品を提供されている士業・業者さんです。



有限会社 蓮根住設

東京都板橋区新河岸1-14-7

電話 03-3934-0304

冷暖房・給湯・空調・電気・
給排水・設計・施工・販売・保守

ダイキン特約店・日立特約店・
三井ホームリモデリング工事指定店



before



after

創業38年「地域のライフラインならお任せ」のキャッチフレーズで、地元におなじみの有限会社蓮根住設です。水道・電気・空調など生活のライフラインの工事・修理を承ります。電球1個や水栓のパッキン交換からリフォーム全般まで、とにかく困った方がいたらなんとかお助けしたいと対応し続けて参りました。東京都板橋区・北区・練馬区・文京区、埼玉県川口市・蕨市・和光市・朝霞市を中心として施工実績が多数あります。住まいでお困りのこと、まずはご相談ください。最近は給湯設備の取り替え工事が増えておりますが、マンション暮らしのライフラインをサポート致します。

LED照明で節電



マンション共用部照明LED化の
コストパフォーマンスを定量的シ
ミュレーションで試算し、効果的
なパターンを提案しています。

株式会社たちばな

〒286-0036

千葉県成田市加良部6-6-3-201

電話 0476-27-3007

URL www.tplan-jp.com

対応エリア 関東1都6県



四ツ谷マンション管理
総合支援事務所(株)



代表マンション管理士 渡邊 素

役員の皆さま、お困りではありませんか？皆さまのお困りごとの解決をサポートします！まずは、お気軽にご相談下さい。(相談無料)

- 管理コストを見直したい
- 管理規約を見直したい
- 修繕工事を検討したい
- 継続的な運営をしたい

四ツ谷マンション管理総合支援事務所(株)

〒102-0083 東京都千代田区麹町6-2-6ユニ麹町ビル4階

TEL03-4485-1044 fax03-5215-8864

info@kumiaisien.com <http://www.kumiaisien.com>

(対応エリア：東京・千葉・埼玉・神奈川)

「マンくみ」インターネット

<http://mankumi.jp>

無料

会員画面(「マンくみ」SNS)

他のマンションとの交流

- 教えてマンくみ
管理組合同士で教え合い
- マンくみプロ
プロに無料で質問・回答
- 見積専科
一括で無料見積もり

理事会で役立つ機能

- 賛否両論
賛否を問いたい議題を簡単議決
- ストレッジ
配布物や資料など一括保存
- カレンダー
イベント一覧

会員登録
ログイン



達人 理事長

003

「達人理事長」のコーナーでは、マンション管理組合で活躍する“達人”理事長さんが登場します。

ブラウシア

理事長
八柳博さん



副理事長
高田豪さん



ブラウシア (千葉県千葉市)

戸数 : 438戸 (他にゲストルーム2 集会場1 キッズルーム1 シアタールーム1)
 駐車場: 438台 客用3台 駐輪場: 876台 竣工年: 2005年8月
 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造地上20階 鉄筋コンクリート造地上15階 4棟

スピード感と信頼感で
組織力を発揮する理事会

マ ンクミ(以後 マ) 理事はどのように決めていますか?

高田副理事長(以後 高田) 1期、2期は立候補した方がいたと聞いていますが、概ね輪番で回っています。また、当初から1年総入れ替わり制だったのですが、継続性を確保するため、8期から2年半数改選制(10人ずつ)にしました。

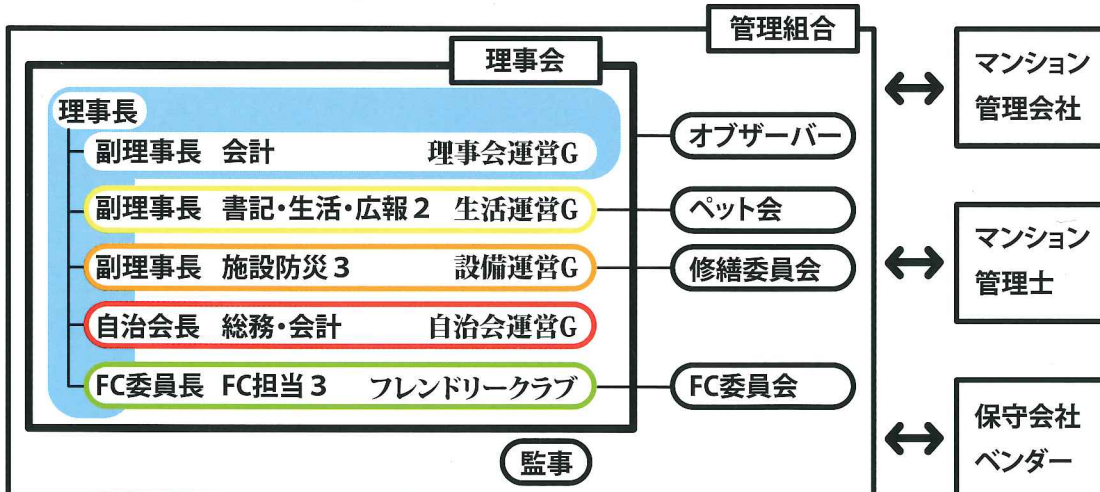
八柳理事長(以後 八柳) 今まで、理事長も1年毎に変わっていましたが、今回、初めて続投しました。

高田 今期は、理事20人のうち15人が前期からの留任者です。3、4年続投している方も5人もいますので、非常にモチベーションが高い組織です。

マ 理事会の特徴は?

高田 我々理事会の特徴として、月例理事会ですべての議案を審議するのではなく、分野毎にグループを作って、そこで詳細を議論するようにしています。議論した結

果を理事会へ報告し、実施可否等を決議しています。



ブラウシア管理組合組織図

※「会計」「書記」等は理事の役職名を示す
 ※数字は理事の人数を示し、表記のないものは1名
 ※Gはグループの略 FCはフレンドリークラブの略

現在、生活改善活動を担当する「生活運営グループ」、設備維持向上を担当する「設備運営グループ」、自治会運営を担当する「自治会運営グループ」、住民間コミュニティを担当する「フレンドリークラブ」、その他理事会活動全般を担当する「理事会運営グループ」の5グループを設置し、理事長、副理事長、自治会長がグループリーダーの役割をしています。

各グループ、5名程度の配置となり、より深くまた効率的に議論できていると感じています。また、理事経験者のノウハウを理事会運営に生かすため、「オブザーバー」制度も運用しています。

マ 理事会運営の工夫は？

八柳 会社で言う事業計画・経営ポリシーに該当する、管理組合の方向性、理事会の運営指針が無い状態でした。これでは継続的に組織運営することができないと考えまして、今期から、管理組合としての「理念」「ビジョン」を作成し、これに沿って組織運営していくことにしました。

理念

ブラウシア管理組合は、強固なコミュニティをベースとし、
終の棲家として充実したマンションライフを実現する。

高田 理念に「コミュニティ」という文言を盛り込みました。管理組合は、本来マンションの設備維持管理を行う目的に組織されるものですが、コミュニティを意識する必要はないかもしれません。ただ、快適な居住性、強固な防災・防犯面を実現するためには、マンション住民のコミュニティ形成が設備維持管理と同様に重要です。この設備維持管理と良好な住民間コミュニティ形成がうまく回っていくことが、最終的にはマンションの資産価値向上につながると思いますので、管理組合の目指していく方針として、住民の皆様と合意をしたいと考えました。

八柳 理事会運営にパソコン・プロジェクト・文書ファイルサーバを導入し、IT武装を進めました。

高田 今年の10月に開催した通常総会でも、議案書の作成、説明用パワーポイントは理事主導で作成し、自ら説明も行いました。総会参加者の方々には、「住民の住民による住民のための理事会運営」を実感いただけたのではないでしょうか。

マ モチベーションアップの秘訣は？

八柳 イベントや飲み会の中で議論しベクトル合わせを常に意識してやっています。

高田 飲み会による理事間のコミュニケーションもそうですが、八柳理事長の人柄とマネジメント力も大きいと思います。どんな細かいメールであっても、フォローしてくれますし。

八柳 ついつい、理事会のメールみると返事をしてしまうんです。会議を開かなくても、メールのやりとりだけで概ね決まることもあり、管理会社も察知して、即動いてくれますね。これまでの月1回の理事会のみの議論がメール等を使うことで、処理速度は加速し、今までの10倍くらいができると思うんです。工夫してより良くすると、(資産価値に)500万円、1000万円の差がでる。売る場合でも、子供に残す場合でも、そういう意味で理事会は望むべき活動なので、スピード感も義務感もできますよね。

マ 「交流は意識されていますか？」

八柳 マンション内だけではなく、他のマンションの理事とか行政の方と会って交流していますね。

同じような問題や解決方法があると思うんです、お互いに。情報交換すると、色々な知恵を貸し借りできますね。

高田 理事は、使用人でも、管理会社の人間でもなくて、住民なんですよ。住民間コミュニティを促進するためには、まずは、理事の中で仲良くなるのが大切だと思っています。それが住民全体が仲良くなるための一歩だし、次の理事になる方々のモチベーションにつながると思っています。

八柳 チームワークは本当にいいよね。殆どのマンションが、理事長ひとりが頑張っていて、他の理事は絡まないケースも多いようですが、ここは、理事全員が積極的にやってくれますから、理事長もやりやすい。ありがたいことですよね。



八柳さんが理事長を続ける限り理事を続けると宣言している方が結構いますよ

八柳さん(写真右)：現在64歳。会社を退職しIT関係の仕事で自身でしている。以前は習志野市の社宅に住んでいたが、2005年からここに住み9年目。趣味は音楽で、親父バンドやマンドリンクラブのギターを担当。理事会と趣味と仕事で遊ぶ暇がない。7期はIT理事、8期から理事長。
高田さん(写真左)：現在36歳。習志野市の賃貸から引越、2005年から入居して9年目。仕事はIT関係。趣味は旅行だが、月1回から年に1回程度に激減。仕事以外では理事会活動が主なので家族の理解と協力が不可欠とのこと。6期はIT理事、7期は広報理事、8期はオブザーバー、9期は副理事長。

全国の マンション管理組合さま

無料
「マンくみ」
会員登録
受付中

「マンくみ」だから

「どうやって解決しているの?」「これっておかしい?」
管理組合の疑問を「マンくみ」は無料で解決できます

- 無料で他のマンション管理組合と出会える
- 無料でプロに相談できる
- 無料で一括見積もりできる

「マンくみ」会員特典

- 1: 「マンくみ」のサービスが全て無料
- 2: 「マンくみ」交流会に優先ご招待
- 3: 季刊誌「マンくみ」PRESSを無料送付

マンション管理組合専門誌 **PRESS**



会員登録はFAXまたはメールで下記項目をお送りください

会員登録送付先・お問合せ先

マンくみ PRESS 編集部

FAX 03-3548-1168
電話 03-5204-6697
メール info@mankumi.jp
住所 東京都中央区日本橋3-5-12
ニュー八重洲ビル7F

- 1: お名前
- 2: 管理組合の役職 (あれば)
- 3: ご住所
- 4: マンション名
- 5: ご連絡先
 - ・お電話番号
 - ・FAX番号
 - ・メールアドレス
- 6: メッセージ