

# すみネット通信



平成 16 年 2 月 発行  
第 1 号 (創刊号)

発行：すみだマンション管理組合ネットワーク  
事務局連絡先：墨田区住宅課 03-5608-6215

メールアドレス juutaku@city.sumida.tokyo.jp

## 設立総会 レポート「すみネットの設立」

「すみだマンション管理組合ネットワーク(略称:すみネット)」の設立総会が平成15年11月16日(日)曳舟文化センターで開催され、規約・役員などが決定して、本格的な活動に入ることになりました。

75名の参加者のもとに規約承認・役員決定の後、青柳議長が「すみだマンション管理組合ネットワーク」の設立を宣言され、次いで山崎墨田区長からの祝辞(渡会都市計画部長代読)、(財)マンション管理センター主任研究員村井忠夫氏の基調講演「管理組合を長続きする組織として成り立たせる工夫」があって総会が終了いたしました。

今後、マンション管理に係わる講演会、情報交換会、相談会の開催、また機関紙「すみネット通信」をはじめ各種のパンフレットの発行などにより、快適なマンションライフを支えるお手伝いをいたします。

会員は様々な事業に参加でき、また理事会の部会(管理組合運営・管理委託・建物設備維持保全・コミュニティ形成の4部会)に入って勉強することもできます。

会員は一人でも多ければ多いだけ、情報の輪が広がることとなり、事業の効果が上がります。

まだ入会していらっしゃらない方は、今すぐ入会くださいますようお願いいたします。

会長 西田昭二(菊川パーク・ホームズ)



## 居住者交流会のご案内

- ①タイトル ‘分譲マンション居住者交流会’  
『お困りマンションお悩みマンション  
管理規約はどうなっているの?』
- ②日時 2月28日(土)午後2時～4時
- ③場所 区役所131会議室(13階)
- ④内容 管理規約についての日頃の疑問や  
経験を持ち寄って情報交換の場と  
します。  
I 事例報告 II 交流会
- ⑤申込方法 2月12日から電話予約  
区役所住宅課 まで  
TEL 5608-6215

## マンション標準管理規約が改正

1/31PM、マン管センター主催の表記セミナーに参加しH16/1/23 改正された管理規約の説明を拝聴致しました。特に今回の改正で印象深かった事は「未納管理費の請求、規約違反等に対する措置等に関するもの」で、組合が請求できる金品が「遅延損害金と違約金」の2種類になったことでした。

私事ですが、理事長時代に、220万円の未収金回収訴訟を起こし、掛かった訴訟費用、弁護士費用を含め70万円払わねばならなかったH11年の苦い思い出があります。あの時この規約があればと、今昔の感さえます。

改正内容は、限られた紙面では、詳しく申し述べる事も出来ませんので、項目のみに留めます。

### 第1 法制度の充実を踏まえた改正

- 1 標準管理規約の名称及び位置付けに関するもの
- 2 専門的知識を有する者の活用に関するもの
- 3 建替えに関するもの
- 4 決議要件や電子化に関するもの

### 第2 マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえた改正

- 1 管理組合の業務に関するもの
- 2 管理組合の組織、役員に関するもの
- 3 未納管理費の請求、規約違反等に対する措置等に関するもの
- 4 環境問題、防犯問題への対策に関するもの

(T. Y記)

## ★すみネット入会のご案内★

個人会員：区内のマンション区分所有者・居住者  
区内在住・在勤のマンション管理関係者

団体会員：区内のマンション管理組合

会費(年額)：個人会員 2千円、団体会員 5千円  
(平成16年4月以降に、納入方法をお知らせします。)

入会申込先：墨田区住宅課03-5608-6215

## マンションの問題

区内の仲間と一緒に考えよう！

それが『すみネット』です。

### 私のマンションこれって普通なの？

皆さんが日頃から疑問に思っているマンションライフの中から今回は『ゴミ問題』について取り上げました。

**\*年末年始のゴミ置場は ゴミの山！**

自分の家だけ片付けば いいの？

**ゴミ一袋×〇〇世帯＝ゴミ山&悪臭マンション**

(墨田区在住 iさん)

続いてご紹介するのは、ゴミ問題を住人で解決した方です。

\* 私のマンションでは「ゴミ置き場はマンションの顔」をモットーに、常時塵ひとつ落ちていない環境を心掛けています。ゴミ置場の床やブロック壁は半年ごとに塗装を施し、ポリバール容器等は収集の度石鹸水で洗い流しています。

ゴミ置場を出来るだけ綺麗に使いたい側と、出来るだけ簡単にゴミを処理したい側と両極端だったのが、

共用部分の行き届いた管理＝マンションの資産価値につながる事を訴え、今では全住民の共通理解へと結びつきました。

ただし、ここまで行き着くには【約 3 年】のも年月が掛かりました。時にはマナーの悪い住民には強い態度で接しながら、その陰では不満が出ないように気を配り…どこの管理会社も真似の出来ない「高品質のマンション管理」を、自主管理で継続して維持しています。

(堀通在住 Yさん)

※ 次回は、『共用スペース』について取り上げてみたいと思います。

### 「管理委託契約」

更新時は、ココにご注意！

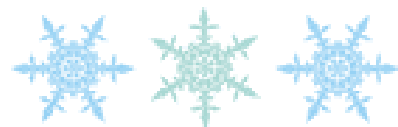
☆委託契約書は、改訂版(\*)に準拠していますか？

☆総会前に重要事項説明書が配布されましたか？

☆自動更新は、「適正化法」(\*)施行により実質的にできません。

☆管理費等は、管理組合名義の口座に入れるのが原則です。例外方式の場合、「適正化法」の通り行われていますか？

(\*)は <http://www.mankan.or.jp/> (法令)を参照



### マンションライフを楽しむ

#### 「気軽に声を掛け合うことができれば」

挨拶をしたいけど、なかなか…。ちょっとしたきっかけが欲しい方も多いはず。「マンション内で出会ったら挨拶をしましょう」「笑顔で声を掛け合いましょう」のポスターを作ってみては？

居住者同士が、気軽に挨拶を交わし親近感を持つことは、楽しいマンションライフの第一歩です。雰囲気作りはもちろん、防犯効果も期待できますよ。

マンション管理士 M. S(墨田区在住)

### ☆すみネット役員のご紹介☆

(お気軽にお声を掛けてくださいね)

会 長: 西田昭二(菊川パークホームズ)

副会長: 春日知子(曳舟DM), 塩澤進(LM錦糸町第二)

会計担当理事: 片山篤子(LM押上第二), 本位田正平(LM菊川パークサイド)

理 事: 岩井希義(錦糸公園PHシティーフォート), 上田年暢(シェンブルク本所)

小久保健司(ドルミ-錦糸町), 佐々木邦彦(LM錦糸町第三)

竹門茂(Rシティー本所吾妻橋), 矢野芙美子(DP向島百花園Ⅱ)

米倉隆祥(グレイス堤通公園)

監 事: 青柳 享(業平橋住宅)

※五十音順

### 編集後記

皆様、すみネット広報誌第一号は、いかがだったでしょうか？今回初めて、広報を担当させて頂きましたが、実はワードを使った作業経験が無く、不安だらけの広報誌作成でした。多くの皆さんから支えられて、無事に第一号発行という運びとなりました。

今後も「すみネット通信」では、マンション所有者にとって、身近な情報を積極的に取り上げられたらと考えております。

「すみネット通信」への情報提供や感想などございましたら、事務局までご連絡お待ちしております。

《広報担当：F》