

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.lg.jp

総会レポート

第1回通常総会は、6月19日午後1時30分から「すみだ生涯学習センター(ユートリヤ)」視聴覚室で開催されました。冒頭、山崎墨田区長は、墨田区の施政におけるマンション管理・維持の重要性に触れられ、当会の発展を期待するとのご挨拶がありました。

続いて議案審議に移り、「平成15年度の事業及び支出の報告」「平成16年度事業計画及び収支予算案」が原案どおり議決された後、理事として河西紀道氏、桜沢真紀雄氏の両氏の選任が議決されました。

議事が終了後、(財)マンション管理センター廣田信子氏をアドバイザーとし、区内マンション管理組合の理事長など4名をパネラーとするパネルディスカッション「どう考える、管理組合の主体性」が開催されました。



すみネットQ&A

Q:「すみネット」が設立されることになった発端を教えてください。
A:墨田区住宅課では、毎年、分譲マンション管理の啓発活動の一環として、交流会、講演会を開催されてきました。一方、マンションの区分所有者等がその管理に目覚め、いろいろな問題の解決を模索する中で、他のマンションではどのように管理組合を運営し、また建物・設備の維持保全をしているのか、横の連絡をとりあっていく必要を感じ始めました。このようなことから、管理組合が主体となる「マンション管理の情報交流や相互啓発など」を目的として、すみだマンション管理組合ネットワーク(すみネット)が墨田区の支援・協力のもとに設立されました。

★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

郵便振替口座 00130-7-259607

入会申込先：墨田区住宅課03-5608-6215

規約見直しのアドバイス

標準管理規約に準じ、管理規約を見直そうという管理組合の方々に、廣田先生からアドバイスを頂きました。(当日欠席・会員以外の方も参考に)

① 規約改正の方法

一度に全てを改正しなくても良いのです。必要な箇所から、マンションの実情に合わせて、よく話し合い、改正の中身が理解されるようにしましょう。

② 役員の資格

現在の規約で、役員資格が「現に居住する区分所有者」となっている、区分所有者の配偶者が役員になっている、又は代理出席するケースがあると思います。そのような場合は、実態に合わせて、規約を改正して下さい。

③ 大規模修繕工事の決議要件(形状又は効用の著しい変更を伴わないもの)

区分所有法改正で、出席議決権の過半数の賛成で実施できるようになりましたが、やはり4分の3以上の賛成が得られるのが望ましいと言えます。大規模修繕工事を成功させるには、少なくとも「組合員総数の過半数の賛成」を得る必要があります。従来の規約を改正する場合、標準通りではなく、「組合員総数(又は議決権総数)の過半数」と定めることもできます。(実情に合わせて検討を)



パネラー4氏のプロフィール

西山氏：築30年。前理事長の不正が発覚し、管理組合の健全化に取り組んでいる。

逸見氏：築24年。自主管理でコミュニティ活動も活発。修繕積立金は十分に確保出来ている。



砂盃氏：築6年。管理会社変更の検討を機に、組合員の管理意識が高まった。

竹門氏：築3年。理事会運営や管理会社との関係が課題だと思っている。

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?

《マンションの住民名簿、どうしてますか?》

築1年。管理組合から、管理会社に住民名簿を提出するよう求めたところ、断られた。管理会社が保有している名簿は各入居者の合意を受けて作成したもので【社外秘】というのが理由。そのうち町会から「住民名簿」提出の要請があり、管理会社が実務を担当して作成したものを町会に提出し、合わせて管理組合の名簿とすることになった。

37戸中、回答のなかった戸数が9。

昨年夏、交番の警察官が来て住民名簿を作成。今年の5月、新任の警察官が訪ねてきて、記載内容を更新した。当マンションの住民名簿は3種類ある。管理会社と交番が持っている名簿には欠落がないと推定される。管理組合が保有する名簿は9軒が白紙。

緊急時にはどうしたら良いのか?

白紙を埋めたい! アドバイスお待ちします。(Sさん)

《放置自転車で困ってます》

築2年。うちのマンション前の細い公道には、約10ヶ月程前から子供用自転車が放置されています。目撃者の話ですと同じマンションの住人のお子さんが「自転車がパンクしちゃった〜」と自分の母親に話していたそうです。驚いたのはその母親が「もう乗れないからそのまま置いときなさい」と言ってマンションに入って行ったそうです。毎日自分の放置自転車を見ている罪悪感がないのでしょうか? お子さんの教育上にも問題があるような気がして心配です。(Aさん)

【他の団体が主催するセミナー等のご案内】

- ◎ 「マンション管理総合講座」(有料) 日程: 7/16, 23, 30, 8/6
会場: 住宅金融公庫本店1F す・まいるホール(水道橋)
主催: (財)マンション管理センター 問合せ 03-3222-1517
- ◎ 「マンション管理基礎セミナー」(無料) 日時: 7/31(土) 13:10~16:20
会場: 市川市市民会館(JR本八幡駅徒歩4分)
テーマ: 長期修繕計画と大規模修繕工事(宮城秋治)他
主催: 市川市他 問合せ 043-223-3265, 043-223-3266
- ◎ ペットとマンション生活のセミナー」(有料) 日時: 8/27(金) 13:00~17:00
会場: す・まいる・ホール(水道橋) 主催: NPO 日住協、共催: 住宅金融公庫 問合せ 03-5256-1241

マンションのコミュニティ活動

広報誌 n=19



消防訓練



親睦会



(総会の際、実施したアンケートより)

編集後記

第一回通常総会におきましては、アンケートにご協力を戴きまして有難うございました。今後も「すみネット通信」では皆様のお声をお伝えできる様アンケートを実施いたしますので、ご協力お願い申し上げます。

ところで、今号から新たに新理事の【桜沢さん】という強力な助っ人が仲間入り致しました。

『桜沢です。ご挨拶代わりに、カラスのフン害対策をひとつ。ベランダや外廊下の壁の縁(フチ)に飛来して用を済ませる不屈きカラス。ウチの管理人さん、一計を案じました。幅5センチほどの乳白色の梱包用ビニールテープを1メートルの長さで切り、飛来場所外壁に布製ガムテープで止め、風に翻るようにしたところ、寄り付かなくなりました。一ヶ月経過しましたが、まだ威力を発揮しています。「他のマンションにも教えてあげました。やはり効き目があるようです」と管理人さんニッコリ。』

これからは桜沢&矢野のコンビで頑張っていきたいと思っておりますので皆様方、宜しくお願い致します。

《広報担当》