



発行： すみだマンション管理組合ネットワーク

事務局：墨田区住宅課 03-5608-6215

総会開催レポート
大規模修繕講演会
暮らしやすさは自分達でつくる

平成18年5月
第14号

ホームページ http://www.geocities.jp/suminet_2003

第1部 すみネット第3回通常総会

平成18年5月20日(土)午後1時半より、すみネット第3回通常総会が、すみだ学習センター別館で開催され、28名の会員が参加しました。

湊理事の司会で開始され、定足数の確認後、西田会長より総会の開会宣言がなされました。

全ての議案は全員賛成で可決されました。来賓として、墨田区都市計画部長の渡会様より、今後の計画についてお話がありました。



総会は予定通り14時10分に終了し、休憩後、吉田理事の司会で、第2部の講演会が開催されました。

今回は「サンパレス東向島」の大規模修繕について、管理組合修繕委員の篠田様より、「大規模修繕における企業選定の事例」を説明いただきました。

引き続き、鉄道情報システム株式会社の石渡様より、「マンソねっ」の紹介がありました。

この後、参加者はお茶菓子を自席でいただきながら、リラックスした雰囲気、第3部の質疑応答・懇談に入りました。

すみネットに対する要望、ご意見など、活発に情報交換をすることができました。予定通り、16時15分に全ての行事を終えることができました。みなさんのご参加、ご協力有難うございました。



第2部 講演会 サンパレス東向島大規模修繕

サンパレス東向島管理組合、修繕委員 篠田敏生様による講演がありました。

第22期に2回目の大規模修繕工事の検討を開始した。

その後管理会社の変更、建物調査診断の内容チェック等を経て、第25期には施工業者選定を管理会社依存から、自主的に選定することを決定した。

第26期(2006年)2月に工事を開始して6月に完了する予定である。

今回、居住者からの要望として、集合郵便受けの更新、ゴミ置き場の改良、避難通路の施錠などを含めて、斜壁の塗膜、防水、目地の改善、マンサードの改善、エレベーターホール及びエントランスの修繕、屋上の雨水の浸入防止、屋上北側ドレン付近の防水、ルーフバルコニーの防水対策、バルコニーの笠木の落下防止対策、手摺の雨水浸入防止対策及び欠損部補修を実施した。

業者選定は、多くの参加企業を募るために、マンソねっつを利用した。

平成17年9月2日に見積もり参加企業の公募を開始して、その後書類審査・一次見積もり(競争入札)を経て18社から3社に絞り、11月5日に現場説明会・現場公開を行なった。



平成18年1月22日の総会で施工業者決定に至った。結論として、今回、マンソねっつを活用することで、広く公募ができ、工事実績や財務諸表が直ぐに入手できたことで、「コストを抑え、納得のいく結果」が得られた。

講演を補足するかたちで、鉄道情報システム事業開発推進室の石渡 貴様より「マンソねっ」の概要説明がありました。サービスエリアは現在、東京、千葉、埼玉、神奈川で260の管理組合が登録しており、160の企業が登録しています。

墨田区では37の管理組合より案件が発生し、14社が見積りに参加しています。会員サポートとしては、協業団体のセミナー・イベント情報の提供の他、「メール相談サービス」や「マンション管理士紹介サービス」などを提供しています。

墨田区都市計画部・渡会部長のメッセージ

皆様、こんにちは。

墨田区都市計画部長の渡会です。第3回すみネットの総会議事がつつがなく終了し、おめでとうございます。



墨田区では、集合住宅の居住者が、本区の人口・世帯とも過半数を超え、今回の国勢調査の結果では、60%を超えるのではないかと考えています。

とりわけ、マンションの居住形態が都市型居住の中心となっている現在、マンションの管理組合・居住者の交流を通して、マンション問題の対応を組合・居住者の皆様で話し合うすみネットの意義や必要性は、さらに増していくものと考えています。

そうした中で、区として助成し3年が経過しようとしている訳ですが、必ずしも会員が増加し、自主・自律した管理運営がなされているとは言いがたい現状にあると感じているところです。

今後とも、区の支援のあり方について、どうしたら新しい支援ができるかを検討していきたいと考えています。

ところで最近では、マンションの建設ブームで、本日は、三つの問題点についてお話をさせていただきます。

1 点目は、ワンルームマンションが増加しているということです。ワンルームマンションが良くないということではなく、住まい方のルール・地域との調和したコミュニティーを良好に保つことができれば、これからの単身世帯の増加や高齢者世帯の増加の受け皿としても必要なものと考えています。

2 点目は、マンションの高層化です。平成 16年に用途地域の一斉見直しが行われたところですが、その時、南部地区は、第3種高度地区—これは、真北方向の隣地から一定の斜線による高さ制限を課すというものです。北側から三角形の屋根になり使い勝手もよくないということで22mの絶対高さ制限を導入することにより第3種高度地区を廃止し、一般市街地は、6～7階建程度の比較的ヒューマンスケールにあった高さ制限を導入しました。

しかし、北部地区は道路も狭く、日影規制や第3種高度地区も残すことにより、一定の高さ規制が結果としてできるものと考えていましたが、建築基準法の改正により、天空率による高さ制限の緩和等がなされることにより、少し広めの空間の確保で10階建が可能となるような逆転現象が見られることとなり、その是正の対策について都市計画マスタープランの改正の中で検討していきたいと考えているところです。

3 点目は、マンション建替え問題についてです。

本区では、平成 14 年度にマンション実態調査を実施しましたが、30 年以上経過している昭和 40 年代の初期のマンションの建替えが、今後検討される時期にきています。

現在、第4次住宅マスタープランの検討をしているところですが、この中にマンションの建替えについても基本指針とありますが、どうしたら建替えが進めていくことができるかといった指針づくりについて検討していく必要があるものと考えています。

いずれにいたしましても、集合住宅・マンション居住の実態を把握し、これからの住宅政策のひとつの柱にマンション居住についてのしっかりした取り組みをしていくことが重要だろうと考えています。

最後になりましたが、すみネットの管理組合、居住者の皆様の益々のご発展をお祈り申し上げ、ごあいさつとさせていただきます。

第3部 質疑応答、交流会

(1ページ続き) 質疑応答の概略は次の通りです。

1) 『マン索ねっと』に登録している業者についてどんなガイドをしているか？

(石渡様より) 登録している 160 社に対しては、当社のガイドラインに従い指導している。業者の実態を知るには、既に利用した管理組合に問い合わせるのも1つの方法である。

2) すみネットのマンション訪問について？

(柏木理事より) 20ヶ所訪問した。理事長に会えない場合は資料をポストに入れている。

(湊理事より) 個人情報の管理もあり、難しい問題がある。

3) すみネット通信のマンション訪問記事はもっと悪い例を取り上げたら？

(吉田理事より) 悪い例が改善されたのであれば記事にするが、悪いままだと取り上げにくい。

4) 毎月理事会を開催しているか？

毎月開催しているのは、参加者の半数、残りは2ヶ月に1回、3ヶ月に1回である。理事会がうまく運営できていない例がある。

5) 理事会の議題は何が多いか？

防災関係とか、未払いの問題が多いのでは。未払いの1つの解決策として、規約改正で、裁判費用を全て相手側負担として、解決したところがある。

6) (青柳理事より) 外部所有者が1/3を超えると、どうしたら良いか？ 規約に従い、実行するしかないのでは。

7) 大規模修繕で「まん索ネット」を利用した理由は？

(篠田様より) 業者の比較ができて、選択が公平にできる。

8) 今回の大規模修繕の費用は？

(篠田様より) 2950万円。維持費として初回、各戸20万円の支払あり。

9) まだ大規模修繕をしていないマンションの居住者は？

参加者のうち10名程あった。(吉田理事より) 大規模修繕を実施する場合、業者の選定の他にも、季節をいつにするか等、居住者にとっては大事なことである。

暮らしやすいマンション生活

区内の仲間と一緒に考えよう！

それが『すみネット』です。

サンパレス東向島

1981年竣工、築25年、5階建37戸、78名
エレベーター1機、居住者の世代はまちまち、高齢者は7名
居住者の殆どが所有者で、1/3は当初からの住民。
駐車場はなし、駐輪場は30台

先日の総会の第2部として、大規模修繕の講演がありました。実際にどのようなマンションなのか、篠田様を訪問してお話を伺いました。篠田様はこれまで理事長を2年、監事1年、修繕委員としては5年の経歴で、現在修繕委員として活躍しています。

東武曳舟駅から歩いて2分、民家に囲まれてこじんまりとした5階建ての集合住宅である。今年2月に始まった大規模修繕も最終段階にあり、鮮やかなオレンジ色の屋根がひときわ目立っている。西北側の小道からエントランスまで前庭があり、桜や白樺、椿の木が茂って、その周りにはツツジが咲き、他にも沢山の鉢植えの草花が置いてある。後で分かったことだが、大規模修繕中に居住者が一時置き場所として、ここに持ち寄ったものです。



1階にある集会室で篠田様に会い、早速お話を伺いました。

☆ この集会室は開放されているそうですが？

「建築当初の日照権、電波障害など近隣との話合いで、申請があれば近辺の住民も利用できるが、実際には、使用申請する人はいません。」

☆管理はどのように行っていますか？

「当初の**管理会社**は、サービス面で問題があり、2003年に現在のコスモスライフに変更した。常駐の管理人は置かず、月火水金の午前中に清掃と、月2回、設備の目視点検をしてもらっています。電話回線で24時間、365日の緊急時対応をしてくれている。」

「植栽のみ、直接、管理組合が、隣にある植栽業者と格安で年間契約している。」

☆管理組合の運営について教えてください。

「管理組合として理事5名、監事1名、修繕委員3名が月1回程度、理事会を開催しています。」

「役員と理事長の選出は当初輪番制で、17年前から2年任期、半数交代の輪番制で行っていましたが、さらに10年前からは、居住年月・役員として活動した年月を基にして、算

会員に訊く サンパレス東向島



式をつくり、数字の少ない人(経験の少ない人)が順番に任命されるようにした。」「どうしても役員として活動できない人は、特別管理費として、月3000円を支払っている。」

☆駐輪場はどのように管理していますか？

「30台分あるが、屋根付の場所には9台、ラック式の場所、開放スペースとあるので、子供用以外は輪番制としている。屋根つき場所は大人用のみ。駐輪代は年間2400円、中学生以下は1800円、幼児用は500円としている。」

☆年間行事は？

「特に行っていません。一時、花火を見るために屋上を開放したが、柵がないため、安全上の問題で警察の指導があり中止しました。子供達は町会の祭に参加しています。」

☆過去どんな問題がありましたか？

「廊下伝いにルーフバルコニーへ空き巣が入りましたので、柵を天井まで高くした。」「ゴミ置き場は以前、浮浪者が寝泊りしたり、アルミ缶などをあさる者がいたので、扉を軽量化し施錠もしました。今回のバリューアップ工事で、好評です。」

☆現在抱えている問題はありますか？

「ペット飼育は規約上禁止しているが、長年、公然と飼育している人がいるのが実情です。今後何らかの対応をしたいと考えている。」



☆これからの課題は何ですか？

「インターネットは7月にNTTフレッツを導入予定です。テレビのアンテナは現在 UHF/VHF のみの対応なので、デジタル化も含めてケーブルTVにするかどうか、大規模修繕後に考える。エレベーターの地震対策、5年後の給排水、ガス配管の更新、このほかにも管理規約の見直しなど、沢山ある。」

☆コミュニティづくりのために、取り組んでいることはありますか？

「特にありません。」とのこと。取材中も住民の方々が気持ちよく挨拶をしているところを見ると、居住者は全員顔見知り。特にコミュニティ作りとして、何もしなくても、自然に人間関係ができていたようでした。(記者: 吉田)

すみネットセミナー

日時：7月22日(土)午後1時半～午後4時
 会場：ユートリヤ本館・視聴覚室
 講師：(財)マンション管理センター
 管理情報部長 中山惇氏
 会費：会員は無料
 後援：墨田区

テーマ：マンション管理を考えよう

年々劣化する建物・設備、新しいマンションと比べて見劣りする設備の改善、安心して暮らせる居住環境の充実、高齢化する住民するなど、改革が必要なのは政治だけではありません。幸せに暮らしていくためには、今、マンション管理の見直しが必要です。
 (質問・相談歓迎)
 お問い合わせは事務局まで03-5608-6215



は 投稿者 野沢成知(両国四丁目)

は「墨迷人」

マンション「ひに句」

理事長は管理会社のイエスマン
 理事各位にも責任がありますぞ

理事たちは管理会社のチルドレン
 救われないのは組合員

リフォームは理事のアタマを先にする
 旦那より先にしたいは、わが女房

無連帯無秩序招く無能理事
 そんな事言われるならば辞めさせて

理事たちにおすすみたい塾通い
 良い塾と金と時間があつたなら

外部セミナー

マンション理事会の役割

日時：6月10日(土)14時～16時30分
 会場：区役所131会議室
 対象：区内マンション管理組合・居住者等
 定員：先着50名
 費用：無料
 受付：FAX・メール・ハガキでの予約による
 申込・問合先：墨田区マンション管理士会事務局
 墨田区石原2-26-7
 氏名、住所、マンション名、連絡先を明記の上、「6/10 講習会参加」と書いてお送りください。
 電話03-3625-9679 FAX03-3623-5649
 shinada@juno.dti.ne.jp www.sumidaku-mankan.com

マンション新任役員研修講座(前編)

日時：6月18日(日) 午前10時～午後5時
 場所：江東区亀戸文化センター5階第1研修室
 受講料：3000円 資料代含む、当日受付で支払
 定員：40名(受付順)
 問合先：NPO 日住協本部
 03-5256-1241
 申込：FAXで氏名、住所、電話・FAX 番号
 マンション名、管理組合役職など記入
 FAX:03-5256-1243

マンション新任役員研修講座(後編)

日時：6月24日(土) 午前10時～午後5時
 場所：江東区亀戸文化センター6階第3会議室
 受講料：3000円 資料代含む、当日受付で支払
 定員：40名(受付順)
 問合先：NPO 日住協本部
 03-5256-1241
 申込：FAXで氏名、住所、電話・FAX 番号
 マンション名、管理組合役職など記入
 FAX:03-5256-1243

投稿歓迎!!

すみネット会員の情報紙として、内容の充実に努めていきたいと考えています。「マンション管理のご苦労」などの記事を募集しております。但し
 中傷、誹謗、その他悪意のある表現は、広報部にて、一部修正、削除、またコメント等を適宜、追加させていただきます。
 基本的に、投稿者の氏名、お住まいの地域名は表示します。 広報担当より

理事会・部会の開催

第3回総会 5月20日(土) 1:30PM～4PM

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
 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

口座名：みずほ銀行錦糸町支店 8080226
 すみだマンション管理組合ネットワーク
 会長西田昭二

入会申込先：墨田区住宅課 03-5608-6215

会費は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。

編集後記

今まで、あれだけテレビや新聞で騒がれていた耐震偽装の問題もこのところ、あまり目にしなくなった。熱しやすく、冷めやすいとはこのようなことなのか？ 裁判の行方はともかく、地震には常日頃の備えがしたい。

マンションのコンクリートの壁は共有でネジ穴1本あけられないそうだ。L金具が付けられれば、簡単で、安価で確実な耐震手段となるのだが。会員のみなさんはどうしているのだろうか？

いつかこのあたりの特集記事でも組もうかしら？

ところで、今号から4ページになりました。これからはいつもの2倍がんばらなければと、パソコンとにらめっこしている。

《広報担当》

メール jutaku@city.sumida.lg.jp ファックス 03-5608-6409