

本年度第1回マンション管理セミナーが開催されました

平成18年7月22日(土)午後1時半より、墨田区住宅課との共催による、マンション管理セミナーが、すみだ生涯学習センター本館 3階の視聴覚室で開催されました。



約40名の会員が参加し、湊理事の司会で開始されました。今回のテーマは「マンション管理を考えよう！管理の具体的な基準は？マンションみらいネットの、その後は？」のテーマで

(財)マンション管理センター管理情報部長の中山 惇氏に講師をお願いしました。

「現在、全国には485万戸のマンションがあり、1300万人が住んでいる。マンション管理センターで受けた昨年度の

相談は9600件で、以前と比べ、相談内容が複雑化している。」「特に管理組合の内部紛争の問題として、理事長の独断運営、理事会の決定に監事が猛反対、臨時総会



開催の要請に応じない等が発生している。また、管理組合と居住者との関係では、早目の対応をしないため、問題がこじれる例や、些細なことに拘り、大事な計画が進まない、賃貸の住民や高齢者の住民増加で、管理組合の運営がうまくいかない等

の問題が発生している。」というような現況について説明があり、引き続き、参加者に配布された、「マンション管理標準指針」の概要について分かりやすい説明がありました。「新人役員も、これを読めば自分が何をすべきかが分かるようになっていきます。皆さん、ぜひ活用してください。」との締めくくりとマンションみらいネットの現況報告がありました。

第二部：質疑応答・意見交換

質問1) 私のマンションでは通常総会で鉄部塗装工事が承認されたが、詳細は臨時総会で決議されることになっていた。しかし臨時総会が開催されずに工事が開始された。役員でない私たち居住者には、工事内容や工事代金が分からない。どうしたらよいか？

中山先生回答) このような場合は、居住者(複数の署名があればより良い)が書面にて管理組合に回答をお願いすると良い。

★質問2) 築6年目のマンションで、鉄部塗装が必要であるが、工事は理事会の承認があればできるか？

☆中山先生回答) 重要事項であれば臨時総会を開いて承認を得たほうがよい。但し金額により(そのような取り決めがあれば)、理事会決定で工事を開始することもできる。当マンションでは、アンケートで居住者の意見を日常的に聞いているそうなので、それで賛否の意見を聞いてもよいのではないかと思います。

★質問3) 管理費滞納者に対して、弁護士費用を含めて当事者に支払いを求める小額訴訟の判例があるとのことだが、本当でしょうか？

☆中山先生回答) 残念ながら分かりません。司会者コメント) 私のマンションでは、そのような訴訟が起こせるように規約改正を行い、その直後から滞納者はいなくなりました。この規約改正は滞納者に対して、効果がありました。すみネットで判例があるかないか調べて、すみネット通信でお知らせしたい。

★質問4) 私のマンションの耐震診断の見積もりは500万円であった。千代田区では最大250万円の助成金がある。墨田区の助成金は得られるか？

参加者より回答) 私のマンションでは耐震診断に128万円かかり、そのうち90万円は区の助成金でまかなった。もし耐震診断を予定しているのであれば、墨田区建築指導課構造担当に相談するとよい。

★質問5) 総会で屋上防水、駐車場道路の補修で2000万円の承認を得ているが、一般居住者に説明会を開く必要があるか？

☆中山先生回答) 総会で承認を得ているのであれば、予算内であれば、再度、総会を開く必要はないが、工事実施に伴い、説明会は必要である。

司会者コメント) 工事期間中は、騒音、埃、臭い、ベランダに洗濯物干せない等、通常の生活に影響があるので、その面で全住民に、説明会は徹底して行ったほうがよい。

参加者コメント) 長期修繕計画に従い、築25年目の大規模修繕を行ったが、居住者に対しての説明会はしっかり行い、費用も予算内でしたので、工事は問題なく完了した。

★質問6) みらいネットの相談件数が最近では1万件を割って9600件とのことだが、どんな内容ですか？

☆中山先生回答) みらいネットには、当初より1万件以上の相談があったが、最近ではみなさん自身でマンション管理の勉強をされているようで、初歩的な相

談が無くなったため、相談の総件数は少なくなってきた。半数以上は管理組合問題の相談である。

★質問7) みらいネットのホームページで、どの程度の情報が公開されているか？

☆中山先生回答) 実際に関覧してもらおうとお分かりになっていただけるが、現在登録された情報は320件あるが、非公開のものより公開されているものが多い。みらいネットは本来そのような目的です。

(文責：事務局)



墨田区においては、平成3年度に第1次住宅マスタープランを策定し、平成8年度に住宅マスタープランを改定、その後、平成13年度に2回目の改定を行ってきた。

新しい墨田区基本構想の策定に伴い、現在は第4次住宅マスタープランの策定を予定している。

平成18年3月に「住宅マスタープラン改定基礎調査 報告書」が墨田区より発行されました。

この報告書の中で、「急増する分譲マンションへの対応」が取り上げられている。

(1) 適正な維持・管理の誘導として、次のような「改定の視点」が述べられています。

☆管理組合の活動支援

マンション管理セミナー・交流会の開催やマンション管理士、無料相談の実施、マンション管理ガイドラインの普及促進、分譲マンション管理アドバイザーの紹介等により、マンションの維持管理を支援していくことが必要。

☆すみネットとの連携強化

すみネット運営支援(場所の提供等)やすみネットのNPO 法人化支援等によりすみネットの運営を支援し、マンション問題における区のパートナーとしての役割を担えるようにすることが必要。

すみネット等によるマンションデータベースの整備とそれを活用した情報発信体制整備を図ることが必要。

☆適正な維持・管理の促進

東京都優良マンション登録表示制度やマンションみらいネットの普及促進(登録費用への助成等)を図り、適正に維持・管理されたマンションストックの形成を図ることが必要。

(2) 建替や大規模修繕の支援(内容 略)

(3) 地域コミュニティとの共生

☆地域と共生するマンションの誘導

開発指導要綱の徹底や民間事業者との連携により、地域活動の担い手として、マンション居住者の町会・自治会への加入を促進することが必要。

防犯や防災に配慮したマンションの登録制度の創設など、マンションが地域と共生できる仕組みづくりの検討が必要

☆ワンルームマンションにおける入居マナー向上

住まい方マナーを記したパンフレットの作成・配布等により、ワンルームマンションにおける入居マナーの向上を促すことが必要。

☆良好なコミュニティ・景観・環境などの形成

まちづくり条例等により、住民主導で地区計画策定のためのコンサルタント派遣など、良好なコミュニティを活かしたまちづくりを促進することが必要。



(登録証サンプル)

マンションみらいネット
閲覧開始

財団法人マンション管理センターでは7月3日から「みらいネット」の閲覧を開始しました。デモンstrーションは

<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/wwwoffline/memberTop.htm>

でご覧になれます。

墨田区から昨年暮のモニター募集に応じた7管理組合が登録されています。

登録ご希望の方はマンション管理センターへ問合せください。

平成18年度分譲マンション管理セミナー
第2回開催のお知らせ(予告)

日時 9月30日(土)午後1時30分～午後4時
場所 墨田区役所13階131会議室
テーマ 管理会社を見極めよう

～上手な管理会社の活用法

講師 東京都分譲マンション管理アドバイザー

田村 晃清氏

マンション管理のサービス品質と委託料、管理会社をどのように見極めるか、誰もが悩む問題点について、具体的に説明し、参加者各位の質問にもお答えして頂きます。

墨田区主催、すみネット共催で、どなたでも参加できます。今から予定を立てておいてください。

平成18年度 すみネット部会 活動方針

今年度のすみネットの部会活動方針について、要旨をお知らせします。

「管理組合運営部会」	「メンテナンス部会」	「管理委託部会」
<p>昨年度、アンケート調査により、会員の抱えている問題を把握することができました。</p> <p>共通するものについて、専門家の意見を伺い、解決策、対応策などを明らかにして、すみネットのホームページで公開する。</p> <p>また、セミナー、その他、すみネットの行事の際には、情報交換、意見交換の機会を設けることにします。</p>	<p>日常的な小規模修繕はあまり話題にはならないが、これが後に、大規模修繕の時期、規模、費用、方法等を左右する重要な要素となることがある。そのため、日常的な点検補修、点検の方法、工事の実施、業者の選定などについて、適宜、部会を開催し、会員の皆さまと気楽に意見交換する機会を設けます。</p>	<p>管理会社は委託内容通りに業務を行っているか、管理委託費が他社に比べて高いのではないかと、問題に対して迅速な対応をしてくれているか等、会員間で情報交換、情報共有をできるようにします。そのために、各部会と連携をとり、全会員にアンケート実施等を含めて、マンション管理の実態を把握したいと考えています。その節は、会員のみなさまのご協力をお願いいたします。</p>

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。

1987年3月竣工、築19年、12階建、74戸

エレベーター1機、主な世代は50歳代、高齢者独居者の割合は微増。居住者の3/4が所有者、駐車場は14台、その内2区画は自動二輪用、駐輪場は53台分で、現在80数台で拡張が懸案。駐車場は屋内35000円、屋外30000、駐輪場 年1200円



★早速、単刀直入に聞いてみました。現在、問題はありますか？

「管理組合の悩みとして、居住者の殆どが勤め人で、賃貸も増えているため、役員のなり手が少なく困っている。」「役員は、理事6名、監事2名で、理事会で候補を選出し、総会で提案する形にしているの、総会直前になると、理事長が躍起となって候補者を口説き、候補を決めている。ここが理事長の腕の見せ所でもある。」「理事会は、第2日曜日の午後8時～午後10時で、出席率は80%以上。」

★住宅の管理はどのようにしていますか？

「当初から三井不動産住宅サービス㈱に委託している。管理人は平日午前8時～午後4時の勤務で、周辺部・共用部の日常清掃・ゴミ収集室の管理も担当している。確実に管理業務をこなして貰えるので、管理人に対する評判は上々で、クレームは皆無です。」「設備の点検は2月に1回管理会社の技術者が行っている。」



地下鉄、菊川駅から歩いて3分、大通りから1本入ったところで、車の騒音は殆ど聞こえない。建物の裏には、駐車場と駐輪場があり、この他2階建ての別棟があり、1階はゴミの集積場で、2階は集会場となっている。マンションの入り口の右、南側には、こじんまりした公開空



★緊急時の対応はどうなっていますか？

「管理会社の警備センター(お客様センター)は月島にあり、365日24時間体制。エレベーター管理は製造会社である東芝エレベーターがフルメンテナンスしてくれています。」

★コミュニティーづくりとして特に行っていることはありますか？

「理事会決議等は、[理事会だより]としてエントランスに掲示している。居住者同士のコミュニティーづくりの基本は、日常の挨拶からをモットーにしている。」「消防訓練は消火器の取扱とベランダの避難ハッチからの脱出など、お年寄りも積極的に参加してもらっている。今後、区分所有者の主体的管理を目指し意識改革を更に進めたい。」

★過去どんな問題がありましたか？

「深夜、暑いので、開けて寝ていた部屋の窓から泥棒が入ったことがあった。泥棒は捕まったが、現金は戻ってきませんでした。」

★大規模修繕計画について教えてください。「大規模修繕は理事会が中心となって、築10年目の1997年以降、外壁改修、屋上防水改修、給水管更生工事、鉄部塗装工事、床防水、共用部廊下シート張替工事などを計画に従い、実施してきた。この儘、積立をしていけば20年間は長期計画工事費と修繕積立金のバランスがとれている。」

★これからの課題は何ですか？「ここ2、3年の内の大規模修繕実施時期の判断と内容、出来るだけ伸ばしたい。1ギガの光ファイバーの導入で、防犯・防災・通信対策を考えているが、具体策はこれから。」(記者:吉田)

会員に訊く **菊川パークホームズ**

今回は、すみネットの会長をしている西田様のマンションを訪問しました。マンション管理組合の役員経験は7年です。



地「パンダ公園」があり、近隣の子供達や勤め人の憩いの場となっている。菊川は、江戸時代には鬼平こと、火付盗賊改役“長谷川平蔵”、江戸北町奉行、桜吹雪の遠山の金さんこと、“遠山左衛門尉景元”の屋敷があった所。

明治期以降は中小工場が多く、今でも準工業地域であるが、交通の便と生活環境が整っていることから20年位前からマンションの建設が盛んとなり、様相が一変している。



書籍の紹介

マンション管理標準指針

国土交通省 平成17年12月発行
 発行所:財団法人マンション管理センター
 〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋 2-5-5
 岩波書店一ツ橋ビル 7階
 電話 03-3222-1519 <http://www.mankan.or.jp>
 価格: 1000 円
 会員各位には、当ネットワークから、本年度参考図書として、
 セミナー時に配布。欠席者には送付されます。

セミナー開催案内

「マンションのペットセミナー」
 ペットを愛するものがない「マンション」なんて
 あるでしょうか？マンション生活の三大トラブル
 の一つがペットです。ペット問題を解決し、終の
 棲家となる快適なマンション生活を築きたい。

日時: 8月25日(金) 午後1時30分～4時45分
 場所: 住宅金融公庫「すまいるホール」
 水道橋駅下車 徒歩3分
 会費: 2000円 資料代含む、当日受付で徴収
 (NPO 日住協会員は1000円)
 定員: 100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

「マンション駐車場セミナー」
 マンションの敷地内の駐車場問題にお悩みの管理
 組合は多いはず。特に駐車場が不足している管
 理組合では、その解決策に苦慮しているのが実情では
 ないでしょうか。

日時: 9月16日(土) 午後1時15分～4時30分
 会場: 弘済会館4階「梅さく」会議室
 (千代田区麴町5-1)
 定員: 100名
 参加費: 無料
 主催: (財)駐車場整備推進機構
 申込・問合先: (財)駐車場整備推進機構 開発技術部
 千代田区平河町2-7-4 砂防会館別館
 電話03-5276-5771
 FAX03-5276-5780
<http://www.parking.or.jp/>

すみネット理事会・部会などの記録

第3回総会 5月20日(土) 1:30PM～4PM
 理事会懇談会 6月14日(水) 6PM～7:30PM 区役所
 第32回理事会 7月19日(水) 6PM～8PM 区役所

編集後記

新しい紙面、いかがですか？

3年前に定年退職して、地元のことに初めて目を向ける
 余裕ができた。何かの縁で、大規模修繕時に営繕委
 員に選ばれ、各工事のチェックポイントでは業者さんと一
 緒に点検作業に参加することができた。その後、管理組
 合の会計担当・副理事長、現在は理事長として、なんと
 か管理組合運営の初歩が理解できたところです。現在の
 マンションは終の棲家として、体の動くうちは、できる
 限り、お役に立ちたいと思っています。

《広報担当》

メール jutaku@city.sumida.lg.jp

ファックス 03-5608-6409

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
 ません。 広報担当

マンション「むく」

町会のボスか兼ねる理事のボス

★それがどうした、どうなった

理事長が煎じて飲んで無脳薬

★健康にいいですね

手を延ばし足を引く張る知恵は長け

★ただとった年ではないと苦笑い

対岸の火事でも上げぬ腰

★上げずに済まぬ内の火事

理事長を受ける度胸と去る度胸

★度胸がないから受けぬ理事長

○は 投稿者 野沢成知 両国四丁目

★は「墨迷人」



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。