



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

本号の内容  
マンション履歴管理システム  
アスベスト問題  
当会ロゴ・デザイン決定  
会員に訊く～公社分譲マンション  
セミナー開催など

平成 17 年 9 月  
第 10 号



ロゴ・デザイン決まる(左欄下)

メールアドレス：jutaku@city.sumida.lg.jp

## マンション履歴管理システムの運用

国土交通省は、平成17年度予算として、「マンション履歴システム」の構築、管理を決定しており、現在、その具体化が進められている。この趣旨は個々のマンションの修繕履歴、運営実態などの情報を登録し、閲覧に供することで、マンション管理の適正化を推進しようというものである。

過去の記録が安全に保全されれば、役員の交代があっても適切に管理組合の運営ができ、また必要な修繕工事が適切に実施できるなどのメリットがある。換言すれば、マンション管理の成績表？が作られ、管理上改善すべき事項がはっきりすると共に、これによってマンションの価値が明らかになると言っても良いのではなかろうか。もちろん売買の際には重要なデータとして評価されることは間違いないと思われる。

この登録機関は財団法人マンション管理センターと決定しており、そのホームページによればシステム愛称を公募の結果「マンションみらいネット」と決まった。区分所有者として、また管理組合としても、マンションの評価に直結するだけに、このシステムの内容、運用をしっかりと見定めていく必要がある。

そこで、墨田区とすみネットでは、マンション管理システム＝**“マンションみらいネット”**をテーマとする講演会を開催することとなった。このテーマにつき、直接、マンション管理センターの専門家からお話を聞く機会はこの機会を措いてはないと思われるので多数の会員各位の参加をお待ちしている。

日時：11月5日(土) 午後1時30分から

場所：墨田区役所13階会議室

講師：(財)マンション管理センター主席研究員 廣田信子氏

### ロゴ・デザイン決定

デザイナー井岡英明氏(文化在住)のご好意によって、当会のロゴ・デザインが生まれました。ブルー(青い空、隅田の流れ)とピンク(墨田の桜)を基調とし、マンション建物の両面に「すみだ」と「ネットワーク」の頭文字 S.N を配しました。建物を取り巻くピンクの輪はネットワークを表現しています。(井岡氏はイオカデザインスタジオを経営)

### ★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

**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

## 一緒にアスベスト問題を考えよう

今年、アスベストの健康被害が公表されましたが私達マンション住民の関心はどうなのでしょう？すみネット会員10名に尋ねてみました。

調査済みで問題ない	1人
調査中	2人
天井部分に使用あり	3人
特に気にしていない	4人

★昭和63年以降、アスベストの使用は制限されてきたが、昭和40年、50年代に建築されたマンションでは、壁や天井、バルコニーの仕切り板、変電室、ポンプ室等の壁や天井に防火材、防音材として幅広く使用されていました。厚生労働省は2008年までに全面禁止する方針です。

★使用されているかどうかを調べるには？

一般の人には難しいのですが、マンションの竣工図から、施工年月、使用している建築材料のメーカー名、商品名、内部仕上げ表等から、ある程度分かりますが、通常はマンションの管理会社経由で建築会社に調査をしてもらいましょう！

(社)日本石綿協会から「既存建築物における石綿使用の事前診断監理指針」が発行されています。

★アスベストの建材を使用しているても、飛散しない限り問題ないが、リフォーム等で壁や天井を壊す場合は問題となるので、どこにアスベストが使用されているかを、よく把握しておきましょう！

★皆さんのマンションは問題がないと判明しても、周辺で解体工事があれば、要注意です。必要ならば業者にアスベスト使用の有無を確認し、適切な対策をとってもらいましょう！

☆墨田区では民間建築物のアスベストに関する相談、特別融資に応じています。

環境保全課指導調査担当 5608-6210

☆東京都建築士事務所協会墨田支部によるアスベストに関する専門相談

毎月第3金曜日 午後1時半～4時

区役所アトリウム

建築指導課構造担当 5608-6269

☆アスベスト健康相談は

向島保健センター 3611-6135

本所保健センター 3622-9137

## 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。

### 会員に訊く 公社分譲マンションでは！

今回登場の青柳享さんは、都公社業平橋住宅にお住まいで、自治会の役員(すみネット理事も担当)をされています。

建物は昭和47年11月竣工、築32年10ヶ月。上から見ると口型で東、南、北側は10階、西側が14階で、1階部分は管理人室、集会室、電気室、駐輪場で住宅部分は2階以上で戸数は362戸。エレベーターは南と北側の開放エントランスに各2機、駐車場は建物の南、西、北側に67台分あり。



#### ◎住宅の管理:

当初より、総合管理は都公社が行っており、休日を除き、朝7時～夜7時管理者が常駐している。

#### ◎自治会の活動:

居住者の任意加入で組織され、役員は33名、他に各階委員として22名、1年任期。役員による運営委員会と役員・各階委員との合同委員会を毎月1回開催している。別に、問題提起、各種行事の協議のため、フロア会議を年2回開催している。

#### ◎コミュニティづくり

自治会として、大掃除・植栽、防犯パトロール等、年2回、旅行は年1回企画。毎年、牛島神社祭礼に参加、隅田川花火の日は、居住者に屋上を開放。防災用品、アルミサッシ戸車交換等廉価で斡旋している。修繕説明会を通して住民の交流の輪が広がってきた。

#### ◎大規模修繕

今までに外装、ベランダ手摺交換、屋上防水、エレベーター改修、送水管・配水管工事、照明器具交換等実施。今後、耐震診断、敷地内道路・駐車場舗装、30A から 60A へ電気幹線改修等を行う。

#### ◎問題の対応策

ゴミ出し、自転車の整理整頓、無断ちらし配布等に対し、ゴミ置場の施錠、オートバイ用フェンス設置と出入口の施錠管理、監視用カメラ設置等行った。しかし一部住民のゴミの分別、ペット飼育マナーなど改善の余地はある。

#### ◎今取り組んでいること

居住者の高齢化に伴い、高齢者の親睦と福利のために老人会の設立を検討中。また避難用の階段手摺の設置工事中で高齢者にやさしい住居づくりを目指している。

平成19年11月に、住宅の維持管理が公社より、管理組合に移管されるので、自治会とは別に管理組合設立委員会の委員募集を行っている。

(記者談) 維持管理が行き届き、建物外観、ゴミ置き場、駐輪場、駐車場、植木など、きれいに整備されている。

すみネット・ホームページ  
近日公開 !!

開発作業も後半に入り、公開までもう一息。  
ホームページについてのお問い合わせは、メールアドレス sumida\_mkk\_net@yahoo.co.jp までお願いします。

### セミナー開催案内

#### マンション管理フェア (NPO 日住協)

日時: 10月8日、9日 午前10時～午後5時  
会場: 都立産業貿易センター(浜松町館3F)  
問合せ先: NPO 日住協 5256-1241

#### マンションでの地上デジタル放送受信

日時: 10月25日(土)午後2時～4時  
場所: 千代田放送会館 2階ホール  
定員: 200名(先着順)  
申込み: 10月7日(金)までに「住宅名、代表者名、住所、電話番号、参加者名」FAX で送付  
FAX: 3465-1274、電話 5455-5260

#### マンション履歴管理システムについて

日時: 11月5日(土)の午後1時30分から  
場所: 墨田区役所13階会議室  
講師: 財団法人マンション管理センター  
主席研究員 廣田信子氏  
申し込み: 電話で住宅課まで 5608-6215

#### 理事会・部会の開催

第21回理事会 8月10日(水) 6PM～8:30PM  
第22回理事会 9月14日(水) 6PM～8:30PM  
第6回部会長会議 9月6日(火) 7PM～8:30PM

### 墨田区の支援制度をご存知ですか？

★分譲マンション計画修繕調査支援制度  
大規模修繕のための事前調査費の1/3以内で、50万円を限度として助成します。  
また専門家(1級建築士、設備士、マンション管理士等)が1調査につき3回まで無料で相談に応じます。 問合せ先: 墨田区建築指導課  
03-5608-6268

★分譲マンションの管理に関する相談  
毎月第3木曜日の午後、墨田区マンション管理士会による無料相談会を実施しています。  
問合せ先: 墨田区住宅課  
03-5608-6215

#### 編集後記

曳舟駅周辺で再開発が始まりましたがアスベスト飛散が無いことを願いながら買い物に傍を通っています。 <<広報担当>>