

## マンション履歴システムの 講演会が開催されました

平成17年11月5日、墨田区都市計画部住宅課主催、すみネット共催で、「マンションの履歴システム」(愛称:マンションみらいネット)に焦点を当てた「分譲マンション管理セミナー」が開催されました。都市計画部の渡会部長の挨拶に続き、今回の講師、(財)マンション管理センター総合研究所主席研究員の廣田信子氏より分かり易い説明で、私たちマンション住民にとっては、これからの対応について、理解を深めることができました。

日本人の10人に1人はマンションに住んでいる今、これからのマンションのありかたについて維持管理を真剣に考える状況となりました。



今までは、築年数、駅から何分、広さといった条件で価値を判断する単純なものから、これからは長期的にマンションの寿命にまで影響する「維持管理」の状況や、管理組合の活動が活発で、民主的なものかどうか等、もっと様々な角度から、価値がチェックされるようになります。このようなことから、快適な居住環境を確保する手助けする仕組みとして「マンション履歴システム」は、2つの重要な役割を持って誕生しました。

### ★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  
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。

## 本 の 紹 介

- ★マンション設備改修の手引き ¥2,900 2005年10月20日発行
  - ★改修によるマンション再生マニュアル¥2,400 2004年9月10日発行
- 問合せ先 (株)ぎょうせい 03-5349-6666 <http://www.gyosei.co.jp>

## マンションみらいネットの 2つの重要な役割

1) マンションを適正に管理していくことを助ける。  
次の重要な機能が組み込まれています。

★ マンションの修繕履歴や長期修繕計画に伴う様々な書類、資料を間違いなく整理・管理する機能。言い換えると、10年後、20年後になっても、役員交代があっても、いつでも必要な時に参照することができます。

★ 管理組合がマンションの管理状況を客観的に把握できる機能。言い換えると、管理組合の運営状況や自分のマンションの管理の状況、健全度を知るためのチェックリストとして利用できます。

2) 中古マンション市場に管理情報を提供することで市場を活性化させるのに役立つ。

★ 中古マンションを買いたい、あるいはマンションを住み替えたいと思っている人には、どのように管理組合が運営され、どんなコミュニティーが形成されているかを知ることができます。

★ マンションを売ろうとしている人は、共用部分の維持管理の状況や管理組合活動状況を査定時に示すことができます。

★ 一方、住み続けたい方にとっても自分のマンションの資産価値を高めて、空き室の出ない環境を維持していく必要があります。さらに将来「リバース・モーゲージ制度」の利用も視野にいれると、マンションの不動産価格を高く維持することができます。

(参考) <http://www.mankan.or.jp/>

☆ 私たちマンション住民にとっては、マンションの維持管理のチェックリストとして、情報の電子化とインターネットの利用でいつでも必要な情報の閲覧、災害時の電子掲示板の利用など、今後検討していく、よい機会ではないでしょうか。

## すみネット・ホームページ オープンしました

[http://www.geocities.jp/suminet\\_2003](http://www.geocities.jp/suminet_2003)

今後、皆様からのご意見、ご要望を反映してよりよい内容にしていきたいと思っております。ぜひ見てくださいね！

## 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。

### 暮らしやすさは自分たちでつくる

江東橋公園の向いに位置するグリーンプラザ錦糸町(団体会員)の理事長柴田弥生さんは、女性ならではの手法で管理運営を行なっている。今回は『購入予約あり・空室ゼロ』、住み続けたいマンションにする秘訣、暮らしの価値を高めるコミュニティ育成の秘訣を伺った。

その名にふさわしくエントランス内にほどよく良く緑が配され、玄関ホールに入った瞬間から心が和む。オートロックの先にはパティオがあり、そこにも鉢植えが。ここが錦糸町だということのを忘れてしまうほど清々しい。中央には、住民が気軽に集う、憩いの場ともいえるサンルームがあり、我々はそこで取材させて頂いた。

「この植物は、お花や植木の好きな人たちが、手入れ・水やりをしています。」



この場所は元駐輪場だったそうだ。当初は居住者以外の人も入れる構造だったため、道路に接する位置にシャッターを設け、単なる通路だった道路際まで駐輪場とし、敷地の有効利用が図れた。奥の一角には新設された物置があり、中にはこのマンション自慢の210cmのクリスマスツリー等の他、万が一の災害時に供えた飲料水・コンロ・食料品・ポリタンク・紙製の食器類・簡易トイレ&テント・消臭スプレーまで用意され、女性理事長ならではの気配りが窺える。

居住者の年齢層は60代以上の方々も多く、また海外や地方に住む区分所有者もいるが、柴田さんはそれぞれの人に合わせた連絡方法を取っている。総会は代理人の出席も認め、きめ細かい対応で、出席率100%を目指す。

サンルームの傍を通る居住者が、柴田さんに声を掛けたり挨拶をしていく。高齢の方々は、若い世代の理事長さんを頼りにもし、広い心で応援している様子。このコミュニティは、どうやって出来上がったのか、それを聞いてみた。

「1年目の管理費支出を2年目からは100万円/年の削減。現在はさらに40万円の削減をいたしました。また現在は管理費支出の2割近くを住民交流のために使っています。」最初は柴田さんを中心とした居住者との放射状ネットワークだったが、共同作業の他、親睦会や食事会も行ない、今は賃貸入居者も含め、居住者相互のネットワークも出来た。

管理費等の滞納をゼロにするこのマンションならではのルールがある。それは、賃貸にしている区分所有者が1ヶ月滞納したら、2ヶ月目からは賃貸入居者は管理費等を管理組合に支払い、家賃から管理費等を差し引いた額を貸主の区分所有者に支払うというもの。(賃貸の人には、入居時に4~5種類の承諾書などの書類を提出してもらう。)さらに、防犯にも抜かりはない。管理員室は常時点灯し、防犯カメラの映像がモニターTVに映る様子が窓越しに見え、夜間でも管理員がいるように思える。ピッキング・サムターン対策には、管理組合の費用で2度にわたって全戸の鍵を換えた。

役員は、理事長・副理事長・会計の3名と、監査が1名。

理事の人数が少ないことの利点は、定例理事会という形にこだわらずに意思決定が素早くできること。お知らせ事項はエレベータ乗り場横のホワイトボードに書き、住民も提案があれば自由に書き込む。これは印刷物を増やさない省エネ&エコロジーといえる。管理費と修繕積立金の割合は1対2で、将来の大規模修繕への備えも充分だ。

「暮らしやすさは自分たちで創るもの」という意識が、居住者のネットワークを作っていた。その陰に、きめ細かい声かけや連絡を心掛けた柴田さんの努力がある。数々の改善も然ることながら、このマンションで育まれたコミュニティは、高く評価されると感じた。(T)

## セミナー開催案内

### ★マンションの防犯・防火・防災

平成17年12月10(土)14時~16時30分 会場 区役所131会議室 対象 区内マンション居住者、定員 先着50名、無料  
主催 墨田区マンション管理士会、後援 墨田区 協力 本所警察署・本所消防署  
氏名・住所・マンション名・連絡先を明記の上、FAX、メール、葉書で「12/10講習会参加」と書いて申し込んでください。  
130-0011 墨田区石原2-26-7 品田マンション管理士事務所内 電話 03-3625-9679、FAX03-3623-5649  
メール shirada@juno.dti.ne.jp http://www.sumidaku-mankan.com

### ★管理組合のためのマンション建替えセミナー

平成17年12月10日 10:20~16:50 場所 カメリアプラザ(亀戸文化センター)  
参加費 一般 ¥4,000  
申込先 NPO 日住協 03-5256-1241  
FAXで管理組名、電話、住所、氏名、役職をお知らせください。  
FAX 03-5256-1243  
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

## グリーンプラザ錦糸町

平成9年3月竣工、等価交換方式12階建35戸(うち店舗2)。柴田さんは竣工後真っ先に入居し、管理員が常勤でなかったため自然な形で、次々に引越してくる住民のお世話役のようになりやがて理事長に。初年度から管理会社の対応の悪さに直面し、管理会社を変更してみたが、自分たちで何とかしようという意識が高まり自主管理の道を選択。現在、清掃は委託、EV等各種保守業者とは個別契約。

## すみネット理事会・部会の開催

- ★事業部(3部会)会議 9月21日(水)午後6時30分~8時30分
- ★第23回理事会 10月5日(水)午後6時~7時30分
- ★第24回理事会 11月9日(水)午後6時~7時30分

## 編集後記

セミナーに参加して、マンションみらいネットの概要が良く理解できました。《広報担当》