

区主催マンション管理セミナー 大丈夫？ 私のマンション・・・

平成18年2月25日、墨田区都市計画部住宅課主催、すみネット共催で、「大丈夫？ 私のマンション・・・、マンション建築の構造から知ろう」と題して居住者交流会も兼ねたセミナーが区役所13階会議室で開催され、参加者は42名でした。



前半は、都市計画部の渡会部長の「マンション建築と耐震問題」と題して区内のマンション増加の状況、耐震偽装に対する区の対応、さらに耐震化についての取り組みについて講演がありました。引き続き、(社)東京都建築士事務所協会墨田支部の1級建築士 都祭芳明氏より「マンション建築の構造」について図を描きながら分かりやすい説明がありました。セミナー後半は居住者交流会として4つのグループに分かれて参加者の抱えている問題などについて意見交換を行いました。各グループには、アドバイザーとして建築事務所協会墨田支部のスタッフが参加して活発な質疑応答も行われました。最後にすみだマンション管理組合ネットワーク(すみネット)会長の西田昭二氏の閉会の辞でお開きとなりました。

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。

セミナーでの質疑と 行政の支援策

質問1) 耐震診断費用の補助金額が150万円/年では
少ないか？

回答1) 今までの実績で計上されていたが、平成18年度は国・都・区の補助もあり、必要があれば補正予算で対応できる。

質問2) 大規模修繕時に合わせて耐震診断をしたいが、

回答2) 制度が別だが、同時期に申請をすれば可能。

質問3) 何件くらいの耐震診断を予定しているか？

回答3) 今後2年で10件くらいを予定している。

質問4) 耐震診断そのものの保証はあるか？

回答4) 学識者で構成している委員会はある。但し現状では検査費用との折合いで行っているため、保証を得るのは難しい。(都祭氏より回答あり)



理事会・部会の開催

第27回理事会 2月8日(水) 6PM~8PM

第28回理事会 3月8日(水) 6PM~8PM

第29回理事会 4月12日(水) 6PM~8PM

メンテナンス部会 3月15日(火) 6:30PM~8:30PM

第3回総会 日程決定

5月20日(土) 1:30PM~4PM

会員の皆様、今から予定こいれておいてください。

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。

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。

会員に訊く 曳舟東ビューハイツ

今回、管理組合の副理事長で、またすみネットの理事でもある湊武さんを訪問してお話を伺いました。

1980年竣工、築26年、9階建124戸
エレベーター2機、居住者の1割は高齢者
駐車場は23台、駐輪場は160台



京成曳舟駅の直ぐ南隣で駅まで徒歩0分
東西と南には建物がなく全戸陽当たりが良い。北側線路際には60坪ほどの公開公園、受水槽、ごみ集積場、駐輪場、駐車場があり、敷地内はごみ一つなく、日常の管理が行き届いていることが一目瞭然である。近辺には商店街、食事処、郵便局、曳舟文化センター、生涯学習センター等、生活環境に恵まれている。南西方向にある東武曳舟駅近辺では再開発の工事が始まり、今後益々賑やかな街になりそう。



玄関を入ると、掲示板にはお知らせが整然と貼ってあり、その前には生け花が飾ってあり、とても感じの良いロビーである。居住者の殆どは当初より入居しているため、全員顔見知りである。湊さんは理事会役員としては、3回目です3年活動している。

一部の管理業務をテイエスコミュニティー(株)に委託して、管理人は住み込みで平日8時～17時の間勤務しているが、エレベーター保守、消防設備点検、植栽などは、管理組合が直接、専門業者と契約をしている。但し、手間がかかるため、今後は一括委託をすることも考えている。管理組合役員は、輪番制と公募により12名が毎月、理事会を開催している。役員の出席率は8～9割で良い。当初、理事会の他にフロア会議も開いていたが、今は必要がなくなり開催していない。

昨年2月～7月に2回目の大規模修繕を行った。特に大きな修繕箇所はなかったが、ベランダと廊下のフェンスを全交換して新築同様の外観となった。また廊下に塩ビシートを貼ったので、廊下を歩く靴の音が響かなくなった。次回の大規模工事の時期は、この周辺が曳舟駅前開発まちづくりの地区計画に入っており、将来の建替えも視野にいれての計画が必要となりそうである。さらに京成線高架工事が予定されているので、それに伴う土地収用など、大きな懸案事項も間近にせまっている。

「26年間を振り返ってみると、特に大問題はなかったが、場所が駅前の為、外部の違法駐輪が多くありました。現在ペット飼育は禁止ですが、既に飼っている人がいるので、ペットクラブをつくる条件付で検討中です。最近、耐震偽装の問題がニュースとなっていますが、当マンションは、2年前に墨田区の耐震診断助成制度を活用して、耐震診断を実施して、一部の場所のIso値が基準以下と確認されているので、耐震工事を検討中です。」

「コミュニティーづくりとして正月には餅つき大会、夏はサマーカーニバル等を開催して特に子供達に喜ばれている。集会場は理事会の他に健康づくりとして、気功やストレッチ、卓球クラブ等で気持ちいい汗をながして活用しています。この他に、ソフトボールチームや緑化サークルをつくり、コミュニティーの一環としています。地域では、町会の防災訓練、歳末特別夜警巡回等に参加しています。」「高齢者の方には、ゴミ出しのお手伝いや声がけをしようと提案中です。」「この他にも、理事会は誰でも聴講できるようにして、会議の内容をできる限り詳細に伝えることとして、☆理事会ミニ情報☆を、各戸に配布しています。」

部会開催レポート

「給排水管・換気管のメンテナンスについて」
—メンテナンス部会活動報告—

2月15日(水)午後6時半～8時15分、ユーtriaの研修室にて参加者9名で部会を開催しました。講師はすみネット理事の武井氏が勤めました。

今回は特に経年劣化による給排水管の更新時期を迎えているマンションについて、施工方法、業者選定、居住者の同意形成、工事の時期等について活発な情報交換意見交換を行いました。

また最近のマンションは超気密化されているため、キッチンのファンを稼働しても、吸気口あるいは、窓を開けないと、十分な排気が行われなとの、情報提供もありました。

今後も、このような諸問題を取り上げて皆様と一緒に研究したいと思います。 KI

セミナー開催案内

マンション リニューアルセミナー
大規模修繕工事を失敗しないために
マンションの耐震性について

日時：4月9日(日)13:30-16:30
会場：カメリアプラザ亀戸文化センター6階第3研修室
参加費：無料、申込締切 4月7日(金)
問合先：マンション環境保全グループ
03-5649-3668, FAX 03-5649-3665
<http://www33.ocn.ne.jp/~mankanky>
申込：FAXで氏名、住所、電話・FAX、マンション名
築年数、階数、住戸数、大規模修繕予定有無など

マンション耐震改修セミナーと
無料相談会

日時：4月15日(土)13:00-16:00 相談会は16:00-17:00
会場：住宅金融公庫本店1階すまい・るホール
文京区後楽1-4-10
参加費：無料、定員：250名(申込先着順)
問合先：住宅金融公庫まちづくり業務課
電話 03-5800-8104, FAX 03-5800-8258
申込：FAXで氏名、住所、電話・FAX番号
マンション所有者、管理組合関係など記入
<http://www.jyukou.go.jp>

マンション管理からコンサルティングへ

日時：4月22日(土)13:30-16:30 相談会は13:30-17:30
会場：銀座フェニックスプラザ
中央区銀座3-9-11紙パルプ会館2F
参加費：無料(事前登録制)、定員：200名
対象：マンション管理組合理事など
主催：日経アーキテクチュア
問合先：電話 03-6811-8657(平日10:00-17:00)
申込：<http://blog.nikkeibp.co.jp/mansion/>

編集後記：いつもがんばっています。《広報担当》

メール jutaku@city.sumida.lg.jp

ファックス 03-5608-6409