

## 第1部 すみネット第4回通常総会

平成19年5月26日(土)午後1時半より、すみネット第4回通常総会が、曳舟文花センター2階、第1会議室で開催され、24名の会員が参加しました。

庶務担当の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の渡会部長より、挨拶がありました。なお都市計画部住宅課の岩佐課長と、同じく新任の草薙主査の紹介がありました。総会は予定通り14時10分に終了し、休憩後、吉田広報担当理事の司会で、第2部の交流会が開催されました。



### 【渡会都市計画部長の挨拶の要旨】

住宅計画の中にマンション居住者の声を反映したいとのことから、平成15年にすみネット設立の働きかけを行い、平成16年より、その活動に対して年30万円の助成をしています。今後、会員が増えて、さらに発展することを期待しています。

タワー関連では、78億円を、周辺環境整備として予算化しました。昨年の住宅マスタープラン、さらに2025年に向けた都市計画プランでまちづくりを目指しています。最近土地の流動化が激しくなっているため、規制条件のようなものも検討しながら、適正な維持管理、地域の人々との融和を図りながら、将来のまちづくりの姿を皆さんと一緒に描いていきたいと思っています。

第4回の総会を迎えられおめでとうございます。



平成15年当初より、すみネットの会長をしておりました西田様は、退任され、今後は参与として様々な機会に助言をしていただくことになりました。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

「微力ながら、協力させていただきます。」とのメッセージをいただきました。



総会后、理事の互選で青柳様が新会長に選出されました。「会長職を引受けた以上、全力投球で取り組んでいきたいと思っています。それには何分とも、皆様の協力をお願いいたします。」

## 第2部 交流会



総会後の第2部では、広報担当の吉田理事による司会で、交流会が始まり、参加者が自由にマンション管理の様子や問題等について情報交換しました。

◇14年経過後、台所の排水管から水漏れ発生した。原因は食器洗い機を使用している宅で、パイプが詰まり、下の階に水漏れしたが、原因追及に1ヶ月かかった。共有部分、専有部分もあり、対応は簡単ではない。

◇27年の間に、水漏れは2件あった。屋上の受水槽は地震に弱く、直結式に変更予定しているが、デメリットとしては、災害時に全く水が出なくなるのではないかと心配はある。

◇水関連の問題が一番多いのではないか。屋上防水は2回行った。屋上からの水漏れは解決までに10年もかかったケースが新聞に報道されていたが、最終的には屋上のコンクリートを全部掘り起こして徹底的な大修繕により解決したようです。

◇給水管の抜管調査をして、かなり詰まっていることが確認でき、2年以内に交換工事を予定している。

◇理事会の役員になる人がいなくて困っている。輪番制で役員になっても、理事会に出てこない人がいるので、今期から1回出席すると千円出すことにした。マンションによるが、年俸1~3万円を役員手当てとすると、理事会の出席率は良くなる。

◇よく文句を言うてくる人がいるが、感謝している。殆どの人は、意見を言う元気も関心もない。

(笑い)

◇工事見積もり費用は業者によりかなりの差がある。強力な役員がいると大きな経費削減ができる。

◇新入居者には、理事長が挨拶しに行き、役員のお願いをすることになっている。

◇最近エレベーターの問題がニュースになっているが、保守費用も、サービスの質も業者により差があるので注意が必要である。管理会社を経由しないで、管理組合が独自に保守費用の見積もりをとっても、結局あまり差が無かったケースもあり。メーカーだからといっても、簡単に信用してはダメ。

◇外部所有者が増えて連絡が取れず総会の開催に支障が出始めている。外部所有者の管理費を20%の範囲で上げる手段もある。

◇総会や理事会の資料作成は管理組合で準備してもよいが、殆どのマンションでは管理会社が行ってくれているようだ。

◇管理会社は各種の提案をしてくるが、最終的に決めるのは、管理組合であることを忘れないこと。

◇同じ管理会社でも担当者の力量により業者との交渉で見積もり金額も違って来るようだ。

◇退職後、年金生活を始めた人が管理組合の役員になっているマンションは、管理会社からすると、やりにくいという。(笑い)

◇25年間、自主管理しているのが大変ではあるが、2億円位のセーブができています。そのためには、知り合いに相談できる専門家が必要である。業者のおおまかな人件費、材料費などの情報を知っていると交渉するときに役に立つ。良心的な業者を見つけることが大切であり、過去の実績などを知る必要もある。結局、管理会社は営業であるので、うまく使うことが大事です。

◇外壁工事、給排水管工事、エレベーター工事など見積もり金額は倍位の差があるので、管理会社にはまかせられない。

◇受水槽から直結式にして、受水槽の掃除が必要なくなり、またスペースもできて有効活用できる。

★司会者より、このような情報交換を行うことで、皆が賢くなり、適正なマンション管理が行えるようになると思いますので、次回もこのような機会を設けたいと思います。ありがとうございます。

### 次回セミナーのご案内



木造で何百年も保存し

## マンションの寿命って どのくらい? ~次世代に引き継ぐために 何をすべきか~

日時: 7月21日(土)午後1時半~午後4時

会場: 墨田区役所 13階 131会議室

講師: 建物診断設計事業協働組合

理事長 山口実氏

定員: 60名(申込み先着) 参加費: 無料

主催: すみだマンション管理組合ネットワーク

共催: 墨田区都市計画部住宅課

申込: 03-5608-6215 (墨田区住宅課)

資産の償却という税制度から、法人税法においては、恣意性を排除する目的で、「資産の種類」「構造」「用途」別に耐用年数を詳細に定めています。それは物理的寿命ではなく、また社会的な寿命でもありません。

鉄筋鉄骨コンクリートを躯体とするマンションの寿命をどのように考えるかは、切実な問題でないでしょうか。

このセミナーでは、マンションの寿命について深く掘り下げ、あなたのマンション管理に大きなヒントを提供することとなるでしょう。

## 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。



正面の茶色と左右の白いビルが  
消防技術試験講習場、1階は神田消防署  
左の白い部分が、講習会場の入り口



## 防火管理者講習会体験記

すみネット通信編集者 吉田 修

私のマンションの防火管理者が高齢化で、実作業が困難になってきましたので、それでは私が交代をしようと思い立ち防火管理者の資格を取ることにしました。話では平日2日間の講習を受ければ良いと聞いていましたが、日時や会場とか、申込方法など分かりませんでしたので、インターネットで検索すると、この近辺では、本所防災館、あるいは秋葉原にある東京消防庁消防技術試験講習場があることが分かった。申込は近所の消防署へ出向いて行うとのことで、早速、小梅消防署に行き用件を告げると、若い消防士の方が、マンションの台帳をパラパラめくり、現在の防火管理者と変更する意向を確認後、パソコンの画面で、予約可能な講習会の日時と場所を見せてくれました。本所防災館は10月からでしたので、結局、1ヵ月先の、消防技術試験講習場の5月17日、18日の講習会に申し込みました。

[http://www.n-bouka.or.jp/lec\\_info/index.php](http://www.n-bouka.or.jp/lec_info/index.php)

当日、講習会は午前9時20分開始なので、8時20分に浅草からぎゅうぎゅう詰めの銀座線に乗り、末広町で降り、徒歩5分で神田消防署併設の講習会場に着きました。会場は写真の様に、二人がけのテーブルにパソコン画面が130台、合計260人が一度に受講できる。まるでパソコン教室の様である。パソコン画面には正面の画面と同じものが表示されるので、目が少々悪くても良く見える。机上には、出席確認のボタンがあり出欠の確認はボタンを押すだけで、大変合理化されている。

さて、会場を見回すと、私のような年寄り10人位で、マンション管理組合の役員などの参加が多いのかと思っていましたが、住宅関連企業の新入社員のような方々が殆どのように見受けられました。

テキストは、消防関係法令集、防火管理の知識、消防計画の作成の3冊が渡される。講義は画面を見ながら、時々テキストを参照して、かなり早いペースで進み、お隣とおしゃべりする暇は全くない。質問の時間も無いので、聞き漏らすと大変である。

見回すと居眠りしているような人は全くいない。講義の合間を縫って、実習の時間があり、グループに分かれて、スプリンクラー、中央管理室、排煙装置、各種検知器と受信機、消火ホースや消火器を試してみる。午後5時までの2日間によくこれだけのものを、詰め込んだものだと感心した。

2日目最後の1時間は20問の試験があり、13問正解で合格、それ以下は補修が必要で、10問以下は不合格になる。合格者は、その場で防火管理者証を貰える。何名かは補修を受けていました。私は無事合格。その時初めてお隣の方と笑顔を交わしました。その位、忙しい講習内容でした。

### 一口知識

長らく日本には消防の組織が置かれず、火災に対してほとんど為す術がなかった。そのため、失火した場合は斬刑(首を刎ねる)、放火した場合は火刑(火あぶり)と非常に厳しい刑罰が科されていた。江戸時代初期の1629年、江戸幕府から大名へ江戸の町の火消役を命ずる奉書が出された。これを奉書火消といい、日本の消防の淵源と考えられている。さらに1643年には大名火消1658年、旗本による定火消が始まった。明治以降は、内務省は町火消を警察機関の一部として吸収していった、所謂警察消防時代の幕開けである。大政奉還に伴い、江戸以来の町火消は消防組と呼ばれるようになる。消防技術の面では、腕用ポンプや蒸気ポンプが輸入・国産化され、近代的な消防戦術が導入された。腕用ポンプは吸水管を使い、ホースを伸ばして火点を直接攻撃するという現代の消防に通じる消防戦術の歴史上のエポックとなった。また、蒸気ポンプはその運用に技術を要し、消防は高度化・専門化を促され、「鳶職」から消防へと専門化を遂げ、その過程で現代に通じる「消防署」を見る事となった。大正期には、電話も普及し自動車ポンプが輸入され、都市を中心に消防が充実していき、地方都市でも消防組内に常備部を置くようになった。自動車用のエンジンを使った手引きガソリンポンプや三輪消防ポンプが昭和に入って普及し始める。20世紀末までに消防常備化がほとんど完了した。日本の消防は世界的にも非常に優れた組織・技術を持つに至った。

## 当たり前の繰り言

「マンションは管理を買え」という言葉は従来からしばしば聞かれたのだが、これだけではおかしいと思っていた。近頃「マンションを買う時は管理組合を見て」と言われるようになった。

どんなに立派な管理会社であっても、そこに住んでいないのだから、細かいところまでは分らない。フロントマンが月に1回巡回したって、わかるのは瞬間値だ。管理員も概ね仕事として管理するのが精一杯のところだ。

共用部の点検だつて、毎回同じ技術者が行うのでは、馴れがあり見落としもある。管理組合がしっかりしていれば、その見落としは指摘できる。指摘があれば、真剣に点検する。

点検は、継続観察してその経過に従って対策を要するが、これは管理会社の点検員では無理だ。何故なら自分のものでないからだ。

### マンション川柳「時事拝しや句」

○ダメ理事も余人をもって替えがない

★それならいいじゃん、何言いたいの？

○そのまんまだからスラム化形骸化

★そのままだが一番という東さん

○忠誠を誓う相手を間違える

★その言葉、安部さんに差し上げたいと野党言い

○輪番制鈍感力で無事通過

★通過すりや、何も言えない民主制

○滞納はあるあるない積立金

★知らせたい、知られたくないこの気持ち

○は 投稿者 野沢成知 (両国四丁目)

★は「墨迷人」

共用部の所有者は区分所有者であることを体感している組合員も少ないのではないか。

組合員は少なくとも1千万円から3千万円の資産を管理組合に預けている。管理を良くすれば目減りしないし、逆に上がる場合だってあり得る。それなのに役員に立候補する者もないし、総会にも出てこない。よくよくお金持ちで、鷹揚で、マンションの資産などは問題にならないのかと思う。

でも、私のような貧乏人は、マンション資産の目減りは何とか食い止めたい。

皆が一つ屋根の下に住み、皆でお金を出し合っている～それがマンションなのだ。コミュニティの原型がここにあると言いたい。(N)

## 外部セミナー

### よくわかる耐震改修と 自主点検のすすめ方

日時： 7月14日(土)13時30分～16時30分

会場： すまい・るホール

(文京区後楽1-4-10)

定員： 295名

費用： 無料(テキスト代実費2000円)

「よくわかる耐震改修」と「自主点検マニュアル」  
申込・問合先： 港区新橋3-8-5コンシビル4F  
マンションリフォーム技術協会

電話03-5733-4395 FAX03-5733-4396

<http://www.marta.jp/index.html>

### 屋根・バルコニー・階段の防水工事

日時： 7月14日(土) 午前10時～午後4時50分

場所： 江東区亀戸文化センター5階第2研修室

定員： 50名

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

info@mansion-kanrikumiai.or.jp

### 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44回理事会 7月11日(水) 6PM～8PM

### ★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 青柳 享

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

総会が終わりほっと一息ついている。会員を増やすにはどうしたら良いか? 真剣にかんがえなければ。このすみネット通信は会員のみに配布だが、もっと印刷してあちこち配ろうかとも考えているところです。 <広報担当>

[メール jutaku@city.sumida.lg.jp](mailto:jutaku@city.sumida.lg.jp)

ファックス 03-5608-6409