

平成20年5月24日(土)午後1時30分より午後4時まで、すみだリバーサイドホール1階会議室にて、すみだマンション管理組合ネットワークの第5回通常総会が開催されました。湊副会長の司会で始まりました。総会開催にあたり、ゲストの墨田区都市計画部部長の渡会様より、メッセージをいただきました。総会后、情報交流会が開催されました。



司会の湊副会長

### 審議議案

- 第1号議案：平成19年度事業報告の承認について
- 第2号議案：平成19年度収支決算の承認について
- 第3号議案：平成20年度事業計画(案)の承認について
- 第4号議案：平成20年度収支予算(案)の承認について
- 第5号議案：役員を選任について

全議案について、全員賛成で承認されました。第5号議案の新役員としては、池田章氏が選任されました。

### 新任理事の池田章氏



### 墨田区都市計画部部長渡会様



### 渡会様のメッセージ要旨

みなさん今日は、今年で5回目の通常総会を迎えられ、おめでとうございます。今回実施しました、墨田区マンション等実態調査は、調査対象の分譲マンションが681棟、約2万9千戸の住宅があります。その内23%は昭和56年以前に建築されたもので、耐震性や老朽化の問題があります。また、地域コミュニティーとの融和などのソフト面で、改善すべきことがあります。特にワンルームマンションの増加に伴い、ゴミ出しなどで地域住民との関係改善が求められています。墨田区としては、今までの行政指導から条例の適用へと変更し、今年3月にワンルームマンション規制条例をつくり、7月より適用することになりました。この条例は、20戸以上のワンルームマンションでは、その3分の1は、ファミリー向けのものにする、というものです。マンションの届出制といったものが無い現在、マンション生活を住みやすいものにするために、居住者の方々の意見等を、すみネットを通じて吸い上げていきたいと思っております。

これからも継続して活動していただけることを期待しています。本日の総会が、つつがなく終了することを念願しまして、挨拶に代えさせていただきます。

## 第2部 墨田区分譲マンション等実態調査の報告

都市計画部住宅課課長岩佐様より、墨田区マンション等実態調査の報告がありました。

「墨田区では、平成14年度に区内のマンションの実態を調査しましたが、マンション適正化を推進するには、5年に1度の調査が必要で、今回の調査はランドプレイン株式会社をお願いをしました。」



### 調査結果の概要と課題

### 住宅課課長岩佐様



### 4種類の調査

- ◇ 分譲マンションの管理組合のアンケート調査
- ◇ すみネットへのヒアリング調査
- ◇ 投資用マンションの賃貸住戸入居者のサンプリングによるアンケート調査
- ◇ ワンルームマンションに係る町会・近隣住民へのアンケート調査

- ◇ 5年前の管理組合への調査では、個別に訪問し調査したので70%の回答が得られたが、今回の回答は対象物件658件のうち186の回答を得て、28.3%の回答率となった。
- ◇ マンションの**管理体制**の項目では、役員のなり手不足が顕著で、この結果は、マン管の調査と同じである。
- ◇ **建物の維持・建替え**の項目では、耐震診断助成制度を知らないとするマンションが38.2%あった。
- ◇ **住まい方**については、前回の調査では、ごみや駐輪の生活上のトラブルが上位にあったが、今回の調査では、管理費などの滞納が最上位となった。今後一層管理組合の運営及びマンションの適正な維持管理の困難さが増してきている。
- ◇ **防災体制**の項目では個人情報の関係で、11.3%のマンションで居住者名簿を作成していない。
- ◇ 今回の調査で**クローズアップされた課題**としては、すみネットの認知度で、51.6%のマンションが、すみネットのことを知らないとしている。またすみネットに参加したくないと回答したマンションは68.4%もあった。その一方で、他のマンションとの情報交換、行政に対する要望の強化、マンション管理に関する相談機能などの期待も寄せられている。
- ★ 以上の説明の後、質疑があり、問題意識を持っていない居住者が多いので、マンション住まいに関する冊子の発行等、すみネットとしての対応を考えたい。
- ★ マンションの賃貸化の進行はマンション管理をする上で影響がある。
- ★ ワンルームマンションの増加については、特に町会、地域住民にとっては影響が大きい。またマンションが近辺に建つことで、日照権の問題はあちこちで発生している。

## 情報交流会で様々な話題が

総会后、参加者による情報交換が行われました。

- ◇ ワンルームマンションに限らずビルが建つことによる日照、騒音等の様々な問題が起きるが、その対策を知りたい。ゲストの品田氏を含めて体験者から、対応策や意見を聞くことができた。
- ◇ プライバシーの問題であれば、目隠しをつける。
- ◇ 日照に関しては、冬至の8時から16時の間に2時間の日照があるかどうかが基準となる。会社によっては、金銭で解決する制度がある。◇ 当事者にとっては、日照の問題は深刻である。資産価値の低下をどうするか？
- ◇ 外階段の位置を別の場所に変更してもらおう。入居前に処置をしてもらおうよう、自分でがんばる必要がある。明らかに違反工事がある時には、文句をいうこと。
- ◇ 問題が起きた時には、協定書、念書などつくっておく必要がある。
- ◇ ワンルームマンションの規制条例について、地元へ説明が必要ではないか。ワンルームマンション関連の問題の窓口は、明確にして欲しい。
- ◇ 昭和56年以前の建物のほうが、各種行政の支援を受けやすいといった話も出ました。

このほかには、様々な有益な情報交換ができました。

- ◇ 特別区とは、東京23区のこと
- ◇ ペット問題もあちこちで起きている。オリナスでは、ペット用の別エレベーターがあるそうです。また、ペットを飼うには、お金を払う決まりのマンションが江東区にあるそうです。



## ゲストのみなさん



左から墨田区都市計画部の渡会部長、岩佐課長、草薙主査、及び墨田区マンション管理士会 品田会長のみなさんです。(敬称略)

## 役員のなり手がいないがどうしたら良いか

★役員のなり手不足については、マン管の調査でも同じ報告があり、役員の高齢化も進み、今後、管理会社に依頼するケースが増えるのではないかと懸念されています。

参加者からは次の様な意見が出ました。

- ◇ 役員手当を払う。(年2万五千円のケースあり)
- ◇ お金をもらおうと責任を感じる。これに対しては、お金をもらわなくても責任はあるという意見もあり。
- ◇ 理事会で文句を云われるので役員をやりたくない人がいる。
- ◇ 無報酬の方が良いという意見もある。
- ◇ 役員全員がやる人とは限らない。役員の中にはやる人とやらない人がいる。
- ◇ 50%が賃貸となっているマンションもあり、そのため役員のなり手がいない。
- ◇ 定年退職した人には役員候補として、声をかけるようにしている。
- ◇ 役員は輪番制であるが、どうしても役員ができない人からは、月3千円をもらっている。
- ◇ 輪番制であるが、病気や高齢化で役員は務まらない人がいる。
- ◇ 管理会社へ任せたい方が多いかなと思っている。
- ◇ 役員手当で解決できるのであればそれも良いのではと考えている。
- ◇ 資産価値が上がるのであればお金を払っても良いと思っている。

## 第17回マンション管理セミナーのご案内

**内 容:** 墨田区分譲マンション等実態調査報告 講師:墨田区都市計画部住宅課 課長  
マンション地上デジタル対応 講師: 総務省関東総合通信局 担当職員

**日 時:** 平成20年7月19日(土) 午後1時30分～午後4時30分

**場 所:** 曳舟文化センター(2階) レクリエーションホールA

**対 象:** 区内マンション管理組合・居住者等 定員: 先着50名 費用: 無料

**申込先:** 墨田区都市計画部住宅課 5608-6215

**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 (財)マンション管理センター

**後 援:** (社)東京都建築士事務所協会墨田支部 墨田区マンション管理士会

### マンション管理無料相談会

毎月第3土曜日午後1時～4時  
(7, 8月は第2土曜日)

平成20年7月12日(第2)、8月9日(第2)  
9月20日、10月18日、11月15日  
12月20日

場所: すみだリバーサイドホール  
墨田区役所1階アトリウム

申込: 当日直接会場へ

対象: 区内マンション管理組合・居住者等

費用: 無料

問合せ: 墨田区マンション管理士会

電話 03-3625-9679

<http://www.sumidaku-mankan.com>

墨田区都市計画部住宅課

電話 03-5608-6215

### マンション川柳「なつと句」

○デキル理事なのに損する強面(こわおもて)

★できなくても、得をするのはイケ面さん

○組合の標(しるべ)指す人背く人

★あつてなきものは標と悟る人

○見ぬ振りの掟破りが呼ぶ連鎖

★人の世は住みにくいものと草枕

○管理道辿る寄り道廻る道

★次にくるのは後期高齢者道

○買わなくてもかっても後悔するマンション

★それ、奥様と同じこと

○は 投稿者 野沢成知(両国四丁目)  
★は「墨迷人」

### 理事会・部会の開催

第53回理事会	4月 9日(水) 6PM～8PM
第54回理事会	4月25日(水) 6PM～8PM
第55回理事会	5月14日(水) 6PM～8PM
第56回理事会	6月11日(水) 6PM～8PM

### ★すみネット入会のご案内

[団体会員] 区内のマンション管理組合  
[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  
[会費年額] 団体会員 5,000円 個人会員 2,000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] 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。

### すみネット会員状況 平成20年6月1日現在

団体会員数 13

個人会員数 28

### 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、住所の地域名は表示します。

広報担当より

### 編集後記

総会終了後に直ぐにすみネット通信を発行しようと  
しましたが、関わっている地域活動で忙しく、なかなか手  
がつけられずにいました。ようやく発行できてホットして  
いるところです。その間にすっかり梅雨に入ってしまった。

メール [jimukyoku@suminet.org](mailto:jimukyoku@suminet.org)

FAX 03-5608-6409