

## 第17回マンション管理セミナー開催

平成20年7月19日(土)午後1時半より午後4時半まで、曳舟文化センター2階レクリエーションホールにて、すみだマンション管理組合ネットワーク主催の第17回マンション管理セミナーが開催されました。岩井理事の司会で始まり引き続き青柳会長の挨拶がありました。



司会は岩井理事

## 青柳会長のメッセージ



皆さん今日は。

日頃は、すみネットの事業運営に、ご理解ご協力を頂きまして有り難うございます。

本日は、「第17回マンション管理セミナー」にご参加を頂き、有り難うございます。また、本日は墨田区から岩佐住宅課長様を始め、草薙係長様、坂本主事様にご出席を頂いて、当セミナーの運営にいろいろとご協力を頂き、有り難うございます。

本日の「セミナー」は、平成19年10月から12月にかけて実施しました「墨田区内の分譲マンション等実態調査」について、その結果を報告して頂き、分譲マンションの維持管理等にかかわる諸問題を把握していただき、今後の管理組合運営の一助にして頂ければと思っております。

また、平成23年7月に、日本全国で地上波デジタル化が完了することになっております。そのため分譲マンションでは、その対応と解決が迫られることになるかと思えます。

本日の「セミナー」は、現に皆様が住んでいるマンションが、これらに対応して、これからも安全で安心して、より快適に住みやすい、住宅にするためには、如何にするべきか、いろいろな問題に対して、すみネットは皆様と一緒に考えて行きたいと思っております。

今後とも、すみネットの運営にご理解ご協力をお願い申し上げまして、開会の挨拶とさせていただきます。

## セミナー次第

### 主催者挨拶

すみだマンション管理組合ネットワーク  
会長 青柳 亨氏

### 第一部

講演：「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 岩佐 一郎氏

### 第二部

講演：「マンションの地上波デジタル対応」について  
講師：総務省関東総合通信局有線放送課  
課長 斉藤 一男氏  
講演：マンション管理センター業務紹介  
講師：(財)マンション管理センター管理情報部  
参事 原 昇氏

## 第1部 墨田区分譲マンション等実態調査の報告

### 調査の目的と概要

都市計画部住宅課課長岩佐氏より、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1回目のマンションの実態調査を行いました。今回は2回目の調査となりました。5年に1度の調査を行い、今後の住宅施策に活かしていきます。

今回の調査対象としては、区内の分譲マンションの管理組合658団体、すみネットの役員、投資用マンションの賃貸住戸入居者、及びワンルームマンションに係る町会・近隣住民としました。

### 墨田区の現状

共同住宅の増加は前回の調査時と比べ84.8%の増加をしている。区内の住宅を建物別で見ると、共同住宅・その他は68,890戸で総住宅数に占める割合は70%となっている。販売棟数の推移を見ると、ピークは昭和54年の26棟、と平成15年の37棟で、平成18年は12棟と縮小している。

### 調査結果の概要と課題

#### 1) 管理体制について

69.4%の管理組合がマンション内での管理に関する意識啓発活動に取り組んでいない。

管理組合集会への出席率が低い。管理運営面から見ると、役員のなり手がいない、役員の知識・経験が不足などの問題がある。管理費等の滞納住戸があるマンションが増加している。

#### 2) 建物の維持・建替え

長期修繕計画を策定済であるマンションは57%ある一方で、竣工図面を保有していないマンションが15.6%存在する。大規模修繕工事で修繕費用が不足と回答したマンションが35.5%ある。また実施について区分所有者の意見がまとまらない難しさを訴える管理組合が多くみられる。

### 住宅課課長岩佐様



### クローズアップされた課

#### A すみネットの活動状況と

##### マンションの参加意識

半数以上のマンションが「すみネットを知らない」、知っていても、すみネットの活動と連携することのメリットに疑問を持つ管理組合が多い。今後も「すみネット」に参加したくないと回答した管理組合が68.4%あった。

#### B 賃貸化住戸所有者の資産管理意識の向上

賃貸化住戸が存在するマンションの36.5%が住戸賃貸化に関する規定を定めていない。

#### C ワンルームマンションを取り巻く地域の実態

町会内でのトラブル内容を見ると、「ごみ処理」、「コミュニティ」、「生活マナー」の順にトラブルが生じている。



## 第2部 マンションの地上デジタル化 マンション管理者、入居者各自で 実施することは？

現在のアナログテレビ放送は、2011年7月24日に完全デジタル化されます。デジタル化の目的は、新しいサービスの創出と高度化、電波の有効利用・IT 社会の基盤を築くことにあります。ハイビジョンやゴーストのない画像になり、字幕放送や解説放送、ニュースや天気予報をいつでも視聴可能になり、また災害関係、医療、教育分野の公共分野においても新しいサービスが利用できるようになります。

### マンション管理会社、管理組合等が実施すること

- 1) マンションのテレビ受信設備を点検し、改修や調整の可否を確認する。改修が必要な場合、改修経費を見積もり、工事期間などを確認し、理事会や総会で関係住民の了承を得る。
- 2) 改修工事を実施し、全戸にデジタル放送が良好伝送されていることを確認する。

### 入居者各自で実施すること

デジタルテレビやデジタルチューナーなど、デジタル受信機を購入、設置する。

★ 今回特に話題になったのは、都市受信障害対策施設ですが、これは高い建物や送電線、高架橋などの影響でテレビ放送の受信障害が発生した地域において、受信障害を改善する目的で設置された共同受信設備のことです。この施設では UHF 電波(地上デジタル放送)が流れていない、または流すことができない場合が殆どでそのままでは加入者が地上デジタル放送を受信することができません。

★ 現在アナログ放送の障害対策を実施している、都市受信障害対策共同受信施設に関しての基本的な考え方としては、デジタル放送で受信障害が解消された世帯においては、受信障害対策は不要。デジタル放送においても受信障害が継続する場合は、高層建築物等の所有者と受信者を当事者とする協議により対応することになっている。

★ 費用負担として、デジタル放送対応に係る改修費用は、当事者がそれぞれ応分に負担することが妥当。具体的には受信者はデジタル放送の受信に通常必要とされる経費、所有者は受信者負担分を越える経費をそれぞれ負担することとしている。



講師：総務省関東総合通信局有線放送課  
課長 斉藤 一男氏

質問) 現在の東京タワーから、第二タワーへ移行するのは、いつですか？

回答) 2012年4月以降となる。

質問) 現在、私のマンションから近隣にケーブルでアナログ放送電波を提供しているが、第二タワーに移行したらどんな影響が考えられるか？

回答) 現状でデジタル放送が受信できていれば、第二タワーに移っても大きな問題はないと思う。もし第二タワーからのデジタル放送で障害がでるようであれば、それは、第二タワーの責任で、障害対応をしてもらえるはず。

## ニュース！ エレベーター閉じ込め対応 備品

管理組合に提供 千代田区

千代田区では、区内の分譲マンションに対し、エレベーターに閉じ込められたときに使う備品を無料で提供する。各管理組合からの申込受付を7月1日に開始した。原則として建物1棟につき1セットだ。

地震などで住民が長時間エレベーターに閉じ込められるトラブルに備えて、飲料水やトイレトーパーなどが入った椅子兼用の箱を提供する。箱は簡易トイレとしても使用できる。エレベーター内に設置した後の維持管理は各管理組合が行う。千代田区は、分譲マンションの建物が区内に約350棟あると見積もっている。以下の条件を満たす分譲マンションのエレベーターが備品設置の対象だ。

1. 管理組合が管理規約などを定めていること
2. 管理組合が地元の町会に加入し、町会の推薦を受けていること。
3. 建物が建築基準法と関係法令に適合していること
4. 住戸の半数以上を住宅として使用していること。

## 全国一斉マンション管理士 講演会、相談会

内容：講演「東京都マンション耐震・防災セミナー」午後1時30分～3時10分

講師：東京都都市整備局住宅推進部 副参事 阪本虎男氏、係長 福田清氏

日時：平成20年10月5日(日) 午後1時～午後4時30分

場所：墨田区役所13階 131会議室（吾妻橋1丁目23番20号）

対象：区内マンション管理組合・居住者等 定員：先着100名 参加費：無料

申し込み・問合先：東京都マンション管理士会 03-6413-8727

主催：墨田区マンション管理士会・東京都マンション管理士会

共催：墨田区 日本マンション管理士会連合会 首都圏マンション管理士会城東支部

後援：国土交通省・東京都・(財)マンション管理センター・すみネット

## 第18回マンション管理セミナー 「マンションの劣化診断について」

日時：平成20年11月29日(土)  
午後1時30分～4時

場所：曳舟文化センター2階

対象：区内マンション管理組合・居住者等

定員：40名

費用：無料

申し込み：11月11日より電話で受付

墨田区都市計画部住宅課

電話 03-5608-6215

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

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

### マンション川柳「数え句」

○妻一途仕事一途で理事一途

★その上に純情一途、金一途

○一に意地二に忍耐で三諭す

★四に仕方なく五苦勞さま、六なことなく終わりけり

○所有者は十人十色で一家言

★理事長は口八丁に手八丁、八方睨みで取り纏め

○一本気一言居士に三顧の礼

★二つ返事で引き受けて二言目には文句言ひ

○理事長の十八番別れ一本杉

★♪負けた負けた、あなたの熱意に負けたっけ♪

★ ○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56回理事会	6月11日(水)	6PM～8PM
第57回理事会	7月09日(水)	6PM～7:50PM
第58回理事会	8月13日(水)	6PM～7:30PM
第59回理事会	9月10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9月1日現在

団体会員数 13

個人会員数 29

### 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勞」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

ようやく暑さが弱まり、過しやすくなりましたが、全国  
的に、ゲリラ雨で洪水の被害が出ています。我がマンシ  
ョンでは、地下駐輪場への雨水の流れ込み、湧き水対  
策等、まだ気が抜けないシーズンです。

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

FAX 03-5608-6409