

## 第19回マンション管理セミナー開催

平成21年2月14日(土)午後1時より午後4時まで、曳舟文化センター2階レクリエーションホールに於いて、すみだマンション管理組合ネットワーク主催の第19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、引き続き墨田区都市計画部渡会部長の挨拶がありました。

### 岩井理事の司会で開始



### 渡会部長のメッセージ要旨

皆さん今日は。すみネットは、マンション居住者の交流や、他のマンション管理組合はどのように維持管理に関わっているか知りたいといったことから5年前にできた。管理組合としては適正な維持管理をすることで、資産価値を継続的に向上させる取組をしているが、修繕が必要になった時は、最終的には専門家の手に委ねることになるが、居住者自身が目で見て、手で触れて修繕箇所を知ることが大事なことでないでしょうか。行政としてのお願いは、管理組合は維持管理に特化するのではなく、地域のコミュニティーとのかかわりや、マンション居住者の皆様方の窓口となっていただければと思います。

来年度の予算としては、安心して暮らせるマンションづくりのために、マンション耐震改修費用の1/3で2000万円を限度とする補助、また耐震診断費用としては、150万円を限度とする補助を予定しているのので検討していただければと思います。

東京スカイツリーの建設状況は、東京新聞が定点観測して毎週特集を掲載している。今はエレベーターの階が20m位組みあがっている。今年の夏迄には150m、暮れまでには、現在の東京タワーと同じ高さになる。実際に見えることで、墨田区の大きな観光拠点となる。今までに、江戸東京博物館、ファッションセンター、国技館、錦糸町再開発、オリナス商業ビル等の南部地区に続き、曳舟の再開発、東京スカイツリーと、北部地区も、街づくりをどうするかが課題となってきた。最近では毎年3000人の人口増加が見られるが今後も増加が予想される。ハード、ソフト両面からの街づくりの方向性が求められている。今後すみネットは、地域コミュニティーの中で、マンションが十分受け入れられるように、行政と一緒に、すみだの街づくりをして欲しい。

今回のセミナーを通して、管理組合が、居住者と一緒になって自主点検していけるようになって欲しい。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

### マンション管理セミナー&交流会次第

- 来賓挨拶 墨田区都市計画部  
部長 渡会 順久氏
- 第一部 講演「マンションの自主点検マニュアル  
～資産価値の維持向上のために～  
講師：菅野 康男氏  
(財)マンション管理センター技術部 参与
- 第二部 交流会
- 閉会の挨拶 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1部 講演：マンションの自主点検マニュアル

菅野 康男様 講演要旨



### ◆マンションの維持管理に関する業務とは？

- 1) 点検
- 2) 長期修繕計画の作成・見直し
- 3) 長期修繕計画に基づいた修繕積立金の積立
- 4) 計画(大規模)修繕工事
- 5) 設計図書、修繕等の履歴情報の保管

### ◆建物や設備の維持管理に関する事項は、合意形成に時間を要することが多いのは何故か？

- ◇経験がない
- ◇専門的な知識が必要
- ◇多額な費用の支出が伴う
- ◇組合員が建物や設備に関心がない  
建物や設備にどんなものがあるか知らない、また、どんな状態か知らない。

### ◆組合員の方々にマンションの建物や設備に関心を持ってもらうには？

- ◇役員だけでなく、組合員が参加するイベントとして 企画できるものはないか
- ◇管理組合による自主的な点検の提案

### ◆点検の種類

- ◇日常点検
- ◇定期点検  
法定点検、保守契約による点検、自主点検
- ◇臨時点検  
災害点検、不具合点検

### ◆点検の計画と記録、保管

- ◇年間計画を立て、経費を計上しておく
- ◇実施後、実施日を記載して保管する。

### ◆管理組合による自主点検とは？

- ◇任意に行なう点検
  - ◇自主点検チェックシートによる点検  
目視により、異常の有無を判定
  - ◇危険がない箇所を想定
- ### ◆自主点検を行なう場面の例
- ◇新旧役員交代の際に引継ぎを兼ねて行なう
  - ◇マンション探検のイベントを企画する
  - ◇事業計画案や収支予算案の作成時

### ◆自主点検の準備

- ◇実施日の十分な周知、参加者の募集
- ◇必要に応じて専門家にアドバイスを依頼
- ◇点検用具(七つ道具)の準備  
メジャー、クラックスケール、懐中電灯、板カメラ、雑巾、ハケ、双眼鏡
- ◇名札(又は、ガムテープと油性マジック)
- ◇簡易な平面図、立面図

## 自主点検の手順 1, 2

### 自主点検の手順(1) 当日歩きやすい服装で

集合、趣旨の説明、グループ分け  
点検用具の確認、自主点検チェックシート  
点検の方法、記入方法、順序の説明  
注意事項の説明(プライバシー配慮)

### 自主点検の手順(2) チェックシート記入方法

異常あり判定欄、該当する劣化現象の具体的  
箇所、気がついたこと記入





## 自主点検の手順 3, 4, 5

### 自主点検の手順(3) 点検の実施

外壁～ 玄関ポーチ～ 屋上～

外部廊下・階段～ バルコニー 内部廊下・階段  
管理員室等～ 玄関ホール～ 外構、附属建物

### 自主点検の手順(4) 点検結果の集計

自主点検記録総括表の記入

異常有りの確認、状況により再度該当箇所確認

集計結果の概要の報告(専門家による説明)

イベント

### 自主点検の手順(5) 後日

自主点検記録のファイル

シート、図面、写真等を整理

点検計画・記録シートへの記入

理事会、専門委員会等による点検結果対応検討  
対応の判断がつかない場合は専門家に相談

### ◆点検結果への対応

◇著しい異常の減少があった場合

調査・診断、修繕工事費用の予算処置が必要  
応急処置(部分的に修繕)を行なう

専門家に依頼して調査・診断を行う。

◇しばらく様子を見る(経過観察)

◇長期修繕計画を見直して修繕計画に入れる

◇全体的に修繕する。

★ぜひ、自主点検を行なって、マンションのビジョンを話し合ってください。現状を踏まえて、どんな生活をしたいか、そのために何をするか、自分達の財産は自分達で守り、形成する意識を全員で共有する。

### 今回のセミナーで使用した資料

「マンション管理組合による  
自主点検マニュアル」

33頁 300円

財団法人 マンション管理センター

東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5

岩波書店一ツ橋ビル7階

03-3222-1516 FAX03-3222-1520



## 第2部 交流会の話題

◆大規模修繕の内容、業者選定等、管理会社にどこまでまかせておいてよいか？

築26年で、7年、13年、20年目と大規模修繕をしてきたが、再度、屋上の防水工事の必要があるらしい。理事会は年に数回は開催しているが、どうも不安になってきた。

◆会員からは、次のようなコメントが出ました。理事会は毎月開催で情報交換した方が良いのでは。業者の選定は、管理会社でなく、理事会で決定するもの。今回のセミナーのように、自主点検を試みたらどうでしょうか。

### 青柳亭会長の閉会挨拶要旨

今日のセミナーは如何でしたか？

「マンションの建物や設備の維持管理」に関しては、専門的な知識が必要なことから、管理組合の役員として、また、居住者として、最も頭を悩ますことと思います。皆様が住んでいるマンションが、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、すみネットでは、今後もこのような講演会や情報交換の場としての交流会の開催に努めて参ります。

尚、すみネットでは、5月23日(土)に「通常総会」を開催しますが、その第2部では「情報交流会」の開催を予定しています。情報交換並びに親睦を図る、よい機会でもありますので、会員の皆様には是非ご参加頂きたいと思っております。また、会員でない方も、この機会に「すみネット」に入会していただきたく、お願い申し上げます。閉会の挨拶とさせていただきます。

本日はどうも有り難うございました。

## マンション管理に関する情報を 配信しています！！

マンション管理に有用な情報を掲載したメールマガジンを毎月初旬に配信しています。登録は無料ですので、是非お申込ください。

申込方法

<http://www.mankan.or.jp>

又は

[http://www.mankan.or.jp/About/p02\\_13.html](http://www.mankan.or.jp/About/p02_13.html)

(財)マンション管理センター  
03-3222-1535

## すみネット会員状況

平成21年2月1日現在

団体会員数 13

個人会員数 29

## マンション川柳 「主婦関ぱ句」

○宿六と思えば理事も突つきい

★宿六をつついたあげく蛇を出し。

○アロフォーに肩たたかれた古ダヌキ

★地に落ちたたぬきブランド、ばけそこね。

○古女房亭主尻目に理事候補

★世の女性というものは学問のある無しにかかわらず、異様なおそろべき残忍性を

蔵しているもの(太宰治)

○若葉理事案ずる前に熟んでいた

★紅葉マーク、幅寄せや割り込みにご注意を。

○そこかしこ女帝理事長闊歩する

★当たり前「元始、女性は大陽であった」。

(平塚らいてう)

○は 投稿者 野沢成知

★は「墨迷人」

## 理事会・部会の開催

第61回理事会	11月12日(水)	6PM~8PM
第62回理事会	12月10日(水)	6PM~8PM
第63回理事会	1月14日(水)	6PM~8PM
第64回理事会	2月12日(木)	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。

## 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

寒さが過ぎたと思ったら、花粉が飛び始めた。おまけに黄砂も飛んでいる。皆様方ご注意のほど。

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

FAX 03-5608-6409