

第21回マンション管理セミナー開催

平成21年11月21日(土)午後2時より5時まで、曳舟文化センターにて、すみだマンション管理組合ネットワーク主催の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、池田会長の挨拶に続いて、来賓として墨田区都市計画部住宅課課長の三浦博司様の挨拶がありました。

すみネット会長 池田 章氏 挨拶の要旨



皆さん今日は。今日は、お天気にも恵まれてたくさんの方々にいらしていただき、ありがとうございます。皆さんの中で問題を抱えている組合さんは、すみネットにぜひ相談をして欲しいです。

解決の糸口がきっと

見つかると思います。特にセミナー後の交流会では、積極的に他の組合の方々と意見交換をして、必要な情報を得てください。

セミナー会場の様子



住宅課課長の三浦博司様 挨拶の要旨



マンション管理セミナーが、21回目の開催となったことは、大変意義のあることです。スカイツリーが2011年完成を目指して、現在は200メートルを越えました。今後、墨田区の国際化も進むことと思います。

墨田区としては、マンションに関わる次のような支援制度がありますので必要に応じて利用してください。

◇分譲マンションアドバイザー制度

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え・改修を支援するために(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「分譲マンション管理アドバイザー制度」または「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した管理組合に対して、派遣料の一部を助成します。

◆助成制度についての申込み・問合せ

墨田区都市計画部住宅課

03-5608-6215

◆アドバイザー制度の申込み・問合せ

(財)東京都防災・建築まちづくりセンター

03-5466-2103

第 2 1 回 マンション管理セミナー

管理会社と上手な付き合い方 現在の管理に満足していませんか



墨田区マンション管理士会 会長
品田政彦氏の講演

- ◆ マンション管理組合が主体性を保ちながらマンション管理会社と連携して管理組合の業務を運営していくことが大切です。
- ◆ 誰が管理を行うか？
鍵一つで戸締りが済むとか、人付き合いの煩わしさが無いなどと考えて、共同で居住することの認識が薄れがちで、誰が管理するのかが、意識されにくくなっています。しかし管理とは、買うものではなく、持ち主が自ら行うものです。
- ◆ 住まい(マンション)とは所有者(住民含む)が育てるもの。
- ◆ あくまでも管理の主体は、管理組合です。

講師の話の中から大事なこと

- ◇ 管理会社は、管理組合を映す鏡です！
- ◇ 管理会社は、管理組合次第で、
良くも悪くもなってくる。

◇ 管理会社もお客を選びます。

管理会社は、営利企業ですので、利益の上がりにくい古くて小規模なマンションは、敬遠しがちです。修繕積立金が溜まっていない、修繕・改修工事がされていない条件のマンションでは、管理責任を負えないという理由で管理委託が受けられないこともあります。

上手な付き合い方とは？

「上手な付き合い方とは、管理委託契約・保守契約を適正かつ適切な内容で契約し、これを契約どおり適切に履行してもらうということです」と下記項目のお話がありました。

- ◇ 管理組合による管理運営
- ◇ 管理の対象範囲、専有部分と共用部分
- ◇ 管理組合の業務
- ◇ 管理形態、3つのタイプ
- ◇ 管理業者、マンション管理会社
- ◇ 管理委託契約における委託業務
- ◇ 管理会社のあるべき姿と管理組合の関係
- ◇ 管理組合にとって管理会社とは？
- ◇ 管理会社といかに適切に接するか
- ◇ 自主管理は可能？！
- ◇ 専門家の活用



第2部 交流会 3つのグループに分かれて情報交換

集会室がないので管理人室で

◆小規模のマンションで集会室がないので、理事会は管理人の居ない時に、室を借りている。

たまに居住者から何をしているのか、怪しまれているようだ。

◇理事会開催中と張り紙を出しておくとか、外部の喫茶店で開催しても良いのではとの助言あり。



5年で鉄部にさびが出た！ 寿命？

◆非常階段とか、手すりの鉄部で塗料が剥げたり、錆が出た。これは普通でしょうか？

◇専門家に見てもらい早めに対処したほうが良い。大規模修繕などで鉄部の塗装を行った他マンションでも、5年が経過すると細かな箇所です錆が出る。

♪♪♪ 毎月、理事会開催日に交流会を開催しています。♪♪♪
平成21年11月5日（木）と12月3日（木）午後7時～8時の話題を紹介します。

毎月1回、すみネット理事会を開催していますが、平成21年10月より、理事会閉会後の午後7時～8時に、会員の皆様との意見交換会を開催することにしました。ここではその内容の一部をご紹介します。



◆超高層マンションにお住まいの会員さんから、その様子をお話いただきました。

最新の設備が完備されていてセキュリティーの面でも安心して暮らせる。但し、共有部分の問題に対して、高層階と低層階の居住者では考え方の違いがあり、また理事会役員との意思疎通に問題がある。今までの集合住宅とは違った、管理組合の運営とコミュニティーづくりが必要と感じている。

◆地上デジタル化について、特に電波障害で近隣にテレビ信号を提供しているマンションではその対応をどのようにしたら良いか、現実的な方法を知りたい。新タワーでデジタル放送が開始されれば墨田区内では電波障害は殆どなくなると考えられるが、アナログ放送の停止から、それまでの短期間の対応をどうしたらよいか。またそれ以後の設備、配線の撤去費用などが多額になると聞いている。ガイドラインはあるが、現実的な対応策が欲しい。

◆すみネット通信の情報が役にたっている。理事会で自分で説明するより、書いてあることを他の理事に見せることで説得力がある。

◇参加者のみなさんからは、様々な解決策やアイデアが出て、楽しく交流ができました。

第22回マンション管理セミナー&居住者交流会

テーマ: 知って得する! マンション管理組合の運営方法 ~役員のためのノウハウ~

講師: (財)マンション管理センター管理情報部 参与 吉澤邦彦氏

日時: 平成22年2月20日(土) 午後2時~午後5時 (午後1時30分開場)

場所: すみだリバーサイドホール1階会議室(吾妻橋1-23-10) 03-5608-6430

対象: 区内マンション管理組合・居住者等 定員: 先着40名 費用: 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、(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

申込先: 2月12日(金)午前9時から電話予約

墨田区都市計画部住宅課 03-5608-6215

マンション川柳 (飼い句)

○建前を優先させる飼育不可

★本音を書いた秘密文書

→無ければ探して理事長さん

○飼い主にお咎めなしで招き連鎖

★罪と罰、秤が欲しい役員会

○飼育の輪管理の和には程遠い

★紐を短くするがコツ

○癒す人陰に哭く人憤る人

★冷やかにそれを見ている人もあり

○交流会理事の飼育を委ねられ

★恐れ入り奉りそろ、すみネット

○は 投稿者 野沢成知

★は「墨迷人」

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>

(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22年1月01日現在

団体会員数 12

個人会員数 30

理事会の開催

第74回理事会 11月05日(木) 6PM~7PM

第75回理事会 12月03日(木) 6PM~7PM

第76回理事会 1月08日(金) 6PM~7PM

第77回理事会 2月05日(金) 6PM~7PM

★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 池田 章

【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

新たな年を迎えて、今まで以上に、住みよいまちづくりを目指して活動をしていきたいと思っております。今年もどうぞよろしくお願いいたします。

メール jimukyoku@suminet.org

FAX 03-5608-6409