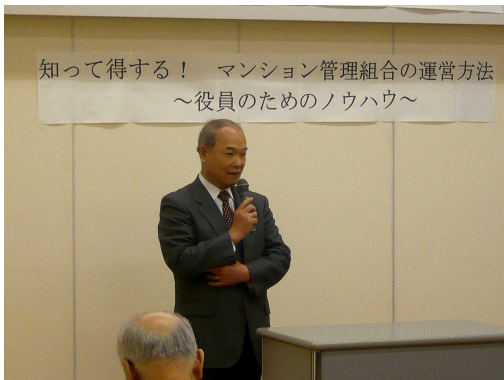


新年度に向けてのメッセージ

すみネット会長 池田 章氏

すみネットは、墨田区に所在する分譲マンションの管理組合、区分所有者、居住者間の情報共有および管理に係る知識の啓発と普及を図り、あわせて良好かつ継続的な管理組合の運営と、マンションの維持管理を推進することを目的として、墨田区の協力により平成15年11月に設立されました。



前年度より会長として活動して参りましたが、会員の方々には不十分であったと思います。本年度は会員の皆様の身近な問題を取り上げて、より活性化した交流会にしたいと考えています。

来年末には東京スカイツリーも完成の予定です。墨田区内に更にマンションも増えると思われます。このような状況に伴い、管理組合の主体的管理の重要性は益々高まっています。このためマンション管理に係る様々な情報や知識そして経験の交流の「場」が必要になります。すみネットは、その「場」を提供しマンションにお住まいの方々がそれぞれの問題を提案し、解決に向けて対処していくことのお手伝いをしたいと考えています。

これからも皆様がより安心して快適な居住環境が得られるよう、すみネットの運営に対し、ご意見をお寄せください。今後のすみネットの発展のためご協力を心よりお願い申し上げます。

墨田区住宅課課長の三浦博司様



現在、墨田区では東京スカイツリーが東京タワーの333mを抜いて、早くも観光名所となっております。一方、住宅の現況は平成20年住宅・土地統計調査によれば、区内での共同住宅の占める割合が71.9%と最も多くなっております。

こうしたことから、今後はますますマンションへの対応の重要性が高まっていくと考えております。

適正なマンションの維持管理は、資産価値を高めるためにも非常に重要です。そのため、すみネットで今年3月に作成した「快適マンション生活ガイドブック」は大変役立つものだと思います。

今後も墨田区としては、すみネットとともに、管理組合や区分所有者の皆さんへの支援を行ってまいります。そして、会員の輪を広げて、情報を交換・共有することで、豊かなマンション生活を送っていただきたいと願っております。

総会開催のお知らせ

日時：平成22年5月15日(土)

午後1時30分～午後4時

場所：すみだリバーサイドホール1階会議室

第22回 マンション管理セミナー 管理組合の運営方法 ～役員のためノウハウ～



(財)マンション管理センター管理情報部
参与 吉澤邦彦氏の講演

次の項目についてお話をいただきました。

- 1) 総会運営
- 2) 理事会運営
- 3) 理事長
- 4) 役員
- 5) 管理業者との付き合い方
- 6) マンション管理士の起用
- 7) 設計管理方式のための設計事務所
- 8) 設計図書の手入
- 9) 駐車場
- 10) 駐輪場の運営
- 11) 予備費の計上、その他経理処理

講師の話の中からポイント

- ◇理事に事故あるとき、やむを得ない事情があるときの代理出席とその資格者についての規定を、管理規約に置く。夫婦のどちらか等。
- ◇他の理事へ委任は避ける。
- ◇役員は組合員から選任することが好ましいが、管理規約に規定して、現に居住する組合員以外に次の資格を加えることができる。非居住組合員、現に居住する組合員と同居する配偶者や1親等の親族、非居住の組合員の1親等の親族で現に居住する者、現に居住する賃貸人。
- ◇理事長は区分所有者を代表するので所定の手続きで物事を決めれば、その結果の責任は区分所有者全員にその持分に応じて帰属する。
- ◇役員任期は、2年任期の毎年半数交代が望ましい。(マンション管理標準指針)
- ◆困った時、判断が難しい時は
国交省発行の改正標準管理規約のコメント等を参考にすると良い。「ペット飼育の容認・禁止」、「長期修繕計画」、「共用部分の変更・管理」等。

平成22年2月20日(土)午後2時より5時まで、すみだリバーサイドホール1階会議室に於いて、すみだマンション管理組合ネットワーク主催のマンション管理セミナーが開催されました。その要旨をお伝えします。

役員を選任方法について

輪番制の長所: 組合員の全員が役員を経験することとなり管理組合の運営について理解が深まり管理組合の全体のレベルが向上する。

輪番制の短所: 輪番の役員全員が管理運営の経験がなかったり、相応しい人材がいないことが起こりえる。高齢者、健康上の理由、長期出張等で役員就任ができない、組合員への対処が必要。

立候補制や推薦制の混合方式がよい場合がある。



第 2 部 交 流 会

屋上に無線基地局の計画がある

- ◇理事会で検討中だが、個人的には、電磁波の影響が心配である。それに耐震性も心配だ。
- ◆基地局のあるマンションの参加者からのコメント
独自に測定したが、電磁波の影響は無かった。
むしろ家電製品の電磁波のほうが心配である。
耐震性については、専門業者の調査を信頼した。
設置による収入は、修繕費用の一部にしている。



NPO フェスティバルに参加

平成22年3月24日(水)～29日(月)墨田区役所1階アトリウムにて、NPO フェスティバルの展示部門に参加しました。区内で活動している34のNPOや任意団体が様々な展示や実演、講演、さらに専門家によるNPO設立相談もありました。区民の方々に、すみネットの活動を知ってもらい良い機会となりました。



♪♪♪ 毎月、理事会開催日に交流会を開催しています。♪♪♪
平成22年3月5日(金)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、昨年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。



話題：今回は、主にペット問題について相談があり。マンション規約で禁止しているが、ペット飼育をしている居住者が複数いる。その内1人は5頭も犬を飼っている。隣近所の居住者は犬の鳴き声で迷惑を受けている。どうしたら良いか？

提案：すみネット役員より、規約内容と違反の事実確認方法や1代限りの限定飼育許可等についての助言があった。最近ではペット飼育を許可しているマンションも増えている。参加者の一人からは、ペットだけに限らず、ゴミ出しのマナー違反など他の住民に迷惑をかけている人がいて、ペット問題はまだ良いほうである。ペット倶楽部をつくり、うまく運営しているマンションの参加者からは、規約はどうあれ、犬の鳴き声で迷惑を受けているのは事実なので、そのためにどうしたら良いかに焦点を当てて、飼い主を含めて話し合いの場を設けたらどうか、等の助言がありました。

♪♪♪ この他にも有益なお話がありました。皆さん、次回は参加してくださいね♪♪♪

快適マンション生活ガイドブック



目次

はじめに.....	1
1. 快適な「すまい」のために.....	2
2. マンションの安全・安心.....	6
3. マンションの防災・防犯.....	7
4. ところがけ.....	15
5. 情報提供・相談窓口.....	17

「快適マンション生活ガイドブック」
すみネット発行の冊子ができました。
会員の皆さんへ配布予定です。

企画発行：すみだマンション管理組合ネットワーク
編集協力：マン索ねっと
企画協力：墨田区住宅課
墨田区マンション管理士会

A5版20ページ 2010年3月発行

表紙写真

東武鉄道株式会社・東武タワースカイツリー株式会社提供

マンション川柳（リン句）

- おたがいにやるっきゃないがやる気ない
- ★知れぬが花よ、世間の人に、知れりや互いの身のつまり
- ペナルティ払い逃れた輪番制
- ★何にでも裏と表のあるこの世の中
- 口の端に出ても身体が動かない
- ★今じゃ我が身が恥ずかしい、思案のほかとはこのことか
- 輪番の使命感より虚脱感
- ★こんな筈ではなかったに
- 恙なく過ごした理事のようなもの
- ★月もしよんぼり雲隠れ

○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4月01日現在

団体会員数 8

個人会員数 29

理事会の開催

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
第78回理事会	3月05日(金)	6PM~7PM
第79回理事会	4月02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

四月に雪が降るとは、自然環境のバランスが崩れてしまったようで心配ではない。このままだと、冬から突然夏になるのかもしれない。

メール jimukyoku@suminet.org

FAX 03-5608-6409