

## すみネット第2回総会・記念講演レポート

### すみネット 第2回 通常総会の開催

5月28日(土)午後、みどりコミュニティ・センターで総会を開催。団体会員8組合、個人会員29名(議決権数44/57※委任状含む)が出席した。第1部では平成16年度の事業報告、決算報告、平成17年度事業計画案・予算案を提案どおり承認した後、新役員を選任した。来賓として出席された墨田区都市計画部 渡会部長から、ネットワーク活動の輪が更に広がっていくことを期待するとのご挨拶を頂戴した。

第2部は、<sup>とみたるい</sup>富田路<sup>い</sup>氏(住宅金融公庫住宅総合調査室 主席研究員)を講師にお招きして、「**楽しく進めるマンション再生**」をテーマとする講演が行われた。富田氏は、適正化法施行当時(財)マンション管理センターで企画・業務部長としてマンション管理に深く関わってこられた方でもある。

講演の前半では、同氏から20枚を超えるマンションの写真が示され、解説頂いた。築70年を経たマンション、築50年でも良好な状態のマンション、築35年でほとんど事務所利用されているマンションなどが紹介され、「**自分たちのマンションを どうしたいのか、考えよう。**」と語りかけた。

また神戸の被災マンションの例、地権者の同意が得られず修繕が出来ない例、100戸のマンションに1戸しか住んでいない例、築浅にもかかわらず共用廊下に堂々と物干し台が置かれている写真など、「マンションを放っておいてはいけない。」と危機感を感じるものであった。

後半では、公庫が編集・発行した『マンション改善計画』から事例を紹介し、「**耐震改修の目的は、単に建物の耐震性を高めることではなく、住む人の命を守ることが目的。**」との言葉は、私達の心に強く響くものだった。また災害時に実感する日頃のコミュニティの大切さにも触れ、体験を交えて語った。

富田氏は、自転車置場・ゴミ置場の改善や集会室を新たに作った例など、築年数に関わらずできること・小規模マンションでも可能なことも紹介。参加者は、同氏の講演を「積極思考で、快適に住み続けられるマンションに」との、すみネット会員に向ける熱いエールとして受け止めた。

## 情報交流の場としての すみネット

前年度は、すみネットの運営方法などを模索することに終始しましたが、平成17年度は、いよいよ会員各位の期待に沿う実働の年にしたいと思っております。

- ① 組合運営、管理委託、メンテナンスの3部会を中心として、年数回の交流会を開催します。会員同志の話し合い或いは専門家の話を聞くなどにより、自らのマンション管理に最も適切な手法を参加者自身が発見されるような場を作ります。
- ② インターネットを利用して「すみネット」ならではの情報提供に着手します。
- ③ 広報誌「すみネット通信」も、資料として保存されるような内容を目指します。

マンションの管理の方法には正解とか満点はありません。出来るだけそれに近づけるためには、情報を得る場を拡大し、その中からふさわしいものを選択する見識を高めていくよう、お互いに努力したいものです。(西田昭二)



第2回通常総会  
講演会 点描



### 新役員(アイウエオ順、敬称略)

役員	氏名	担当業務	マンション名
理事新	青柳 享	副会長	業平橋住宅自治会
理事新	砂 盃 実	広報担当	モアステージ・墨田ラシェール
理事再	岩井 希義	事業担当	錦糸公園パークホームシティオト
理事新	柏木 萬喜子	会計担当	クリオ両国武番館 KMK
理事再	小久 保健司	庶務担当	ドルミー 錦糸町
理事再	佐々木 邦彦	会計担当	ライオンズマンション錦糸町第三
理事新	武井 政浩	事業担当	コスモ向島ロイヤルホルム
理事再	西田 昭二	会長	菊川パーク・ホームズ
理事新	湊 武	庶務担当	曳舟東ビューハイツ
理事新	矢花 良一	広報担当	コスモ両国アーバンフォルム
理事新	吉田 修	広報担当	藤和シティコープ向島
監事新	塩澤 進		ライオンズマンション錦糸町第二

### ★すみネット入会のご案内★

**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  
**団体会員**：区内のマンション管理組合  
**会費(年額)**：個人会員 2千円、団体会員 5千円  
**入会申込先**：墨田区住宅課03-5608-6215

## マンションの問題

区内の仲間と一緒に考えよう！

それが『すみネット』です。

### 会員に訊く 改善の軌跡

「理事長になって、過去の会計資料を見たら、なぜ使ったのか？と思う金額がいくつもあった。」と語るのは、墨田区亀沢にある錦糸町一重ロイヤルコーポ管理組合(すみネット団体会員)理事長 中野達雄さん。現在、マンション管理のあり方を立て直そうと、懸命にがんばっている。

マンションは昭和56年5月竣工、46戸、10階建、1階に店舗がある等価交換方式。理事長に就任したのは平成14年7月、間もなく3年になる。



同マンションと付近一帯は、平成7年に錦糸町北口再開発の関係で、CATVが導入された。しかし同マンションでは、平成11、12年に電波障害共架線の工事費を合計27万円支出していた。管理会社に對し、使わなくなった架線の取替をなぜ行っただのかと聞いたが、明確な答えがなかったという。「管理会社は架線撤去の提案をすべきでしょう。結局、撤去してくれる業者を苦労して自ら探し、5社くらい見積を取りました。」撤去費用は30万円弱だった。「それだけでなく、管理会社が行った工事は割高で施工不良が多かったですよ。」

そこで中野理事長は、管理会社を変更しようと思いを始めました。その過程で驚いたのが、エレベーター保守費。「1社から、FM(フルメンテナンス)でなくPOGの契約ですわねと言われて、初めて気付いたんです。」契約書を見たこともなく、POGの意味も知らなかった。年間50~60万円の保守費の他に部品交換代も支払っていた訳だ。(16年3月管理会社を変更し、POGで年間39万円に、管理委託費では年間150万円削減) また、設計上は敷地となっていた駐車場部分が、分譲後に切り離されたが、その私設駐車場照明の電力が長年マンションから供給されていたのを中止した。管理組合の保険は、1階店舗の保険料も負担していたことに気付き、これも切り離れた。

「人任せにすると、余分な費用を払うことになる。区分所有者の方々が、もっと真剣に考えなければ。」と、組合員への説明資料作りを精を出す。販売時に集会室だった部分は後に分譲されてしまい、現在集会室がない。中野理事長の将来の構想は、1階電気室を改修して集会室にすることだ。(T)

### 編集後記

総会にご出席いただいた会員の皆様もご承知の通り、すみネットの役員改選があり、この「すみネット通信」の担当者も変わりました。

‘会員の皆様の声を反映する「通信」’ &

‘がんばっている会員さんを応援する「通信」にしていきたいと思っています。

行事にご参加の際は、「すみネット通信」の感想もぜひ直接お聞かせ下さい。

### \*個人情報保護法と管理組合\*

今年4月1日から個人情報保護法が全面施行となりました。この法律は5000件以上の個人情報データベースを取り扱う事業者に適用されます。

管理組合の取り扱う個人情報は、多くても数100程度ですから、適用外となります。しかし、マンションは多様な人の生活の場です。個人情報と共にプライバシー情報の保護について、居住者全員が心掛けるべきことですが、特に役員になると、いろいろな情報が入るので、個人情報の取り扱いの適正化・慎重さを明文化しておく努める必要があります。

この対策として、管理規約の「役員の実義務」の中に「正当な理由がなく、その業務に関して知り得た組合員等の秘密を漏らさない」ことを明文化しておく必要があります。

管理会社は個人情報の取扱量が5000件以上になりますので、当然保護法が適用されます。管理会社の中には、この法律に基づくとして、管理組合の理事長が要求しても、区分所有者名簿、居住者名簿を提出しないなどを聞きます。

管理組合の理事長は、区分所有者、居住者の名簿について更新を行い、新しい情報を把握しておく義務があります。ただし、正当な理由がなく他に公開することは許されません。

防犯・防災上からも近所・隣に住んでいる人の名前などはお互いに知っておく必要がありますので、区分所有者・居住者名簿を作成し、それを当該者に配布することは差し支えありません。(マンション以外の人にこれを見せたり、提供したりすることはできません。) この際、名簿に組合員以外(家族など)を記載することは、本人の了解がない限りできません。名簿の作成については管理細則などに「告知義務と守秘義務」の関連を規定し、問題を生じないようにすることが大切です。(N)

### 部会主催 勉強会の報告

建物設備維持保全部会が主催する勉強会が4月9日(土)午後2時から、ユートリヤ研修室で行われた。参加者は15名、この日のテーマは「日点検のポイント」!!



講師は、住宅金融公庫首都圏支店、まちづくり推進グループ長 伊福澄哉氏。劣化状況を解説した他、修繕履歴を整備することの重要性にも触れた。

### 【展示会・講習会・相談会 ご案内】

☆建築リフォーム&リニューアル展  
日時:6/15(水)~6/17(金) 午前10時~午後5時  
場所:東京ビックサイト 東1ホール  
問合せ Tel 3228-3401 (株)テツアード出版内)

☆管理組合運営講座 主催 NPO 日住協  
日時:6/18(土)午前10時~午後5時  
場所:亀戸文化センター(カミヤホール) 総武線亀戸駅前  
問合せ Tel 5256-1241(NPO 日住協)

☆マンション管理無難相談会 主催 墨田区マンション管理士会  
日時:7/3(日)午後1時~4時  
場所:すみだリバーサイドホール 1階アトリウム  
問合せ Tel 3625-9679(墨田区マンション管理士会)

☆外壁改修工法勉強会  
日時:7月10日(日)午前10時~午後4時45分  
場所:ちよだプラットホームスクエア会議室  
問合せ Tel 5256-1241(NPO 日住協)