



年頭のごあいさつ
マンション訪問記
セミナーのお知らせ
部会開催のご案内

平成 18 年 1 月
第 12 号

発行：すみだマンション管理組合ネットワーク

事務局：墨田区住宅課 03-5608-6215

ホームページ http://www.geocities.jp/suminet_2003

新年のご挨拶

墨田区都市計画部長 渡会 順久

すみネット会長 西田 昭二

新年、明けましておめでとうございます。

すみネットも、2003年11月の設立以来、これで3回目の新年を迎えることになりました。その間、マンション居住者や管理組合の皆様方からご理解ご協力をいただき、すみだマンション管理組合ネットワーク(すみネット)の当初の目的を十分達成していることを、心よりお喜び申し上げます。

昨年を振り返ってみれば、耐震強度偽装問題やアスベストによる健康被害などに揺れた2005年でもあり、改めて人の生命・健康に直結する課題の対応を再確認する年でもありました。

皆様方の分譲マンションには、三つの目的があります。

その第一は、安全・安心の砦として十分その機能を発揮することです。二点目は、快適な住生活を営むこと、そして最後に適正な維持管理を通して建物の財産の保全を図ることだろうと思います。すみネットは、そうした目的を持って、居住者・管理組合の皆様が日頃培ったノウハウや知識の情報交換を通して適正な維持管理や居住者・管理組合間の交流に役立つ活動が必要なことです。

墨田区では、分譲マンションのネットワーク活動の推進の中心が、すみネットです。

すみネットの平成17年の活動については、管理セミナーの開催・すみネット通信の発刊・ホームページの開設・ロゴマークの作成・他団体との交流など、着実な広がりのある活動を積極的に展開していただきました。

また、新年には、既に進められている会員拡大の啓発活動を開始し、情報意見交換会も開催すると聞いており、大いに期待するところです。

集合住宅の居住者世帯が過半数を超えている現状からも、墨田区の住宅・居住環境の整備・改善という観点からも、マンションの適正な維持・管理は住宅政策上重要な課題であるといえます。国においても、マンション問題に総合的に取り組み、特にマンション区分所有者が情報をいち早く得られ共有できるように、NPOや民間と行政等が連携した相談体制の整備等の対策を掲げているところです。

そこで、すみネットの皆様方と行政が手を携えてマンション管理問題の解決のためこれからも鋭意努力していきます。最後になりましたが、すみネットのより一層の御活躍・御発展を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

皆様お揃いで新しい年をお迎えのことと存じ、心からお祝いを申し上げます。

本年は、産業経済界の順調な成長、消費者の購買意欲の増大などを基盤として、これから明るい年になるであろうと期待を抱かせる情報に溢れたお正月でした。

しかし、少子・高齢化対策、将来の税負担の増大、中小企業振興対策、環境対策など問題も多く、とりわけ昨年末発生した、マンション建物の耐震強度偽造は新しい社会問題となって参りました。墨田区内にも該当マンション1棟があり、関係の皆様にはたいへんご心痛の事と拝察いたします。

マンション耐震安全性は居住以前の構造に関わることであり、今回の問題は稀有のことでありましょう。しかし、この機会にマンション管理組合、それを構成する区分所有者が真剣に考えなければならないことがあると思うのです。

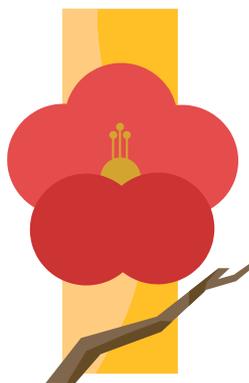
それは、マンション管理を区分所有者が主体となって行わないことから生ずる、目に見えない管理の手抜き或いは不適正な管理などの結果、年を経るに伴い、居住性・経済価値の著しい低下は勿論、スラム化することによる地域への悪影響などです。

これらは、徐々に進行していくので、直ちに目に見えなく、感じられにくいのですが、マンションにとって、建物の耐震性に劣らない重要な問題であります。

区分所有者が主体となって、マンション管理を行うための情報共有、情報交換を図り、皆で手を携えて、管理の万全を期することが当会設立の趣旨であります。

「すみネット」は昨年オープンしたホームページの一層の充実、機関紙「すみネット通信」による適切な情報提供、参加され易い会員交流会の開催などと共に新規会員の募集に努めて参りたいと存じております。

年頭にあたり、会員各位の更なるご支援、ご指導及び新規会員の勧誘につきまして特段のご協力をお願い申し上げます。



暮らしやすいマンション生活

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 クリオ両国式番館KMK

今回自治会の理事であり、またすみネットの理事でもある
柏木さんを訪問してお話を伺いました。

建物は2001年12月竣工、築4年2ヶ月。14階建、38戸。
総住民96名で、のうち高齢者は5名。主な世代は30歳代。
駐車場は19台分(現在3台分空き)。



JR両国駅、大江戸線両国駅は目と鼻の先、この土地は元、柏木さん所有のメリヤス工場の跡地で等価交換方式で建築されたもの。14階からの眺めは、あたかも展望台に上ったようです。

管理人は入居時より管理会社からの派遣で日曜を除く朝8時から午後2時半くらいまで常駐している。自治会は当初、管理会社の指導でつくり、役員は1年任期の輪番制で6名。集客室はないので、理事会は1階エントランスホールにある、コの字型に設置してあるベンチを利用して、毎月開催している。

参加者は通常4～6名で、2、3ヶ月に1度参加の役員もいる。築年数が浅く年間行事としては防災訓練のみで、大規模修繕、大きな問題等もなく平穏無事ですが、2年目頃から細かな問題が目立ち始め対応策が必要となってきました。



ペット飼育は全員からアンケートをとり、反対多数で不可としました。

当初の修繕費用積立額は他所と比較の結果、増やしました。年々自転車の台数が増加して、既存の設備では収容できなくなり、玄関前右手の空き地に一時的に置き場を作りました。

★ 給水管が直結式のため、防災用貯水槽として雨水利用の貯水槽を計画したが、費用が予想外のため現在未定となっています。

やはり居住者の世代が若いせいか、住民同士の交流の機会が少なく、地域の行事に参加する人も少ない。

規約で毎年6名の役員が総入れ替えになり、理事会活動は役員に依存するところが多いため、活動内容は年度で極端に差がある。あと2年で全員が経験するので、その後は規約改正も視野に入れている。

今後のコミュニティーづくりとしては、理事会とは別に、有志による向上委員会をつくったので、若い母親の相談にのったり、子ども達の面倒をみたりしながら、気軽に話し合いができるよう試みている。ただ、皆さん多忙のため、その機会が少ないのが悩みの種です。でも出来る限り声がけをしていきたいと考えています。

すみネット第26回理事会1月18日(水)午後6時～午後7時実施

編集後記

すみネット通信は会員の皆様のもの。マンション情報をすみネット通信の記事として投稿してください。《広報担当》
(メール jutaku@city.sumida.lg.jp、ファックス 03-5608-6409)

セミナー開催案内

墨田区・すみネット共催

平成18年マンション管理セミナー(居住者交流会)

★ マンション建築の構造を知ろう！

日時：2月25日(土)午後2時～4時

会場：墨田区役所131会議室

費用：無料

申込・問合せ先：墨田区住宅課

電話 5608-6215、FAX 5608-6409

すみネット・メンテナンス部会

★ 給排水管・換気管

日時：2月15日(水)午後6時30分より

会場：生涯学習センター

定員：17名、無料

申込・問合せ先：090-2338-4205(岩井)

FAX 3636-8651

★ 外壁・コンクリート構造物について

日時：3月15日(水)午後6時30分より

会場：生涯学習センター

定員：25名、無料

申込・問合せ先：090-2338-4205(岩井)

FAX 3636-8651

すみだ耐震補強フォーラム2006

★ 地震に備える、家づくり どうする？

すみだの耐震補強 目で見て納得！

日時：2月11日(土)正午～午後4時45分

会場：曳舟文化センター、無料

主催：東京都建築士事務所協会墨田支部

後援：墨田区、すみネット、他

問合せ先：3612-8015 宗像建築設計事務所

5600-5815 鳴海建築設計事務所

外部団体セミナー

構造問題勉強会(NPO 日住協)

マンション管理標準指針～耐震性問題を検証

日時：2月5日(日)13:15-16:45

会場：江東区亀戸文化センター

費用：一般¥2000

問合せ先：NPO 日住協 5256-1241

申込：FAXで氏名、電話番号、管理組合名

役職名を送る FAX 5256-1243

電気設備研修・勉強会(NPO 日住協)

マンション管理標準指針～耐震性問題を検証

日時：2月25日(土)午前10時～午後5時

会場：江東区亀戸文化センター

費用：一般¥2000

問合せ先：NPO 日住協 5256-1241

申込：FAXで氏名、電話番号、管理組合名

役職名を送る FAX 5256-1243

マンション管理のための技術講習会(マン管)

アスベスト、大規模修繕工事、マンションみらいネット

日時：2月17日(金)午後1時半～4時半

場所：千代田区、日本教育会館

定員：150名、¥5000(テキスト込み)

申込：www.mankan.or.jp 参照

問合せ先：3222-1519、FAX 3222-1520

主催：(財)マンション管理センター