

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第5号

マンションライフ!

財団法人中央区都市整備公社では、
平成18年4月から分譲マンションの管理支援事業を行っています。

「財団法人中央区都市整備公社」ってどういう公社?

中央区が進める都市整備事業を補完するための業務を担う組織として、昭和60年6月に区が基本財産を全額出資し設立された民法第34条に基づく公益法人です。

公社が行うマンション支援事業の主な内容は?

①分譲マンションの管理支援事業

○分譲マンション計画修繕調査費助成

分譲マンションの管理組合が、将来に予測される大規模修繕に計画的に取り組む目的で、建物及び給排水管について調査診断を実施した場合に、調査費用の一部を助成します。

○分譲マンション修繕工事助成

分譲マンションの共用部分をリフォームする管理組合が、住宅金融公庫の「マンション共用部分リフォームローン」融資を受け、(財)マンション管理センターに債務保証を委託する場合、その保証料を助成します(ただし、助成額には限度があります)。

○分譲マンションアドバイザー制度利用助成

(財)東京都防災・建築まちづくりセンターの実施している「建替え・改修アドバイザー制度」及び「管理アドバイザー制度」の利用料金を助成します(助成額は利用料金の全額)。

○共同住宅生活安全(防犯)アドバイザー派遣

分譲マンションの管理組合、共同賃貸住宅居住者の集会等に対して、防犯対策の助言・提案等を行う、専門相談員を無料で派遣します。

○分譲マンション管理セミナー(年4回開催)

②相談事業

○分譲マンション管理相談

③中央区分譲マンション管理組合交流会への支援

——①③の事業内容の詳細については、都市整備公社へお問合せください。

公社のホームページを開設しました!

中央区都市整備公社のホームページを開設しました。公社の事業概要や各種事業案内が掲載してありますので、ご覧ください。 URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/>
(中央区役所のホームページとリンクしています。)

◆目次 1.公社紹介 2.セミナー案内・報告 3.マンション管理士会 4.交流会

編集・発行

(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ分庁舎 TEL 3561-5191 FAX 3561-5192



第2回 分譲マンション管理セミナーのご案内

「より快適なマンション生活」を送るうえで大切な管理組合と管理会社との健全な関係について、中央区分譲マンション管理組合交流会との共催で次のとおりセミナーを開催します。ふるってご参加ください。

日 時 9月16日(土) 午後2時～4時
会 場 京橋プラザ区民館 2階 多目的ホール
対 象 区内の分譲マンション管理組合の役員及び区分所有者
内 容 **管理会社とのつきあい方**
講 師 有限責任中間法人 首都圏マンション管理士会
都心区支部事務局長 小川 正則氏

参加費 無 料

定 員 100名(先着順)

申込方法 前日までに電話又はFAX(①マンション名②所在地③氏名④電話番号を記入)で申込む

申 込 先 (財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課 **TEL 3561-5191 FAX 3561-5192**

今後の予定

第3回目 11月18日(土)

「マンション内のトラブル対策」

第4回目 2月17日(土)

「長期修繕計画」

※詳細が決まり次第「区のおしらせ」等でお知らせします。

第1回 分譲マンション管理セミナーの報告

マンション管理のABC(入門編)

6月17日に(財)中央区都市整備公社と中央区分譲マンション管理組合交流会との共催による「分譲マンション管理セミナー」を開催しました。今回は、管理セミナー開催が、区都市整備部住宅課から(財)中央区都市整備公社に移って初めてのことで、まず入門編から入りました。前半を講義に、後半を質疑応答に設定しました。普段から分譲マンションの管理などでいろいろな苦勞をされている参加者の方々の関心が高く、講師の具体的な事例説明をもとにした質疑応答が活発に行われました。

各テーマと主な内容

1 マンション管理って何?

- ・マンション管理の実態～築30年以上経過したマンションでは、建替えか大規模修繕計画かの選択が大問題になっている。
- ・マンションの現況～国民10人に1人がマンション住人。

2 管理会社をめぐる背景

- ・管理会社の現況～大手管理会社は10数社で大半は中小零細業者。自主管理はわずか。
- ・管理会社の業務は～建物の維持管理、修繕計画の企画及び調査など。

3 マンション管理における問題点

- ・マンション管理に関するトラブル～管理費の滞納。建物の不具合。騒音、駐車場問題。
- ・マンション管理業者に関するトラブル～高い委託費、エレベーターメンテナンスの経費。
- ・問題点の背景～コミュニケーション不足。管理会社の体質。管理組合役員のたらい回し。

4 管理会社選定のポイントとは

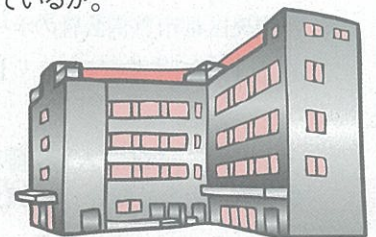
- ・管理会社内に規定の有資格者数が配置されているか。
- ・設備の維持管理のための専門的能力と組織力があるか～日報、点検報告書、業務管理報告書。
- ・管理運営に対する積極的な対応と、修繕計画立案についてのアドバイス能力を持っているか。
- ・緊急時の処理体制が整備されているか。

5 管理会社との付き合い方

- ・まかせきりにしない、相互が程よい緊張関係にあってこそベター。

6 参加者からのアンケートより

- ・どこでセミナーを知りましたか～区の広報(区のおしらせ)から(66%)
- ・内容について～良かった(59%) 大変良かった(15%)
- ・印象に残った内容～具体的なトラブルの説明。管理会社との付き合い方のポイント。未収管理費回収方法。管理会社選定のポイントは、住民トラブルの解決事例。テーマを絞ってもっと具体的な話が聞きたい。——など。



有限責任中間法人 首都圏マンション管理士会 都心区支部では マンション管理組合の皆様にお役に立つようお手伝いをしています。

間接的には(財)中央区都市整備公社主催の分譲マンション管理に関する無料相談会への参加、直接的には管理組合からの各種相談の受付業務など、快適なマンションライフを目指してトータルサポートを行っています。

マンションにはいろいろな職業の方が居住し、それぞれの家族構成、老若男女異なる世代など社会の縮図であり、一種の共同体を形成しているといわれます。それらを円滑に運営していく組織がいわゆる管理組合です。

企業家は社会への貢献、利益の獲得という目的がありますが、マンションの管理組合は居住者が健全で快適な生活が維持できるよう努める大きな役割を担っています。

しかし、企業にも浮き沈みがあるようにマンションでも、ある日突然、予想もしなかった問題が発生することがあります。この場合、管理組合独自の判断に基づく決断により、結果的にその対応のまずさを指弾されることもしばしばあります。そこで、当支部では管理組合の良きパートナーとして適切なアドバイス、サポートを行っています。

企業においては、通常顧問弁護士等を活用していますが、管理組合においてはマンション管理の専門家である「マンション管理士」をアドバイザーとして利用される機会が増えていきます。

当支部はマンションライフの総合窓口として、いつもご相談に応じますのでお気軽にお問い合わせください。



都心区支部の沿革 有限責任中間法人 首都圏マンション管理士会 (<http://www.kanrisi.org/>) の支部組織として平成16年6月17日に設立されました。マンション管理適正化法に基づくマンション管理士制度の普及充実に努めるとともに、各行政機関、マンション管理組合交流会との連携、無料相談会の実施等活動の拡大に努めています。中央区をはじめ、千代田区、港区、新宿区の4区を活動範囲としています。

当支部の会員数は53名(平成18年6月現在)となっています。

連絡先等

有限責任中間法人 首都圏マンション管理士会 都心区支部事務所

〒104-0031 中央区京橋2-5-22 キムラヤビル3階 TEL 03-3538-0288 FAX 03-3666-2019

URL <http://www.toshinku.com/> E-mail info@www.toshinku.com



◆◆◆◆◆分譲マンションー口情報◆◆◆◆◆

共用部分・専有部分・専用使用権って、なんのこと？

Q 次のものはどのように区分されるのでしょうか？

- 1.バルコニー(ベランダ)
- 2.ルーフバルコニー
- 3.専用庭
- 4.玄関扉
- 5.サッシ・窓ガラス及び網戸
- 6.給水管や排水管などの配管類
- 7.住戸内にある煙感知器

- A** ・1～3は共用部分です。しかしながら、それに接する住戸(専有部分)の居住者のみが、専ら使用する箇所であるため、それらの人々が専用使用権を持つと解されています。
- ・4の玄関扉は、枠を含む本体と表側(外側)の塗装は共用部分、鍵と内側(室内側)の塗装は専有部分とされるのが一般的です。
- ・5のサッシ・窓ガラス及び網戸も、マンション標準管理規約では共用部分と明記されています。
- ・6の配管類については、給水管の場合水道メーターを境にそれより供給側の管は共用部分、需要側の管を専有部分とするのが一般的です。排水管の場合は、たての排水主管及び枝管との接合継ぎ手部を共用部分、横引き枝管を専有部分とするのが一般的です。なお、古いマンションで上階の配水管がコンクリートの床板(スラブ)を貫いて下階の天井裏を通っているような場合、その部分については上記によらず共用部分と解するとする判例も出ています。
- ・7の専有部分内に有る自動火災報知設備の煙感知器は、マンション標準管理規約では一体のシステムの一部品ととらえ共用部分と定めています。

(首都圏マンション管理士会 マンション管理Q&Aより)

中央区分譲マンション管理組合交流会の活動報告

月島地区分科会

〔6月17日(土)午後3時から月島区民センターの1階会議室で開催。〕
講師は交流会会員の小林純一氏。

今回のテーマは

- ①難視聴エリア対策(CATV導入)
- ②資源ゴミの集団回収
- ③ポスティング対策 ―の三つについてのお話を聞きました。

和やかな雰囲気の中で進められ、参加者からは次のような意見、感想が寄せられました。

- ・活発な意見交換ができてとてもよかった。
- ・交流会の意義を改めて考えさせられた。
- ・今後も地区の分科会を充実させ、裾野を広げて交流会を盛り上げたい。
- ・上意下達でなく、困っていることを話し合いで解決していきたい。
- ・資源ゴミの集団回収は区の助成金もあるので、小規模マンションは複数が合同して行うと良い。
- ・防災組織は自治会と別組織で編成しても良いのではないか。



第11回交流会

7月15日(土)に、第11回目の交流会が銀座キャピタルホテル新館で開催されました。当日は33名の参加者が集い、講演のテーマ「最近のエレベーター問題について」(講師 梅野役員)を聴いたあと、軽食を用意した気やかな雰囲気の中で懇談しながら、日ごろ抱えているマンションの維持管理に関する諸問題について、各テーマごとにグループで情報交換を行いました。それぞれの班に交流会の役員と首都圏マンション管理士会のご協力による管理士に加わっていただき、体験談などをざっくばらんに話し合ったり、専門家の意見を聞くなどたいへん有意義な内容の交流会でした。

参加者からの声(アンケートより)

- 生の意見を聞かせていただいてよかった。
- 知らない部分が解明できた。
- いろいろなテーマについて具体的な意見が聞けてよかった。
- 情報が共有でき、困難を解決する方法が現実的で解りやすい。
- とても参考になった。
- 法律的な処理は素人では良くわからなかったので参考になった。
- 継続的に開催していただきたい。

中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

【目的】 分譲マンションの様々な問題について、同じ悩みを抱える人たちで情報交換をしあえる場所として、平成15年3月に発足した会です。当会に参加する管理組合の会員が自主的に活動を行い、それぞれのマンションが抱える問題や悩みの解決策を見つけ、それを共有することにより、より充実したマンションライフにつなげることを目的としています。

【参加資格】 区内分譲マンション管理組合の代表者(団体会員)、または区分所有者(個人会員)

【会費】 3000円/年

【申込(問合せ)先】 交流会事務局 (財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL 3561-5191 FAX 3561-5192