

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第6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。

お知らせ——第3回 分譲マンション管理セミナー

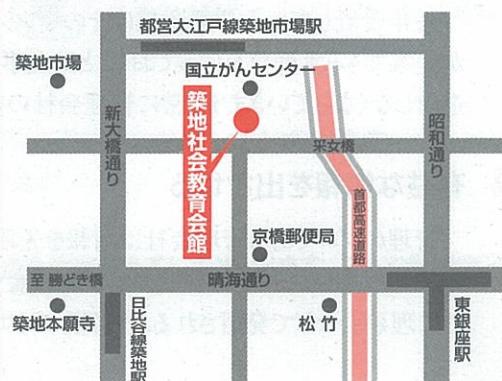
## 「マンション内のトラブル対策」

今回のセミナーは、マンション内で発生するさまざまなトラブルの中から次のような事例を取りあげて「マンション内のトラブル対策」として開催します。ふるってご参加ください。

- ① 住民の規約違反を解決する方法
- ② 水漏事故に関する損害賠償について
- ③ 未払管理費を回収する方法

日時 11月18日(土) 午後2時～4時  
 会場 中央区立築地社会教育会館4階  
 視聴覚室(中央区築地4-15-1)  
 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  
 講師 弁護士 山本 隆氏  
 参加費 無料  
 定員 80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)で申込み  
 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**

### 【会場案内図】



### 最寄りの交通機関

- 都営地下鉄浅草線、東京メトロ日比谷線  
東銀座駅⑥番出口 徒歩5分
- 都営地下鉄大江戸線  
築地市場駅A①出口 徒歩5分
- 東京メトロ日比谷線  
築地駅②番出口 徒歩5分



——次回の予定——

第4回目 2月17日(土)

### 「長期修繕計画」

※詳細が決まり次第「区のお知らせ」等でお知らせします。

- ◆目次 1.第3回分譲マンション管理セミナー案内 2.第2回分譲マンション管理セミナー報告  
3.区役所だより「集団回収のご案内」 4.交流会だより「第12回交流会案内」他 分譲マンション一口情報

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(京橋プラザ2階)

TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

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)

## 第2回 分譲マンション管理セミナー「管理会社とのつきあい方」の報告

- ◆ 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
- ◆ 講師：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

～主な内容は次のとおりです。今後にお役立てください。～

### 1 管理会社と上手につき合うためには、管理委託契約の内容を熟知すること

管理会社と委託契約を締結する場合は重要事項説明書及び委託契約書の内容をよく把握しておくことが重要です。「この管理組合は役員、区分所有者とも、管理会社の業務内容をよく見ているな」ということが管理会社に伝われば、管理会社に緊張感を与えることになります。

### 2 管理会社と上手につき合っている管理組合は、組合運営も上手

管理会社は、いくつもの管理組合を管理しているので、難しい問題の対処方法が蓄積されています。特殊な問題が出た場合には管理運営の一環として勉強・研究してもらいます。管理組合は管理会社と一体となって勉強することが双方の良い関係を維持していくことにもなります。

### 3 管理の専門家としての建設的な提案(計画案)を管理会社から引き出す

長年受託している管理会社はそのマンションを知り尽くしている。管理組合で思いつかない計画などを管理会社が提案できる雰囲気を作っておくことは大事です。管理会社が提案する事柄が、理事会などで一蹴されるとだんだん進言しなくなっていきます。常に管理会社の提案がよいとはいえないが、その進言で気が付くことがあります。

### 4 有益な情報を出させる

管理のプロである管理会社は情報を先取りしている。区分所有法の改正など法的な事柄だけでなく、バリアフリー化や耐震診断に対する行政からの助成金情報、修繕工事において付加価値を高める方法等、管理会社から自発的に理事会などで発言されるよう習慣づけていきます。

### 5 管理会社と管理組合は対等の関係である

管理会社との委託契約の内容から逸脱した事柄を要求しないように、これが業務範囲なのかどうかを交通整理し、組合員に理解してもらうことは理事会の役割です。管理会社は委託契約に基づいて業務を全うして報酬を取得し、管理組合はそのサービスを受けるという点で対等の関係です。お互いが良きパートナーであることを認識できれば健全な関係を維持していくことができます。

### 6 管理会社の対応が悪いときは叱り、臨機応変な対応にはほめることも必要

居住者情報に関する情報を管理員が安易に答えてしまい、後で居住者から苦情がくることがあります。管理会社の管理員に対する教育も悪いが、はっきりと理事長から管理員、管理会社に注意しなければなりません。一方、小さな子供が鍵を忘れ、部屋に入らずに泣いているのを管理員が見つけ、母親が帰るまで管理事務室で待たせて事なきを得たというケースもあります。管理員の対応の良さをほめることも必要であり、この積み重ねが管理会社と管理組合の健全な関係を築き上げることになります。

### 7 納涼会などのイベントには管理会社のフロントマネージャー等上席の者も含めて出席してもらう

居住者と管理会社の担当員との交流、親睦を深めるよい機会でもあるので、是非参加してもらいます。こうすることで、居住者に日頃接触のない担当者の人柄を見てもうることができます。仕事の話ばかりでは息が詰まってしまうので時にはリラックスできる雰囲気を作ることも必要です。

分譲マンション管理組合の皆様へ――

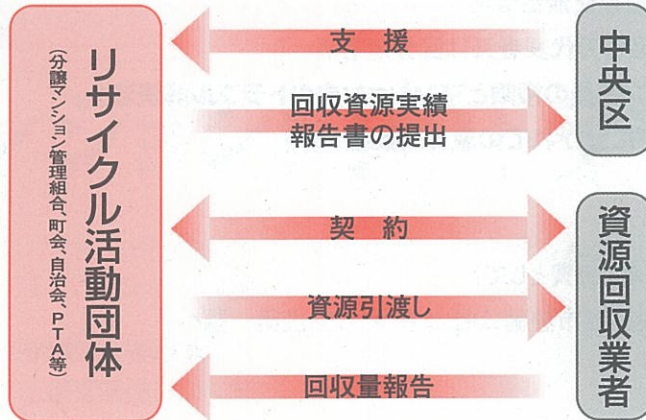
# 集団回収をはじめてみませんか

集団回収は、分譲マンション管理組合、町会、自治会、PTA等でグループを作り、区の集積所での回収とは別に、家庭から出る資源を集めて、独自に契約した資源回収業者に引き渡して資源の再利用を図る自主的なリサイクル活動です。

区では、集団回収を行っている区民の団体に対し、その活動を支援しています。

限りある資源の有効利用、ごみの減量及び環境の保全のため、身近な方で声をかけ合って集団回収を始めませんか。

## I 集団回収とは……



集団回収は家庭から出る資源を集めてリサイクルに回す資源回収です。事業系の資源が入らないようにしてください。

## II 集団回収を始めるには

- 1 分譲マンション管理組合、町会、自治会、PTAなど、10世帯以上の区民の方でグループをつくります。
- 2 回収品目、回収場所、回収日時を決め、資源回収業者と契約をします。
- 3 2カ月間実践してから、区に団体登録を申請します。
- 4 書類の審査後、リサイクル活動団体登録証と、資源回収実績報告書を代表者あてにお送りします。これで登録完了!

## III 集団回収の実施

- 1 みなさんと決めた日に資源を回収し、回収業者に引き渡します。
- 2 回収業者に資源を計量してもらい、報告を受けます。
- 3 1カ月分の回収量をまとめて、資源回収実績報告書に記入します。その後、回収業者に回収量、業者欄に記入押印してもらい、「回収業者控」以外の2枚を受け取ります。
- 4 資源回収実績報告書に登録番号、団体名等を記入し、代表者印を押印します。「実践団体控」は団体で大切に保管し、「中央区提出用」を活動した月の翌月5日までに区に提出します。

## IV 中央区からの支援

みなさんから提出された資源回収実績報告書に基づき、区では助成金などの支援を行っています。

- 1 助成金
  - ・回収量助成金=回収実績量1キログラムにつき7円。
  - ・団体助成金=半期ごとに、回収実績のある団体に対し12,000円。
- 2 台車や資源収納ボックス、回収場所の旗の貸出
- 3 エプロン・軍手・紙ひもなどの支給(新規登録団体のみ)など  
※団体登録日以前の回収実績は助成金の対象になりませんのでご了承ください。

〈問合せ・申込み先〉

**中央区役所 清掃リサイクル課リサイクル推進係**

〒104-8404 中央区築地1-1-1 TEL 3546-9595 <http://www.city.chuo.lg.jp/kurasi/gomi/syudankaisyu/>

# 中央区分譲マンション管理組合交流会だより

## ◎ 第12回交流会を開催します。

- 日時 12月3日(日) 午後1時～4時  
会場 中央区役所8階 大会議室 他  
対象 ・中央区分譲マンション管理組合交流会会員  
・区内分譲マンション管理組合の代表者又は区分所有者  
内容 第1部 講演会 「マンション役員の権限とマンション内のトラブル解決法」  
第2部 分科会 小グループに分かれての意見交換会  
講師 弁護士 山本 隆氏  
参加費 交流会会員：無 料  
非 会 員：1,000円/人(特別会費として)  
申込み 11月17日(金)までに(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課へ

## ◎ 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)又は区分所有者(個人会員)

【会 費】 3,000円/年

## 入会申込みは随時受け付けています。

【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**

皆様の参加  
をお待ちして  
おります

## ◆◆◆◆◆分譲マンションー口情報◆◆◆◆◆

### マンション管理士って――

平成13年8月1日に施行された「マンション管理適正化法(省略名)」に基づきマンション管理士制度が発足しました。同制度は国家試験に合格し、国土交通大臣に登録後、マンション管理士として管理組合及び組合員に対しマンション管理について種々の助言、指導、援助を行うことができるというものです。

※公社では、毎月1回(第4月曜日:要予約)マンション管理士を相談員として分譲マンション管理相談(無料)を実施しています。詳しくはお問合わせください。