

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第8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。

【中央区分譲マンション管理組合交流会】の総会及び講演会が、3月11日(日)午後1時30分から中央区役所8階大会議室で、開催されました。(詳細:4ページ)



防犯カメラ等の設置費用の一部を助成します。

区では、安全で安心なまちづくりを推進するため、地域における防犯カメラ等の設置経費の一部を助成する事業を行っています。

対象: マンション管理組合等 (詳細:3ページ)

- ◆目次 1. 「交流会総会」 「防犯カメラ等の設置費用の一部助成」 の案内
- 2. 第4回分譲マンション管理セミナーの概要 マンション管理の一口情報
- 3. 区役所だより 「防犯設備整備費助成」
- 4. 交流会だより 「会長就任ご挨拶」 「総会報告等」



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)

2月17日(土)、今年度最後の「第4回分譲マンション管理セミナー」を開催しました。

今回のセミナーは、マンション管理士・一級建築士の今井 章晴氏(首都圏マンション管理士会 都心区支部会員)を講師に招き、『計画的に進める将来への備え～マンションの長期修繕計画』をテーマに行いました。講話の概要は次のようなものです。

①マンションの維持管理と管理組合の役割

マンションを長期にわたり快適で安全な住まいとして維持し、同時に大切な資産としての価値を保つには、まず、日常的な建物・設備等の点検や修繕をきちんと行うとともに、「長期修繕計画」を立て、この計画に基づき「修繕積立金」を積み立て、計画的に修繕を進めていくことが重要である。こうした視点からマンションの維持管理と管理組合の役割について事例等を挙げながら、参加者の認識を深めた。

②長期修繕計画の基礎知識

長期修繕計画は、建物が建設されてから25～30年間に予想される修繕工事の年次計画とそれに要する資金計画を併せて立てるものである。また、長期修繕計画は、あくまでも「予測」であることから、社会経済情勢や居住者の変化などを考慮して数年毎に見直しが必要になる。これらのことを詳細なデータと事例を基に解説するとともに、実際に修繕に取り組むときの注意点等が説明された。

※講話の終了後は、具体的な対応方法などについて出席者と講師の質疑応答が行われました。また、出席者にご協力をいただいたアンケートでは、「大変参考になった」「時間が足りない」「この続きを是非聞きたい」などの声が寄せられました。

マンション管理の一口情報 ～理事のなり手がいない。理事の仕事って?～

最初は誰でも素人ですから、輪番やくじ引きなどで引き受けることになった人でも管理組合の業務が簡単に理解できるような工夫をしたり、困ったときは役員経験者のアドバイスをもらうシステムとすること等が考えられます。

【解説】

- ・管理組合の仕事を理解してもらうためにも、できるだけ多くの人が理事の仕事を体験するのが理想的である。
- ・しかし、単純な輪番制では仕方なく理事を引き受け、ともすると、その場しのぎになり、管理体制の後退にもつながりかねない。
- ・そのため、役員経験者のアドバイスを受けながら「なり手」を育てていく体制づくりを図るなども考えられる。
- ・また、運営を円滑に行うために、「理事会運営細則」などを設け、以下に例示するような管理組合の業務の進め方などについて分かりやすく整理し、引継方法を確立するなどを検討することが望ましい。

【理事会運営細則などに規定する事項の例示】

- マンションの維持・管理の仕組みと管理組合の役割の概要
- 理事会及び総会の年次開催スケジュール
- 理事会及び総会の召集方法と運営方法
- 各担当理事の業務内容と年次計画
- 管理会社への委託の内容、ほか



〈マンション管理ガイドラインQ&A(相談マニュアル)東京都都市整備局より抜粋

防犯カメラ等の設置費用の一部を助成します。

中央区では、安全で安心なまちづくりを推進するため、防犯設備(防犯カメラ等)の整備費用に対する助成制度を開始しました。

この制度は、商店会、町会、自治会等に加え、分譲マンション管理組合も助成対象としております。

平成17年における都内の侵入窃盗の約45%が共同・集合住宅で発生しています。子どもが被害者となった痛ましい事件も数多く報道されています。マンションの安全は、地域全体の安全のために不可欠です。

マンションの安全を確保するためには、警察などの関係機関と連携しながら地域と一体となって防犯活動を推進するとともに、防犯カメラ等の防犯設備を整備することが有効です。

助成制度の内容は、次のとおりです。ぜひこの機会に、マンションの安全対策をご検討下さい。

1 対象団体

商店会、町会、自治会、PTA、マンション管理組合等

2 対象設備

犯罪の防止を目的として固定して設置する防犯カメラ(モニター、録画装置等を含む。)、センサー付きライト等の防犯設備。ただし、特定の区域において不特定多数の者のために設置されるものとし、分譲マンションにあつては共用部分に限ります。

3 対象経費

新規の購入及び取り付けに要する経費(賃借する場合は初年度分経費)

(設置済み機器の取替え経費、保守、修繕、電気料等の維持管理経費は除きます。)

4 助成金額

50万円を限度として対象経費の2分の1の金額を助成します。

5 交付条件

防犯カメラの設置について、分譲マンション管理組合の総会等で議決されていることが助成金申請の要件となります。また、プライバシーに十分に配慮し適正な管理運用を図るものとし、管理責任者の設置、防犯カメラ設置場所の明示、記録の保管期間の制限、記録の閲覧の禁止等の運営基準を書面で定めることを助成金の交付条件とします。

—— 詳しくは、お問合せください。 ——

【問合せ先】

中央区総務部危機管理室

〒104-8404 中央区築地1-1-1

TEL 3546-5087 FAX 3546-9557

中央区分譲マンション管理組合交流会だより

◎ 平成18年度総会及び講演会を開催しました。

日時:3月11日(日)午後1時30分～ 会場:中央区役所 8階 大会議室

【総会】

- 議題 第1号議案 事業報告(案)・決算報告(案)について
第2号議案 事業計画(案)・予算(案)について
第3号議案 役員改選について

第1号議案・第2号議案は原案のとおり、決定されました。

(平成19年度の新規事業として、会員を対象に「分譲マンションの実態調査」を行います。皆様のご協力をお願いいたします。)

第3号議案による新役員(平成19・20年度)は次のとおり決まりました。

会長	向當 光生	会計	安田 石夫	運営委員	宮崎 節子	運営委員	黒田 武之助
副会長	古角 博治	監事	山本 隆	運営委員	石川 宣子	運営委員	小林 純一
副会長	中田 和枝	運営委員	渡辺 展吉	運営委員	中村 れい子	運営委員	鹿川 賢吾

よろしく申し上げます。

【講演会】

- ①中央区の安全・安心について 講師:中央区総務部危機管理室長 石川英利氏
②分譲マンションの防犯対策について 講師:警視庁築地警察署生活安全課長 柏田榮文氏

会長就任ご挨拶 中央区分譲マンション管理組合交流会 会長 向當光生

「中央区分譲マンション管理組合交流会」は、新しくマンションの管理組合役員になった方々等に対し、管理組合の運営についての知識を持っていただくとともに、管理運営に係る情報交換、トラブル解決のためのアドバイス等を行なうことにより、適正な管理組合の運営や維持管理を実現することを目的として、中央区役所の発意によって5年前に設立されたボランティア団体です。

中央区では、人口の80%近くの方々がマンションに居住されているということですが、分譲マンションの管理組合の役員は、輪番制で選任され、1年交代で全員が入替わり替わる場合も多いため、管理組合及び役員の間で果たすべき役割、トラブルが生じた場合の対処方法等について、知識や経験が不足していたり、過去の経験が次の役員に継承されない等の問題が生じています。この結果、「管理会社」へ任せっぱなしになり何か問題が生じたときにその対処方法が解らなかつたり、管理会社とのトラブルに発展してしまうケースもあるようです。

交流会では、管理組合役員という同じ立場にある者が集まって、知識・経験の情報交換を行なうために年3回開催している「交流会」や、昨年から交流会の事務局を担当していただいている中央区都市整備公社との共催で年4回開催している「講演会」等の活動を通じて、マンション管理に関する知識の普及に努めております。

私は、5年前、自分のマンションの管理組合の理事長をしていたときに、この交流会活動に参加し、昨年までは副会長としてお手伝いしておりましたが、3月11日の交流会総会で皆様のご承認を得て今年度から2年間会長として交流会の運営に携わることになりました。

今後も、専門家を招聘して講演会を開催したり、また現在会員になっていない管理組合に対しても参加の呼びかけをして問題解決のための相談を行なうなど、より広く活動を展開していきたいと考えておりますので、皆様のご支援、ご協力を心からお願いいたします。

◎ 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

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