

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第11号

マンションライフ

特集

マンションひとくち アドバイス

分譲マンション管理相談の事例より

Q アンド

A



平成19年度中央区分譲マンション 管理セミナーのこれまでの内容

分譲マンションライフをより快適に! — 快適なマンション生活を送るには、日ごろから管理組合を中心に区分所有者全員がお互いに協力し、適切な維持管理に努めることが大切です。最近マンション居住者の意識向上がめざましく、当セミナーの参加者も回を追うごとに増加しています。セミナーでは講演の他に質疑応答の時間もとっています。

第1回セミナー

管理組合は何のためにあるの?

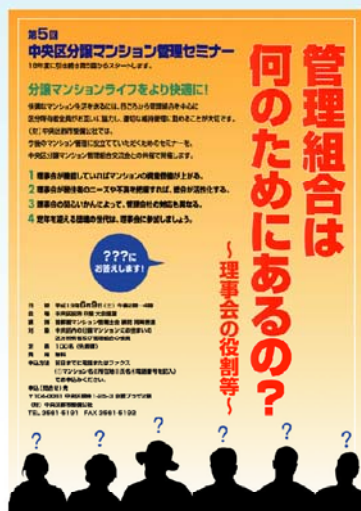
- 1 理事会が機能していればマンションの資産価値が上がる。
- 2 理事会が居住者のニーズや不満を把握すれば、総会が活性化する。
- 3 理事会の関心いかによって、管理会社の対応も異なる。
- 4 定年を迎える団塊の世代は、理事会に参加しましょう。

6月9日(土) 午後2時—4時 中央区役所 8階 大会議室

講師 首都圏マンション管理士会 顧問 岡崎泰造

【主な内容】

管理組合は、皆さんが共同して快適に住むために、また資産としての価値を維持するために、管理規約等に基づき様々な業務を行います。理事会は、管理組合の業務を行う執行機関であるとともに、総会にはかかる議案の内容等を審議する大切な機関です。理事会が居住者のニーズを把握するとともに、コミュニティづくりを推進すると総会も活発化し、総会への出席率の向上や役員候補者の増えます。また、活発な総会を持つマンションは、管理会社の対応も違います。



第2回セミナー

無理なくできる大規模修繕

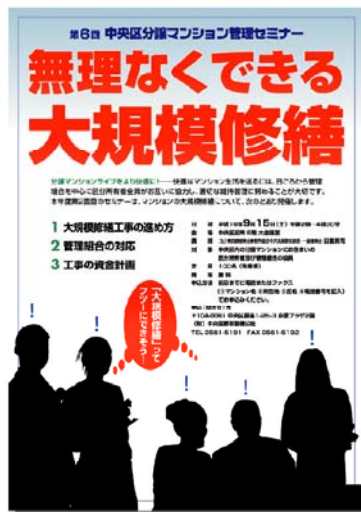
- 1 大規模修繕工事の進め方
- 2 管理組合の対応
- 3 工事の資金計画

9月15日(土) 午後2時—4時30分 中央区役所 8階 大会議室

講師 (社)東京都建築士事務所協会中央支部副支部長・一級建築士 日置英司

【主な内容】

管理組合の理事会や修繕委員会で自らすべてを行うことは、皆さんが仕事を持っていたりしてなかなか困難です。大規模修繕に係わる工事内容、日程や資金について、概略を理解したうえで、工事会社やコンサルタントを上手に使うと無理なく出来ます。



平成19年度—第3回

中央区分譲マンション管理セミナー

知っておきたい マンション管理の 法律知識

分譲マンションライフをより快適に! — 快適なマンション生活を送るには、日ごろから管理組合を中心に区分所有者全員がお互いに協力し、適切な維持管理に努めることが大切です。本年度第3回目のセミナーは、マンション管理の法律知識について、次のとおり開催します。

- 1 管理規約と区分所有法との関係—任意規定と強行規定
- 2 滞納管理費の上手な回収方法
- 3 騒音、ペット問題への対応
- 4 最近のマンションに関する判例
- 5 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の概要

日 時 平成19年12月8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 弁護士 岡田一三
対 象 中央区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者及び管理組合の役員
定 員 100名(先着順)
費 用 無料
申込方法 前日までに電話またはファクス
(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)
でお申込みください。

申込(問合せ)先
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階
(財)中央区都市整備公社
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192



最寄りの交通機関
都営地下鉄浅草線
宝町駅A①出口 徒歩3分
東京メトロ有楽町線
新富町駅①番出口 徒歩4分
東京メトロ日比谷線
八丁堀駅A①、②番出口徒歩8分



特集 マンションひとくちアドバイス

—分譲マンション管理相談の事例より—



Q 大規模修繕について

築10年を超えたので、勧められるまま管理会社に依頼して業者から見積りを取ったが、いったいどこが悪いのか？どこを直したらいいのか？はたして今、修繕が必要なのか？費用は適正なのか？今ひとつわかりにくい。

A
いろいろな法定点検で指摘されたことや築年数を考慮して、いくつかの業者から見積りを取ることが大切です。また、安かろう悪かろうになってしまうといけませんので、業者に具体的なプランをプレゼンテーションしてもらおうと、よく理解でき、比較検討が出来るでしょう。



Q ペット飼育の問題について

ペットの飼い主のマナー向上を図るには、どのようにしたらいいですか？



A
残念ながら「これだ」という決め手はありません。特に日ごろから隣同士の付き合いが希薄だったり、管理組合の活動が活発でないマンションでは、非常に困難な問題です。…たとえば飼育している方とそうでない方とで話し合う会（懇親会など）を開いて、お互いに理解し合うきっかけの場を作ってみたらいかがでしょうか。この事がきっかけで「他人に迷惑をかけない飼い方」を学習した。という実例もあります。

Q ゴミ出しの問題について

自分勝手にゴミを出す住人のマナー向上を図るには……？



A
残念ながらこの問題も「これだ」という決め手はありません。とにかく「ひとつ屋根の下にみんなが暮らしている」という意識をもつ努力をしましょう。具体的には、困ったことをひとつひとつこまめに「…で困っています」とか「…で大変困りました」と掲示板やゴミ置き場、エレベーター内に掲示するのはいかがでしょうか？ マンションには、必ずルールがあるものです。地道な努力を惜しまぬように。

Q 集会室の使用について

自分の子ども（小学生）の友達を集めて、ボランティアで週一回英語教室を開きたい。自宅では狭いので集会室を使わせてもらえないか？



A
マンションの集会室の使用には優先順位があります。居住者の冠婚葬祭や諸官公署が公共の目的に関して説明会等を行う。ということが最優先ですが、本来は居住者皆さんが使用するべき空間です。各マンションの使用規則にそって、容認できる範囲であれば許可されるでしょう。一定の使用料を管理組合に納付する。という規定があるところが多いようです。

分譲マンション管理相談のご利用を

たとえば……

- 理事長に就任したが、何をしたらいいのか何をしなければならないのか？
- 総会の活性化をはかるには、まず何をしたらいいのか？
- 管理費の滞納問題を引き継いだが、法的処置の方法は？
- 大規模修繕計画について、居住者の合意をとる有効な方法は？
- 業者から出された修繕に係る費用の見積りは適正なのか？

……など、日頃の様々な問題や課題に対してアドバイスをします。お気軽にご利用ください。

相談日

毎月1回:基本は毎月第4月曜日午後1時から(休日の場合前週月曜日)

相談場所

京橋プラザ区民館(3ページ参照)

相談員

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所属のマンション管理士
(社)東京都建築士事務所協会中央支部所属の会員

今後の相談日程

相談の内容によって相談員を決めますので、
早めにご予約ください。

平成19年**12月17日**(月)

平成20年**1月28日**(月)

平成20年**2月25日**(月)

平成20年**3月24日**(月)



【申込先】 (財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

中央区分譲マンション 管理組合交流会だより

平成19年度の交流会開催予定

第15回交流会

平成19年**12月2日**(日) 午後1時30分～4時

第1部

交流会が実施したアンケート調査の集計結果報告

第2部

分科会…小グループに分かれての意見交換会

第16回交流会

平成20年**3月16日**(日) 午後1時30分～4時

第5期定期総会



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 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

エンジョイ♪マンションライフ! その3

先日、マンションの住人も各地区の町会員なのですよ。と言ったら、え?町会って一戸建ての人たちのものなんじゃないの?と、不思議そうな顔をされました。町会って、昔から代々住んでいる一戸建てのお宅や商店の住人が、夜回りや清掃をしたりお祭りなどの行事を行ったり……というイメージになりがちですが、そんなことはありません。マンションにお住まいの方も積極的に参加して、ご近所さんとの楽しいお付き合いを!



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 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

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)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分~午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日~1月3日)