



## 発足にあたって

会長 松野輝一

私がマンション管理組合の存在を知らされたのは、団地入居説明会の時でした。その後2年目にして役員の順番だと言われて管理組合理事を務め、おおよそ管理組合の内容が分かってきたのは2、3年理事を続けて来た頃でした。区分所有法や規約による管理組合運営の善し悪しが、マンションの長期維持と快適な生活に影響すると感じるまでは、さらに時間がかかりました。

私の居住するマンションは既に築20年を越え、初めから自主管理組合として、日常管理や小修繕など組合自身で対応し、今日まで大規模修繕工事の専門的話や管理組合の責任のあり方など、運営については苦勞を重ねてきました。この管理組合の諸問題に取り組むため、私なりにセミナーや講演会等に参加しながら、また、市役所や県庁へ足を運びましたが、大筋の話はあっても具体的参考になるものは数少ないのが現状でした。

このような時期に、互いの管理組合経験や情報交換が出来る場を作ろうとの呼びかけが行われ、さらに横浜市がマンション管理組合を今後の住宅政策課題の一つと捉えて、その支援のもと「横浜マンション管理組合ネットワーク(浜管ネット)」が設立されたのは、必然的な背景を感じます。

マンション管理組合の質的向上は、マンションストックとしての社会資産の維持であり、環境保全にも影響するとの学識者の言葉から、この「浜管ネット」がその使命の一端を担うものと心において、会員の皆様方と共にお互いの管理組合の向上に努力するとともに、「浜管ネット」発展へのご協力をお願いするものです。

# 設立の経緯と総会報告

横浜マンション管理組合ネットワーク（略称「浜管ネット」）が6月10日の設立総会をもってスタートした。以下に設立の経緯とともに、主要事項を報告する。

## 〈設立の経緯〉

横浜市ではマンション居住が一般化し、現在その数は約20万戸に及ぶものとされる。市では21世紀に向けて社会資本の蓄積や居住水準向上のため、これらマンションのストックを良好に維持・管理することがきわめて重要と考え、住宅政策の中で支援体制づくりを手がけ、マンション管理もその政策の柱の一つにしようとしている。

現在、主要な大都市圏では管理組合が広域地域を圏域とする連合や協議会を結成する方向にあるが、中でも、浜管ネットのように1市内を単位とするこの種の団体は史上初めてのことである。横浜市内各区の住宅管理組合と団地協議会が参加して、発足時の正会員44団体（41の管理組合と3団地協議会）約18,000戸に及ぶ体制は、各界から注目されている。

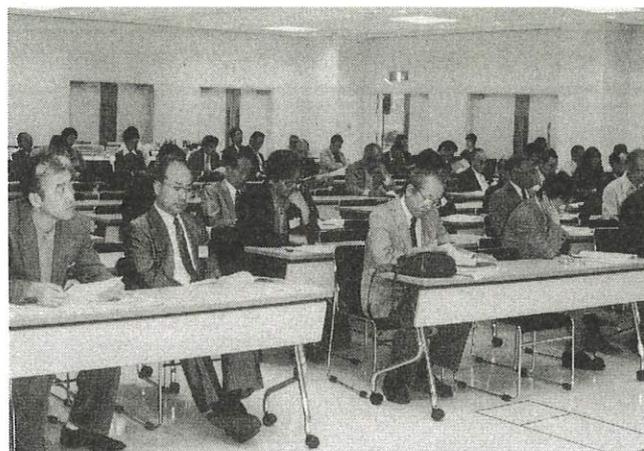
横浜市では数年前、今後の住宅政策を検討するうえで住宅政策懇談会を設けて諮問したところ、その答申において、分譲マンションの居住形態の課題や、既に10年以上経て老朽化の進むマンションの保全維持管理、市民の高齢化対策などが提言された。

なかでも、老朽化していくマンションの良好なる維持管理が重要であると考えられ、神奈川県や横浜市住宅リフォーム促進協議会などにより、管理組合役員を対象に、セミナーやマンション修繕工事見学会等が開催され、住宅政策実施に努力する姿勢がうかがわれる。しかし、管理組合の弱点であるところの、年度が変わると役員の交代が行われ、継続した向上がなかなか見られないのが現状であり、行政の政策を展開するための対象管理組合側の受け入れ体制が、いま一つの課題となっている。

さらに、横浜市内には首都圏郊外地域の特徴として、大団地型の管理組合や複数の限定された地域の管理組合で構成する協議会などが、積極的に活動を展開してきているが、広域圏に及んでいないのが実状である。

このような時期に、横浜市が住宅政策をより積極的に押し進める上で、市内の小規模なマンション管理組合を含む全体に行き渡る手立てを模索するなか、管理組合側からの積極的な行政施策に期待する機が熟してきたことから、市が支援することで弾みがつき、この「浜管ネット」の発足に結び付いたと考えられる。

昨年（平成6年）10月から、横浜市と建築士、弁護士



も加わり、管理組合役員が呼び掛け人となって、浜管ネットの準備会が発足した。その後、参加管理組合役員の中から準備小委員会を構成、月1回のペースで会合を重ねながら管理組合ネットワークの目的や、構成のイメージ、さらに要綱から会則づくりへと、組織構成を検討してきた。検討結果を基に本年2月に第2回目の全体準備会を開催したところ、このネットワークに関心を示す管理組合は100組合を越えるものであった。

準備委員会が浜管ネットを設立する時期について検討するなか、ネットワークの主体は管理組合役員が代表参加するため、それぞれ地域の管理組合総会が4月から5月にかけて行われ、またこの時期は年度変わりでもあることを考慮して、浜管ネットの設立総会を6月に設定した。ところが、参加する管理組合も年度始めで理事長の交代などと重なり、浜管ネット参加話題の引継ぎが薄れたためか、40団体でのスタートになってしまった。しかし、浜管ネットに加入した管理組合の戸数は、横浜市内の全マンション戸数の約9パーセントに当たり、設立後も管理組合の役員から参加問い合わせが続いている状況からみて、関心度は高く、本年度中にも100管理組合の参加を戴けるものと思われる。

事務局は、ネットワークを横浜市が設立支援した経緯もあり、同市の住宅政策情報発信の拠点となるハウスクエア横浜（本年3月開館）内に置き、同館内に相談窓口を設けることや、セミナーなどの開催を予定している。

なお、設立総会後の6月24日、浜管ネットは早速、横浜市住宅リフォーム促進協議会との共催で、市内団地管理組合の「大規模修繕工事見学会」を開催した。また、同25日の第1回理事会で初年度事業の具体化計画が提案され、活動の第1歩を踏み出した。

また、事務処理及び問い合わせ先については、戸塚事務所を同時に設けている。

## 〈総会報告〉

### 【会費の考え方】

正会員については、数十戸から1,000戸を越える戸数の管理組合、数千戸に及ぶ団地協議会を考慮して、会費＝基準額＋戸数按分とし、その総額は3倍以内に止めるように配慮している。さらに、20戸前後の極小戸数については、基準額をさらに縮小している。賛助会員については、個人会員は正会員会費最低額を下回り、団体会員は正会員最高額を上回るようにしている。

### 【会 員】

浜管ネットの会員については次の2種とし、正会員をもって民法上の社員としている。

- (1) 正 会 員 横浜市内にある分譲マンションの管理組合（以下単体会員という）又は横浜市内にある分譲マンション管理組合の連合組織（以下団体会員という）
- (2) 賛助会員 この会の目的に賛同し、事業の推進を援助するために入会した個人又は団体

### 【事業計画】

会則における事業計画は、会員管理組合への

- (1) 適正な管理運営のための指導、相談、支援
- (2) 建物・設備の適正な維持保全、改善のための指導、相談、支援
- (3) 管理運営についての経験交流、情報交換、資料の提供
- (4) セミナー、シンポジウム、見学会、各種相談会、展示会等の実施と協力
- (5) 管理運営、維持保全、生活向上等のための研究
- (6) 機関紙、関係資料の刊行
- (7) 行政機関を始め関連諸機関との連携、調整、提言
- (8) その他、目的達成のために必要な事業

### 【初年度の事業計画】

初年度は、会員との情報交換を基に、ニーズの把握と、効果的な息の長い活動を手掛けて行くことを目指して、次の6項目を活動の目標とする。

- (1) 名簿等の発行
- (2) 会報の発行。季刊（年間4回程度）を目標
- (3) 情報交換会
- (4) 理事研修会、講習会
- (5) 課題別分科会の設置
- (6) 管理セミナー、見学会などの実施

今後は、横浜市内のマンション管理組合の多くが「浜管ネット」に参加し、それぞれ管理組合運営の〈ソフト〉と建物維持管理の〈ハード〉の両面にわたる質的向上が図られることが期待される。さらに、行政の住宅施策の一つであるマンションに対する施策のあり方や対策などが明らかになってくることが期待される。

### 【初年度の役員】

会長（1名）松野輝一

副会長（2名）江波戸威津雄 川井重昭

専務理事（1名）岩井田誠一

常務理事（2名）山本育三 田中信男

理事（10名）阿部一尋 磯野悦郎 大嶋隆雄

香川詔士 小林 功 篠原みち子 柴田中夫

中地郁夫 林 久雄 星川晃二郎

監事（2名）長谷川 清 山本弘雄

### 【事務局】

〒224 横浜市都筑区中川1丁目4番地1

ハウスクエア横浜内 電話 045-911-6541

### 【戸塚事務所】

〒245 横浜市戸塚区俣野町 1403-6-107

電話 045-852-1362（FAX兼用）

### 【YMN-NET】（「浜管ネット」パソコン通信ホスト局）

GUEST ID 有り 電話 045-663-6827（24時間運用）  
2400bps～9600bps MNP 対応

GUEST ID にて入会申請を受け付けています。

## 「NEWS 浜管ネット」の創刊を祝って

横浜市建築局民間住宅課長 宮永邦人

「NEWS 浜管ネット」の創刊おめでとうございます。

市内マンション管理組合の自主的な集まりである横浜マンション管理組合ネットワークが活発な活動を開始され、大変うれしく思っています。ネットワークの設立準備にご尽力された関係者の皆様に敬意を表するとともに、今後もこの会報などを通じた円滑な情報交換を期待しています。こうした維持管理、改善についての身近な情報交換は、会員相互の問題解決、改善へ向かって大きな役割を果たして行くことと思います。

ところで、横浜市では7年度事業として、マンション関連施策を行っていくうえでの参考とするため「マンション施策推進調査(仮称)」を行う予定です。こうした施策の受け手や行政へのアドバイザーとしても、ネットワークが活躍されることを、今後とも大いに期待しています。

最後に、本ネットワークのご発展と皆様のご健勝を祈念致しまして、私のあいさつとさせていただきます。

平成7年8月18日

# 浜管ネット会員一覧

## 正会員 ～8月現在～（五十音順）

（37管理組合、4管理組合法人、3管理組合協議会〈37管理組合〉）

### 【青葉区】（5管理組合）

青葉台パークホームズ管理組合、市ヶ尾プラザビル管理組合、しらとり台住宅管理組合、  
田園青葉台住宅管理組合、ピアス市ヶ尾管理組合

### 【旭区】（2管理組合協議会）

左近山団地管理組合協議会（5管理組合）、若葉台住宅管理組合協議会（15管理組合）

### 【磯子区】（4管理組合）

第2磯子ハイツ管理組合、ハイツ洋光台管理組合、森町ビル住宅管理組合、横浜森町分譲共同ビル管理組合

### 【神奈川区】（2管理組合、1管理組合法人）

妙蓮寺ハイツ管理組合、陽輪台横浜管理組合法人、ライオンズマンション片倉町管理組合

### 【金沢区】（2管理組合）

金沢八景クローバーハイツ管理組合、パークシティ金沢八景管理組合

### 【港南区】（2管理組合、1管理組合協議会）

港南台こまどり住宅管理組合、野庭団地住宅管理組合連絡協議会（17管理組合）、メガロン丸山台管理組合

### 【港北区】（2管理組合、1管理組合法人）

新横浜ハイツ管理組合、白楽ハウス管理組合、日吉ハイツ管理組合法人

### 【栄区】（1管理組合）

上西ヶ谷住宅管理組合

### 【都筑区】（1管理組合、1管理組合法人）

港北ニュータウンみずきが丘住宅管理組合、しいの木ハイツ住宅団地管理組合法人

### 【戸塚区】（6管理組合）

ぐみさわ東ハイツ住宅管理組合、コンフォール上倉田団地管理組合、ドリームハイツ住宅管理組合、  
ナイスパークステージ東戸塚管理組合、ベルフラワー東戸塚管理組合、前田ハイツ住宅管理組合

### 【鶴見区】（1管理組合）

エンゼルハイム綱島（NO.1）管理組合

### 【中区】（3管理組合、1管理組合法人）

ちえるる野毛管理組合、藤和伊勢佐木ハイタウン管理組合法人、日神プラザ元町管理組合、  
元町マリンマンション自治会

### 【西区】（2管理組合）

藤和横浜西口ハイタウン管理組合、ライオンズマンション国際管理組合

### 【保土ヶ谷区】（2管理組合）

サンハイツ新井町住宅管理組合、天王町スカイハイツ団地管理組合

### 【南区】（3管理組合）

コスモ横浜吉野町管理組合、ナイスアーバン井土ヶ谷管理組合、ワコーレロイヤルヒルズ横浜蒔田管理組合

### 【緑区】（1管理組合）

鴨居駅前住宅管理組合

## 賛助会員 ～8月現在～（五十音順、敬称略）

### 〈個人賛助会員〉（11名）

阿部一尋、磯野悦郎、今井俊一、岩井田誠一、篠原みち子、島村利彦、白藤忠男、高橋健治、長友秀信、  
星川晃二郎、山本育三

### 〈法人賛助会員〉（22団体）

【磯子区】（1社）坂倉塗装株式会社【泉区】（1社）株式会社横浜営繕サービス【神奈川区】（2社）東洋高  
速産業株式会社、明和管理株式会社【金沢区】（1社）株式会社サンソー【港北区】（1社）株式会社西尾産  
業【都筑区】（1社）株式会社秀建【戸塚区】（2社）信弘産業株式会社、株式会社信友建設【中区】（5社）  
神奈川県ビルリフォーム協同組合、神奈川県建設防水事業協同組合、企業組合創和設計、設備メンテナ  
ンス株式会社、株式会社大和塗装【保土ヶ谷区】（1社）株式会社エヌ・ケー【横須賀市】（2社）齊藤塗装株  
式会社、株式会社横装【伊勢原市】（1社）神奈川県生活環境事業協同組合【東京都】（4社）建装工業株式  
会社、株式会社東京建物リサーチ・センター、株式会社任原アクアクリニック、山岸塗装工業株式会社

# 浜管ネットに期待すること

## 会員の要望

この資料は、「浜管ネット」参加申込書に記載されたものをまとめたもので（7月1日現在）、これを基に、9月9日（土）に情報交換会を開催いたします。

副会長 川井重昭

### (1) 情報交換会 29件

具体的内容：耐震対策全般、建物設備診断、ペンキ業者の評価、管理業者管理費の価格内容、故障事故管理業者の評価、出張工事、瑕疵担保交渉の行政相談窓口、修繕積立金の評価、長期修繕計画費用、大規模修繕計画資金と公的助成等を得るための意見交換会、管理費・委託費等、防災、違法駐車等及び駐車場の維持管理と建替問題、管理会社の委託費の比較、管理員の給与、優良工事業者の紹介、他団地の管理内容、管理運営のノウハウ、ペット等苦情処理、他の管理組合の問題点对応、トラブルを巡る対処体験、作業員室、各種事例の収集配布

開催周期：年3～4回の開催、定期的開催

### (2) 情報誌の発行 16件

具体的内容：事例対応、定期的発行、市内分譲マンション団体の保守の実情、コミュニティ新聞、体験談、建具その他小修繕部品販売店、日住協のマメニティ等のもの

### (3) セミナー 16件

具体的内容：防災、違法駐車等及び駐車場の維持管理と建替問題、修繕計画等、管理組合と自治会の係わりあい・あり方、修繕費用の適正な価格、大規模修繕工事の進め方、暴力団関係者の退去問題、建物設備診断、管理規約の見直し、組合運営、耐震診断、トラブル解決等

### (4) 相談会 12件

具体的内容：不在家主、長期修繕計画、大規模修繕工事、規約違反等法律相談、法律的な相談、修繕費用の適正な価格

開催周期：常設及び事前に日時告知

### (5) 研修会 7件

具体的内容：修繕費用の適正な価格、植栽の簡単な手入れ、各種工事の見学会

### (6) 専門家の派遣

① 長期修繕計画作成	11件	⑤ 駐車場増設	4件
② 大規模修繕工事の設計・監理	6件	⑥ 組合運営	6件
③ 建物設備診断	12件	⑦ 耐震診断	11件
④ 管理規約の見直し	6件	⑧ その他	2件

その他の具体的内容：他業者もあるが検討中、管理組合と自治会の係わり合い・あり方、管理責任者・後継者育成、建替問題、長期修繕計画後の瑕疵保証工事

### (7) 具体的事例の紹介 4件

具体的内容：他の管理組合の諸事例を情報誌などで紹介、トラブル全般、行政への窓口

### (8) その他 1件

具体的内容：公的機関・行政への補助・援助の要請、行政に対する要求、管理会社の言いなりにならない管理運営

# Information

理事会便り

## 山積する課題に対して

副会長 江波戸威津雄

6月10日の設立総会后、6月25日、7月22日の2回、ハウスクエア横浜において理事会が開催されました。

事業計画に基づき、会の運営について役員各位の活発かつ精力的な活動がされております。電話の設置、金融機関の開設など事務手続きの確立、入会申込みの承認を中心とする会員情報、住宅フェア協力などのイベント企画、会報発行など手掛けなければならないことは山ほどあります。会員各位のご期待に沿うべく努力を続けて参りますので、ご希望、ご提案等ありましたら、遠慮なくお申し出頂きたいと存じます。8月は夏休みを頂きますが、次回の理事会は9月9日を予定しております。

当分の間一月1回程度のペースで運営してまいりますので、宜しくお願ひします。

事務局通信

## 住み手自身の自覚のために

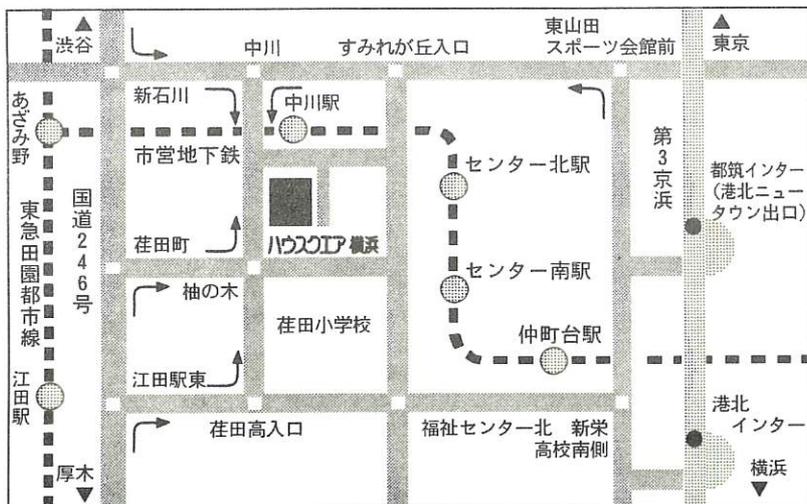
専務理事 岩井田 誠一

かねてからの懸案であった管理組合の連絡協議機関が設立されて同慶の至りです。

旺盛なマンション建築が始まってからほぼ30年。これまで横浜市で分譲されたマンションは20万とも25万ともいわれています。

一つの建物に集まって住むにはそれなりの配慮や住まい方が必要であり、そのルールづくりや、良いマンションライフを送るため、住み手自身の自覚を促す啓蒙や支援が必要のようです。

集合住宅をめぐる問題やニーズは極めて多様です。これらに総合的に対応していくには、横浜マンション管理組合ネットワークに組織的機能を持たせることが急務でしょう。



## ハウスクエア横浜

開館時間：10:00～18:00

休館日：毎水曜日（ただし、祝日を除く）  
12月30日～1月3日

交通のご案内：

（電車）横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分

（車）第三京浜都筑インターから約10分

駐車場：地下1階に120台収容

ハウスクエア横浜をご利用の方は、2時間まで無料。

無料駐車券は1階総合インフォメーションにて発行いたします。

2時間を超える場合は、30分毎に200円ご負担いただきます。