

第 1 回 浜管ネット マンションライフ情報交換会 開く！



当ネットの目的達成のため、会員からの相談・提言などの情報を収集し、現在抱えている問題点を分類し、これに基づき行政および関係諸団体に提言するため、会員との第1回情報交換会を9月9日に開催しました。



情報交換内容および考察

○〈管理会社に関するもの〉

〔内容〕

(a)管理費の問題について、(b)管理会社に任せきりの問題点について、(c)管理人の仕事ぶり、待遇についてなどの、マンションが小規模なために起因する問題に対し、情報交換を行いたいので浜管ネット内に組織を作って欲しい。

〔考察〕 (浜管ネット理事会)

(a)管理組合と管理会社の付き合い方には限界があり、組合側は任せきりではなく、双方が向上しなければ改善されないと思われる。(b)管理会社側においては、管理の在り方を短期的、長期的なものに整理した上での対応が望まれる。

○〈管理組合に関するもの(修繕関係を除く)〉

〔内容〕

(a)年数経過に従い賃貸者増に伴う管理について、(b)役員人選のノウハウについて、(c)法人化の可否について、(d)管理規約と実際の運営について、(e)委託管理から自主管理への移行について、(f)専門委員会の設置について、(g)規約改正について、(h)業務監査の具体的役割について、など。

〔考察〕 (浜管ネット理事会)

(a)賃貸入居者の比率が増えることにより、区分所有者の管理意識が低下する。役員交替制が大半を占めることにより、重要議案の先送りの傾向が強くなる。(b)管理組合の法人化の問題については、マンションの規模等により移行不可能なものもある。今後、要望が多くなれば研究課題としたい。(c)小規模マンションの参加があれば、より有意義な意見交換になった。(d)修繕委員会等の専門委員会の設置については、理事会と専門委員会の関係に問題が発生しないような位置づけが必要である、など。

○〈修繕等の保守管理について〉

〔内容〕

(a)通常の小規模修理の見積内容のチェックについて、(b)築年数により変化する修繕工事の、業者や設計・施工管理会社の選択について、(c)妥当な積立金の算定方法および値上げの方法について、など。

〔考察〕 (浜管ネット理事会)

(a)適正な修繕積立金の判断は、個々のマンションの規模、経過年数、損傷程度、補修内容により違うのが当然である。(b)委託管理費等の値上げの問題は、所有者の転売計画、家庭内事情、賃貸計画等の諸事情により値上げ反対や無関心が見られる。(c)工事施工会社については、工事部門を持っている管理会社もあり、乱立の傾向が見られる。施工内容については、一般土木建築と同様、修繕業界にも責任施工が見られる。今後の検討課題に含めたい。

○〈日常の問題について〉

〔内容〕

(a)騒音問題の対策について、(b)等価交換方式建て替えについて、(c)ペット問題について、(d)防災対策について、(e)入居者の無関心派について、など。

浜管ネットの今後の対応

理事会では、次のとおり対応することにしました。

- (a) 小規模マンションの組織を作りたいとの提言を受けて、「小規模マンション分科会」を作り、担当理事を割り当てます。
- (b) 今後は、議題を4つ程度に絞り、年間2回春秋に開催し、浜管ネット独自の問題点等の掘り起こしを行い、活用、定着を図ります。
- (c) 本情報交換会の内容を整理し、12月2日開催のセミナー(横浜市住宅リフォーム促進協議会主催)にて、「管理のあり方」として発表する予定です。

(副会長・川井重昭)

浜管ネットの〈定期相談会〉ご案内

理事会で了承された定期相談についての概要は、次のとおりです。定期相談日を原則として毎月2回、以下の要領で設けます。

日程：第2、第4土曜日10:00～12:00、2時間程度

場所：ハウスクエア横浜4階、住まいの相談カウンター

担当：理事、個人賛助会員からソフト、ハード各1名計2名の相談員

内容：無料とします。

予約：できるだけ電話・FAX等による予約をお願いします。指定の書式による相談カードを使用します。

当面3カ月の予定は以下の通りです。法律問題は、適宜まとめて加えることにします。

| 回 | 月/日 | ソフト担当者 | ハード担当者 | 備考 |
|---|-----------|--------|--------|-----|
| 1 | 11/11 | 山本 | 阿部 | 実施済 |
| 2 | 11/25 | 江波戸 | 星川 | 実施済 |
| 3 | 12/9 | 田中 | 今井 | |
| 4 | '96. 1/27 | 松野 | 島村 | |
| 5 | 2/10 | 柴田 | 田辺 | |

(常務理事 山本育三)

「よこはま住宅フェア」に協力

10月27日、28日、29日の3日間にわたって、みなとみらい21地区のパシフィコ横浜展示ホールで開催された「'95よこはま住宅フェア」の住まいの大相談会、マンション管理相談に、横浜市住宅リフォーム促進協議会と共に〈横浜マンション管理組合ネットワーク〉が相談員を派遣しました。27日は田中常務理事、28日は江波戸副会長、29日は松野会長と川井副会長が担当し、10件の相談がありました。

相談内容は、設備や修繕手入れについて、具体的な業者を紹介して欲しいということが件数的には多く見られ

ましたが、管理組合の運営管理に関することもあり、今後の浜管ネットの活動に役立てたいと思います。

基本的には、情報交換が不充分のため、問題が生じているように見受けられました。浜管ネットの今後の活躍が期待されるところです。相談に来られた方には「NEWS浜管ネット」を差し上げ、PRに努めました。

「よこはま住宅フェア」は毎年開催されます。

(副会長 江波戸威津雄)

● 新会員ご紹介

11月末までに、下記の通り、正会員4管理組合、個人賛助会員1名、法人賛助会員4団体の入会が承認されました(敬称略)。

正会員 (4管理組合)

【泉区】 サンステージ緑園都市東の街全体管理組合

【磯子区】 パークサイドヒル磯子管理組合
星和磯子マンション管理組合

【戸塚区】 市ドリームハイツ団地管理組合

賛助会員

〈個人賛助会員〉 (1名)

田辺 邦男氏

〈法人賛助会員〉 (4団体)

【磯子区】 横浜住宅リビング協同組合
株式会社 カトウ塗装

【都筑区】 株式会社 東急コミュニティー

【保土ヶ谷区】 株式会社 協同清美

上記新会員を加えて、会員数は次のようになりました。

正会員：41管理組合、4管理組合法人、
3管理組合協議会 (38管理組合)

個人賛助会員：12名

法人賛助会員：26団体

(広報担当理事・柴田中夫)

環境フィニッシュアップ



本社 〒235 横浜市磯子区岡村7-35-16

TEL 045(753)5000 FAX 045(753)5836

会員プロフィール・第1回 新横浜ハイツ管理組合

1. 建物、環境、運営のあらまし

- (1) 建物…RC7階建(新耐震基準)、築9年半、67㎡/戸、敷地2530㎡、駐車場18台
- (2) 管理組合構成数…100(内、住戸91、事務所9)、居住者総数240名、世帯主平均年齢43歳、現行管理費・修繕金共に月額128円/㎡/戸
- (3) 立地および周辺風景…新幹線や横浜アリーナ、43Fホテルが一望でき、区役所・学校・警察・病院等すべて徒歩20分内にあります。
- (4) 管理会社…分譲会社指定の中規模会社、管理員通勤、委託費月60万(90円/㎡/戸で管理費の70%)
- (5) 組合運営…理事11名、監事2名で任期1年の輪番制

2. 理事長としての思い

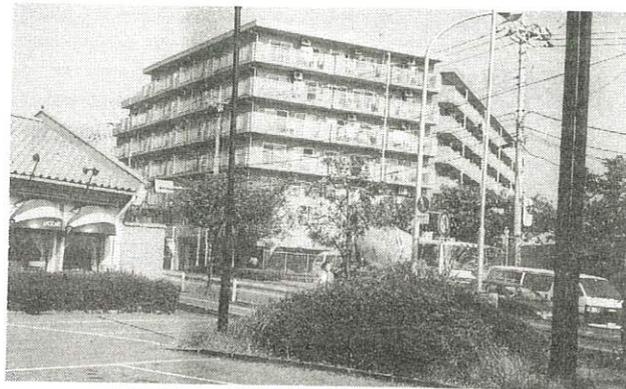
私は3期目に順番が来て「年齢順」でいきなり理事長に就任し、「マンション管理とは？」の定義の勉強からスタートしました。管理会社任せの荒れ放題に対する危機感から、初めは年20回以上も理事会協議を重ねて自ら実行しました。当時のメンバーの熱気があるの後のリーダーへの信頼感につながると共に、反面、安易な「オマカセ」雰囲気が始まりとなりました。

初めは一人で悩んでいましたが、セミナー諸先生方の教え、浜管ネット諸先輩方の導き等により、最近漸くヴィジョンが見えて来た感じです。しかし、具体化への体制が出来上がるには「道遠し」と痛感しています。

(1) 基本理念～当初出会いの建築士先生の教え～

先ず、マンション管理を文化論的視点で捉え、住民同士の信頼関係を基に、良い意味でのムラ作り、或いはそこで育つ子供達の記憶から消えることの無い「懐かしく良き故郷作り」を目標に掲げています。

時間的ゆとりが多く社会的経験も豊富な高齢者の方々に、実働分を有償依頼する形での世代的輪番制の考え方を取り入れ、多忙な現役世代への過剰負担を緩和する仕組みに変えてゆけないものかと考えています。



(2) 管理会社対応の基本

管理会社には「日常生活の場で、住民に満足を売るサービス業」との趣旨を確認させる一方、住民には快適生活に対するコスト意識を深め、「利口な消費者」となって貰いたい。出来ることは自分達で解決し、管理会社にロスタイムによる費用増の言質を与えないことが肝要と思います。

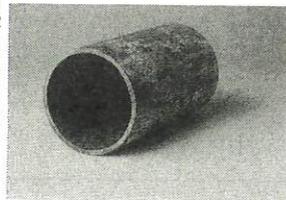
(3) 具体的課題への対処姿勢

とかく目先の課題を片付けて事足りりとなりがちですが、常に中長期計画との関連性および多角的な影響を洗い直して、冷静な反省点をその都度記録に残して財産としたい。ハード面の対策も、生きた人間の健康管理と同じで、ホームドクターの専門家に会えてすべての相談ができれば最高の幸せでしょう。

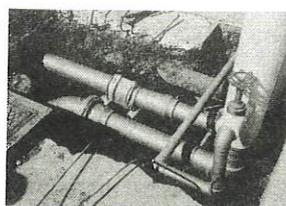
(4) 会計業務

数字は合って当然です。主眼は、収支額の結果確認と共に、次の計画を決定する際に前向きに活用できる資料であることです。「浜管ネット」で民間分譲住宅向けの標準様式案設定の話が出ています。これを是非実現させて、理事長の手元に数年間の流れとしての通期会計資料が常備されれば、自信をもって決断がしやすくなるでしょう。未収金等のトラブルの芽も早めに摘むことが可能となります。(理事長 田中信男)

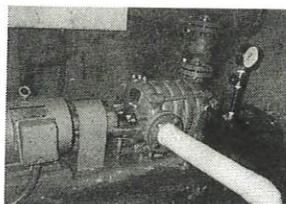
配管更正工事



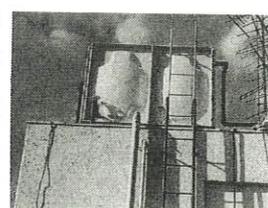
配管更新工事



ポンプ設備



貯水槽設備



株式会社 荏原アクアクリニック

〒108 東京都港区港南1-6-34
電話 (03)3458-6400(代表)
FAX (03)3458-2400

“水廻りの総合病院”…… 荏原アクアクリニック

荏原アクアクリニックは清潔で安全な水の確保のために荏原グループが80余年にわたり、培ってきた高度な技術と経験を活かし、「水廻りの総合病院」として、多様化する皆様のニーズにお応え致します。何なりとご相談下さい。

Information

理事会便り

相談事業をご利用ください

副会長 江波戸威津雄

9月9日の第3回理事会で、浜管ネットの相談事業の体制づくりについて小委員会を設けることになり、9月25日、10月23日と小委員会が2回開催され、10月14日の第4回理事会と11月11日の第5回理事会を経て、相談事業の基本計画が出来上がりました。

定期無料相談は隔週土曜日の午前10時から12時まで、ハウスクエア横浜で開催されます（具体的な日程は別掲を参照）。多少込み入った相談の場合は、戸塚事務所まで来られた場合は無料、現地へ出張する場合は有料です。また、調査報告書の提出を伴う技術相談に対応する体制も整いましたので、相談事業をぜひご利用下さい。

理事会では9月9日に正会員の情報交換会を行いました。団体賛助会員の皆様とも浜管ネットへの期待と協力等を中心話題に、近々情報交換会を持つことになりました。また、前回の情報交換会の結果、「小規模マンション管理組合の会」をつくり、きめ細かい援助を出来ればと考えています。ご期待下さい。

12月2日にハウスクエア横浜で開かれる「マンション管理セミナー」では、松野会長が講師を担当し「管理組合の運営について」という演題で講演致します。

事務局通信

「段取り」を付けることの大切さ

専務理事 岩井田 誠一

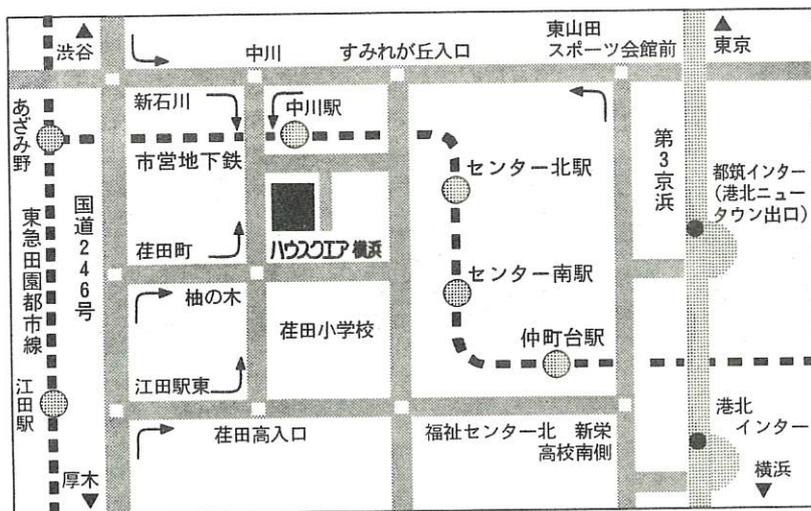
横浜マンション管理組合ネットワークが設立されて早や6カ月が経過しました。

毎月1回役員会を開き、これからの活動を協議して、会員による情報交換会を手始めに、セミナー、大規模修繕工事見学会等を開催しました。

11月末現在の会員数は、正会員として41管理組合、4管理組合法人および3管理組合協議会、法人賛助会員26団体、個人賛助会員12名となりました。それぞれ、4管理組合、4団体、1名の増加です。現在、月に5、6件参加申込みの問い合わせがあり、組合運営に携わる人達や関連する業界の関心の深さを感じる昨今です。

とにかくこの6カ月間は忙しく、思わず愚痴がこぼれる日々でした。確かに、目の前には仕事が山と積まれています。けれども、その中には今すぐ処理しなければならないもの、来月でもよいもの、また、どうしても自分でやらなければならないもの、他の人に頼めるものなどが混じっています。そのあたりを吟味し、それぞれの仕事の内容、目的を勘案して、何をどういう手順でどう片付けるのか、先ず「段取り」をよく考えて実行にかかすることで、ずいぶん能率が上がり、忙しさもこの頃はかなり緩和されました。

やはり初めによく考えて計画し、「段取り」を付けて仕事にかかると、その成果や忙しさに格段の差が生じることを勉強しました。



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。