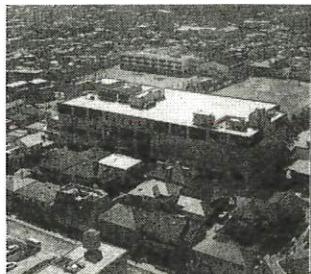


●横浜マンション管理組合ネットワーク／〒224横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜内 ☎045(911)6541



浜管ネット事務局のある  
ハウスクエア横浜全景



今年最初の理事会に参集したメンバー  
(前列中央、松野会長)

浜管ネット定期相談会場



## 新年のご挨拶

～マンション管理の質的向上、地域の環境向上を～

会長 松野輝一

新年あけましておめでとうございます。

昨年、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、会員の皆様のご支援と関係諸機関のご応援をいただき、ここに初めての新年を迎えることができました。

数年前から、地域マンション管理組合の連携が必要であるといわれて久しく、発足したこのネットワークには大きな期待が寄せられています。

会員のマンション管理組合役員の皆様からは情報交換や、日頃のマンション管理組合運営のあり方、さらにマンション管理組合を中心としたコミュニケーションのあり方等が課題として提起されています。これらは、当ネットワークが開催した「情報交換会」や「マンション管理セミナー」等においても話題となっているところです。

さらに、昨年1月17日の阪神・淡路大震災以降、マンション管理の問題は広く社会問題へとクローズアップされていることは皆様ご承知のとおりであります。そこで、昨年より横浜市の木造住宅への耐震診断制度が実施されたことから、近いうちにはマンションの耐震診断についても同様の制度が適用されるよう市に要望することや、平成7年度より建設省が共同住宅標準管理規約の見直しを進めていることなど、行政当局の諸施策を見据えて、浜管ネットとしてもマンション管理の質的向上を考えていきたいと思います。

本年は昨年にも増して、マンションの管理だけでなく、地域の環境向上へと本ネットが少しでも寄与していくたく考えています。引き続き皆様の力強いご支援・ご協力を賜りますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

平成8年 正月

## 浜管ネットの〈定期相談会〉ご案内

平成7年11月より始めました定期相談会を、平成8年も毎月2回、以下の要領で継続します。

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

相談方法：無料。できるだけ電話・FAX等による予約を希望します。指定の書式による相談カードを作ります。

法律問題は、相談を受け付けた上で、適宜まとめて別途相談日を設けます。

また、この他に戸塚事務所（045-852-1362）では随時相談を受け付けます。

今後3か月の予定は下表の通りです。（敬称略）

回	月／日	ソフト担当者	ハード担当者	備考
4	'96.1/27	松野	島村	実施済
5	2/10	柴田	田辺	
6	2/24	川井	阿部	
7	3/9	小林	星川	
8	3/23	中地	今井	
9	4/13	山本	島村	
10	4/27	江波戸	田辺	

（常務理事 山本育三）

## 〈マンション管理セミナー〉の報告

昨年12月2日（土）、ハウススクエア横浜で横浜市住宅リフォーム促進協議会主催による「マンション管理セミナー」が行なわれ、浜管ネットも初めて共催参加しました。当日は100人を越す参加者があり、浜管ネットから多くの会員が参加、松野輝一会長、田辺邦男賛助会員（関東学院大学）が講師として出席し、次のテーマと要旨で講演を行ないました。

▶「管理組合運営上の課題」 松野講師

①規約は自主・委託等、管理形態にあってはいるか。②理事長の権限と責任は大きい。運営の継続性を守る。③管理会社の質は業者登録・提出書類・技術者・一貫性から見る。④組合総会で詳しい事業計画の承認を得る。⑤

長期修繕計画は専門委員会や専門家の協力を得て作成する。今後、給排水管の修繕が課題となる。優良中古マンション融資制度を判断基準に。⑥管理組合資金は現金による出し入れを少なく。管理会社に任せず通帳・印鑑を管理する。⑦区分会計。⑧生活ルールの注意・禁止事項と友好的な運用。新聞・イベント・サークル活動・共同作業を通じてコミュニケーションを促進。

▶「駐車場増設の現状と増設方法」 田辺講師

増設駐車方式の選択要素としては①土地の利用効率②耐久性③建設費④メンテナンス⑤環境への影響⑥景観⑦将来の用途変更⑧申請手続きが挙げられる。

駐車方式として①平面方式は建設費・メンテナンス・環境・用途変更に優れているが、利用効率では劣る。②立体方式はRC構造では耐久性があるが、建設費が高い。③機械式はメンテナンスが必要で、機械の更新も考えなければならない。各マンションの立地条件・増設台数・費用など、十分な時間をかけた検討とコンセンサスが必要となる。

（理事 阿部一尋）

## ●新会員ご紹介

'95/12月～'96/1月末の間に、正会員2管理組合、個人賛助会員1名、法人賛助会員2団体の入会が承認されました（敬称略）。

### 正会員（2管理組合）

【磯子区】 磯子台パークハイツ管理組合

【港北区】 妙蓮寺ハウス管理組合

### 賛助会員

〈個人賛助会員〉（1名）

佐藤 量一

〈法人賛助会員〉（2団体）

【神奈川区】大東京火災海上保険株式会社横浜支社

【西 区】三菱電機ビルテクノサービス株式会社みと支店

上記新会員を加えて、1月末現在の会員数は次の通りです。

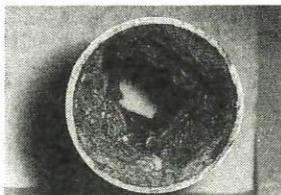
正会員：43管理組合、4管理組合法人、  
3管理組合協議会（37管理組合）

個人賛助会員：13名

法人賛助会員：28団体

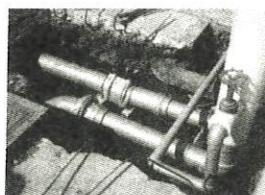
（広報担当理事 柴田中夫）

配管ライニング工事

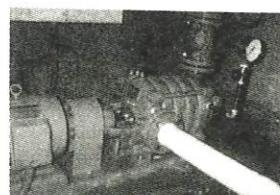


（経年年数18年）

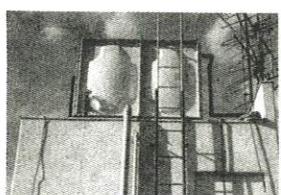
配管更新工事



ポンプ設備



貯水槽設備



## “水廻りの総合病院”……給排水設備の専門工事会社

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。何なりとご用命下さい。



株式会社 莳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

# 浜管ネット会員一覧

## 正会員

平成8年1月現在（五十音順）

（43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、ビアス市ヶ尾管理組合

【旭区】（2管理組合協議会（20管理組合））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）

【泉区】（1管理組合）サンステージ緑園都市東の街全体管理組合

【磯子区】（7管理組合）磯子台パークハイツ管理組合、星和磯子マンション管理組合、第2磯子ハイツ管理組合、  
ハイツ洋光台管理組合、パークサイドヒル横浜磯子管理組合、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17管理組合）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】（3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、妙蓮寺ハウス管理組合

【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、  
しいの木台ハイツ住宅団地管理組合法人

【鶴見区】（1管理組合）エンゼルハイム綱島（NO1）管理組合

【戸塚区】（7管理組合）ぐみさわ東ハイツ住宅管理組合、県ドリームハイツ住宅管理組合、  
コンフォール上倉田団地管理組合、市ドリームハイツ団地管理組合、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

【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

【南北区】（3管理組合）コスモ横浜吉野町管理組合、ナイスアーバン井戸ヶ谷管理組合、  
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

平成8年1月現在（五十音順、敬称略）

〈個人賛助会員〉（13名）阿部一尋、磯野悦郎、今井俊一、岩井田誠一、佐藤量一、篠原みち子、島村利彦、  
白藤忠男、高橋健治、田辺邦男、長友秀信、星川晃二郎、山本育三

〈法人賛助会員〉（28団体）(株)荏原アクアクリニック、(株)エヌ・ケー、(株)カトウ塗装、神奈川県建設防水事業協  
同組合、神奈川生活環境事業協同組合、神奈川県ビルリフォーム協同組合、企業組合創和設計、  
(株)協同清美、建装工業(株)、斎藤塗装(株)、坂倉塗装(株)、(株)サンソー、(株)秀建、(株)信弘産業、(株)信  
友建設、設備メンテナンス(株)、大東京火災海上保険(株)横浜支社、(株)大和塗装、(株)東急コミュニ  
ティー、(株)東京建物リサーチ・センター、東洋高速産業(株)、(株)西尾産業、三菱電機ビルテクノ  
サービス(株)みなと支店、明和管理(株)、山岸塗装工業(株)、(株)横装、(株)横浜宮繕サービス、横浜住  
宅リビング協同組合

技術・信頼・実績を軸に万全のシステム

**G P-TEC SYSTEM**

斎藤塗装株式会社

本社 0468-53-6545

横浜営業所 045-365-5708

フリーダイヤル 0120-077-666

## \*会員の声

昨年12月2日、ハウススクエア横浜で開かれた「小規模マンション懇談会」には、正会員の中から14戸～70戸規模の12管理組合に参加を呼び掛けましたが、参加されたのは1管理組合のみでした。

懇談会ではさまざまな議論が交わされました。ここではその報告に代えて、参加された「ハイツ洋光台管理組合」事務局 加藤さんの投稿を「会員の声」としてご紹介します。

(広報担当理事・柴田中夫)

\* \* \*

### 小規模マンションの問題点を探る

ハイツ洋光台管理組合 事務局 加藤 信

過日の「小規模マンション懇談会」は、ご出席のマンションが少なく、誠に残念なことでありました。

しかしながら、当ハイツ洋光台はさまざまな問題を抱えながら、皆様のマンションの巧みな解決方法を是非ご教授願って参考にしつつ問題解決を図って行きたいという考えにはいささかも変わりはありません。そのような実りを期待しての浜管ネット加入だったのですから。

もちろん私共のささやかな体験も、皆様のお役に立つことがあれば、これに過ぎる喜びはありません。

日頃頭の中で捏ね繰り回しております事柄を列記して、「小規模マンション懇談会」の話題・課題のテーマの一つとしてご提案申し上げたいと考えます。

#### 1. 共同住宅であること

- ・マンションは共同住宅であることの認識は充分か
- ・マンション居住の心構えは? ……鍵一つで隣近所と付き合わなくてよいと言う誤解、共用部分を持つマンションでは上下左右とお付き合い
- ・共用外壁に穴をあけてはダメ! なのが理解できない人
- ・不在オーナーへの通信費は受益者負担か?

#### 2. 理事人選の問題点と理事会の問題点

- ・完全持ち回り理事会でマンション経営は成り立つの? ……皆が均等の理事会では落とし穴がある、管理会社お任せ理事会ではお先真っ暗
- ・退役された貴方! ……貴方をマンションが待っています!
- ・誰かが目を覚まさないと……ご婦人方、目を覚ますのは貴方ですよ、起きて下さい! 忙しいのは分かりますが!

- ・会社忙し且那に代わって奥様方のパワーを……家庭の切り盛りの感覚でマンション経営を!
- ・貴方だから出来る、良いマンション造り!
- ・理事会をやる所もない小規模マンションでは先行き不安…集会所が欲しい!

#### 3. 大規模修繕の計画立案の問題点

- ・手探りの修繕箇所・管理会社に頼るな
- ・小規模マンション用のテキストはどこに
- ・見積書の読み方のテキストはないものか……分かりやすい見積書を書かせよう
- ・工事諸経費の内容と妥当な額は何%? ……おのれを知らずして大規模修繕は無理、外壁面積を知ることから始めよう、体験! 設計図面を渡して見積もらせても信用は出来ない事実があった、掛算で出来る外壁面積・業者がギャフン!
- ・差し迫った修繕箇所……給水管・給湯管の更生工事、数ある方法の中からの選択、サッシ窓の老朽化の対策はインナーウィンドウか、何時まであるのか戸車、千個揃えば特注も可能と言う話も
- ・排水管の老朽化対策・清掃方法の選択
- ・屋上防水工事・周囲だけの部分補修で済まないか、平面までやるのか

#### 4. 管理費と積立金

- ・一口に管理費と言う、その内容は? ……管理費とは管理会社への委託業務費です。何処か削る所はありませんか、管理費が高いのか積立金が高いのか
- ・小規模マンションの管理費バランスの理想は……管理費1に対して積立金2の実現に邁進しよう!
- ・決算書は家計簿の延長程度が分かりやすい

#### 5. 管理会社との関わり

- ・専有部分まで管理会社に面倒を見て貰えると言う誤解はありませんか
- ・管理会社の実態を把握していますか? ……管理会社を買ひ被っていましたか、管理会社は営利会社で、ボランティアではありません、
- ・管理会社のノウハウを上手に使う方法は? ……おんぶに抱っこではマンション経営は成り立たない
- ・小規模マンションに常駐管理員は必要か
- ・全面委託から部分委託に切り変えることは出来るのか

建物劣化調査報告・長期修繕計画・勉強会・相談会

及び御見積等無料でお手伝い致します。



株式  
会社

大和塗装

●〒231 横浜市中区扇町1-2-3 TEL. 045-681-6298 FAX. 045-662-2088 ●

## 会員プロフィール・第2回

### 左近山団地管理組合協議会



#### 1. 概要

- (1) 所在地 横浜市旭区左近山および同区市沢
- (2) 加盟管理組合と戸数および管理費／修繕費  
(昭和43年(1968年)より順次入居開始)  
〈公団〉
  - 川島住宅管理組合 500戸 13,000円／8,000円
  - 中央地区住宅管理組合 1,300戸 12,000円／8,000円
  - 市沢住宅管理組合 820戸 12,000円／8,000円
  - 二期団地住宅管理組合 45戸 12,000円／5,000円
- (3) 管理会社  
市沢団地住宅管理組合 374戸 12,000円／8,000円

#### (3) 管理会社

上記5組合中、市沢団地住宅管理組合は自ら管理ですが、他の4管理組合は、日本総合住生活㈱神奈川支社横浜支店と委託管理契約を結んでいます。

#### (4) 役員任期

上記5組合中3組合は任期1年(留任を妨げず)、2組合は任期2年です。

#### 2. 小史

昭和47年(1972年)9月に中央地区で火災が発生し、5階の住戸が全焼、原状復帰は困難を極めまし

環境を快適に  
リフレッシュします。

川本工業グループ

設備メンテナンス株式会社

〒231 横浜市中区寿町2丁目5番地の1

T E L. 045(662)1982

F A X. 045(641)8184

た。この結果、2年後の昭和49年6月、上記左近山団地3管理組合(川島、中央地区、市沢:2620戸)の各理事長および三役が協議の上、戸当たり月額100円を負担し、有事に備えることを目的とする火災共済制度を発足させました。その後、9年目(昭和56年)には、現在の「協議会」に改組し、昭和61年には「市沢団地」が、次いで平成2年には「二期団地」が加盟し、今日に至っています。

#### 3. 近況

- (1) 平成6年度活動計画…協議会運営の見直しについて
  - ・協議会規約と火災共済事業運営規定との整合性
  - ・火災共済制度を堅持しつつ、協議会運営の合理化を図ることを目的に規約等検討委員会を設置し、その審議、検討結果が幹部会に報告されました。幹部会は同報告を基に更に検討を加え、協議会規約、火災共済事業運営規定等の改正案を決定し、臨時総会に提案、原案通り承認を受けました。
- (2) 調査研究活動…「横浜マンション管理組合ネットワーク」設立準備会へ加入  
横浜市はマンション管理を住宅政策の柱の一つに位置付けようとしており、その一環として、同市が協力して「横浜マンション管理組合ネットワーク」(略称「浜管ネット」)を設立する動きが出てきました。呼び掛け人による設立準備会への参加の是非について幹部会で検討した結果、参加することを決定。これにより、平成7年6月10日正式にスタートした「浜管ネット」との連携をさらに深めていきます。
- (3) 平成7年度活動計画…管理組合間の情報交換の活性化  
構成管理組合のほとんどが築後20~25年以上を経過し、老朽化が甚だしくなっています。この状況への対応が、手法および資金の両面から迫られています。更に、阪神・淡路大震災を教訓とした災害対策が、新たな、そして重要なテーマとなっています。

(前・協議会長 中地郁夫)

#### 営業内容

- 年間保守・改修・修理工事の設計及び施工
- 空気調和設備工事〈冷房、暖房、換気〉
- 給排水衛生設備工事〈給水、給湯、ガス、排水〉
- 防災設備工事〈排煙、消火栓、スプリンクラー〉

#### 賛助会員

建設業許可  
県知事許可(特-2)第41512号

会員代表者 代表取締役 瀧澤一郎

# Information

## イベント予定

浜管ネットが主催または共催する予定の今後のイベントは右の表のとおりです。

詳細な開催要領等が決まり次第、会員の皆様には別途ご案内を差し上げます。

(広報担当理事 柴田中夫)

## 理事会便り

### 小規模マンション管理組合の入会を

副会長 江波戸威津雄

昨年12月9日（第6回）と、本年1月13日（第7回）に理事会が開催されました。理事会ではマンション管理相談の技術相談について引き続き検討しており、賛助会員の協力等具体的に突っ込んだ内容となっております。

小規模マンション管理組合問題についても内容充実を図っているところですので、多数の管理組合が参加されることを願っております。機会ある毎に会員の皆様が、規模の小さいマンションにお住まいの方に、浜管ネットへ入会されることをお勧め戴くようお願いいたします。

阪神・淡路大震災から1年経ちましたが、浜管ネットでは横浜市に対して、一般住宅向けに始まった耐震診断に関連して、マンションの耐震診断についても要望を提出し、平成9年度以降になりますが予算化をお願いすることにしております。

昨年2月に、浜管ネットの設立と入会のご案内を差し上げてから早いもので1年になります。今年の定期総会は会場の都合で6月30日（日）、ハウスクリア横浜で開催を予定しております。万障お繰り合わせの上ご参加戴きますようお願いいたします。

月／日	イベント名称	場所
3/10 (日)	第2回マンションライフ情報交換会	ハウスクリア横浜
5/未 (未)	マンション管理セミナー	ハウスクリア横浜
6/30 (日)	浜管ネット定期総会	ハウスクリア横浜

## 事務局通信

### 心機一転

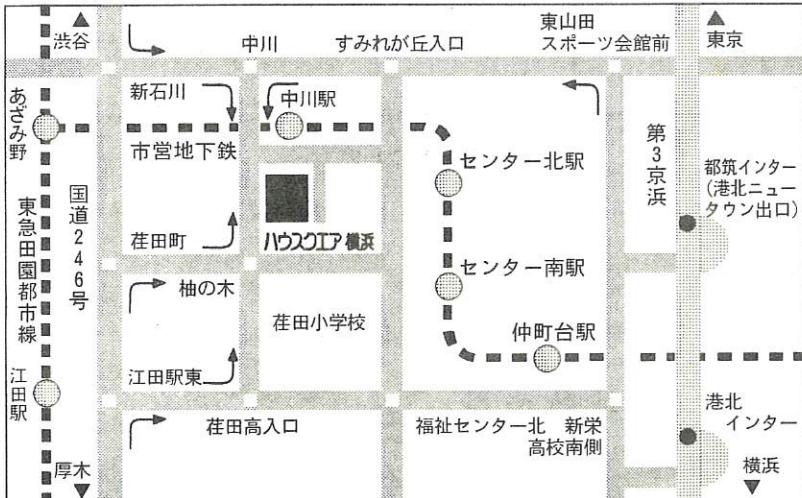
専務理事 岩井田 誠一

何かと心穏やかならぬことが続いた1年が過ぎて迎える新しい年、気分を一新して、着実な歩みをと願う。

年があらたまっただけで、空気にすがすがしさが感じられる。身がひきしまる、とは言わぬまでも、目に映る景色に清らかさがただようのはなぜか。祖先の知恵はすごい。とかく惰性に流れやすい我々、おかげで心あらためる思いを味わう。「心機一転」である。

若水をくみ、顔を洗う。若水とはい言葉だ。きのうと同じ水道の水などといつては身もふたもない。若水で口をすすぎ煮炊きをし、その年の邪氣を払い、と人は念じてきた。初明かり、初日の出、初富士、初鏡、初もうで、初がらす、初商い、と初づくし。新しい心で感じ、新しい目で見れば、朝日の光は常にもまして力強く、見慣れた丹沢の山の姿もひときわ森厳。ひとの心のふしげさを思わされる。正月は新しい光の下にものを見るとともに、未来を夢見る時もある。

去年は、ため息をつきくなる世相であった。ひろく世の中を見はるかし、心をひらき、ひとを思いやり、感動が味わえる年を、と祈りたい。



### ハウスクリア横浜

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

ハウスクリ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。