

●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 ハウススクエア横浜内 ☎045(911)6541  
発行人／松野輝一；編集人／柴田中夫

## 第2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、昨年9月9日に開催した会員との第1回情報交換会の内容を検討・分類した結果、今回は主要テーマを「管理組合の運営について」と「日常生活に関する問題」の二点に絞って、第2回情報交換会を3月10日に開催しました。

### 情報交換内容

#### ○〈管理組合の運営について〉

管理形態（自主／委託）、戸数規模による特殊性を除くと、ほぼ共通のテーマが数多く提起された。

- ① 役員のなり手がいない／任期も短く、持続性がない／専門知識・定点の積み上げが困難
- ② 長期修繕計画の策定と修繕費積立金の増額・蓄積
- ③ 分譲マンションは系列会社へ管理委託しているケースが多いが、居住者が希望する動きをしてくれない。不満が多い。
- ④ 駐車場が不足している／増設について／総会決議までの承認は？
- ⑤ 地震対策についての知識／耐震診断の内容／棟別管理への影響／共用、専有各部分への保険の掛け方
- ⑥ 管理費滞納者への対策／回収方法／債権保全
- ⑦ 建て替えについて／公的助成の見直し
- ⑧ 規約改正／役員任期・共用部分の変更／玄関ドア・窓ガラス等の補修責任
- ⑨ 管理業務委託費、他との比較資料／資料（議案書）の収集が必要

#### ○〈日常生活に関する問題〉

##### ① 常駐管理人（管理会社）は必要か？

- (a) 管理費の値上げによる負担増／契約管理内容と管理費とが合っているか検討。管理人の人件費と清掃費の内容を精査すること。経理は委託した方がよい
- (b) 日中における管理の履行程度の不安

##### ② 自主管理の是非

- (a) 防火管理はどうすればよいか／自治会が行うのが一般的。商店入居のマンションでは防火管理組織を作る必要がある。
- (b) 防火管理者／自主管理の場合は主婦に依頼しては
- (c) 自主管理の問題点／1年毎の役員交替では難しい。10～15%を自主管理、残りは委託管理の方が良い。

(d) 自主管理では共用部分の清掃に参加しない人がいる／参加しない人に相応の負担をさせる、但し費用を出すことにより参加しない人が多くなることが問題。管理組合が雇用することには問題がある。

##### ③ 総会の在り方

(a) 住民の意見が取り上げられない、株主総会と同じ／理事になって直してゆくことが必要

##### ④ ペット問題

(a) 規約違反にどう対処すべきか／明らかにする方が良いのでは。規約で許可制を採用している組合もあるが原則禁止。ペットを飼っている人達が規制する会を作っている組合もある。

(b) ペットを飼っていることによりマンションの価値が下がらないか／重要説明事項に該当しないので心配はないと思われる。

##### ⑤ 主婦は管理組合の理事になれるか

区分所有者（組合員）が夫の場合は、夫が理事会に対して権限を委譲する旨の申し入れが必要

##### ⑥ 管理組合が自治会の機能をも果たすことが可能か

必要があれば規約の冒頭に「自治」という文字を入れれば良い。横浜市の補助は自治会にはあるが理事会にはない点に注意。小管理組合は理事会と自治会を一緒にして差し支えない。

##### ⑦ 地震保険は必要か

1戸当たり1千万円までしか出ない。大災害の場合全額出ない場合がある（大蔵省の規制）

##### ⑧ 事例研究を浜管ネットですでにできないか

各々の管理組合が研究すべきこと

##### ⑨ 浜管ネットからの教示事項

集会所の補修費は横浜市から補修費の半分の補助金が出る。駐車場の融資もある。

（理事 中地 郁夫）

（監事 長谷川 清）

## 浜管ネットの〈定期相談会〉ご案内

平成7年11月より下記内容により始めました定期相談会は10回を超えました。会員管理組合の皆さまの積極的なご利用をお待ちしています。

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

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4か月(5月～8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 |
|----|------|--------|--------|----|
| 11 | 5/11 | 田中     | 阿部     |    |
| 12 | 5/25 | 松野     | 長友     |    |
| 13 | 6/8  | 柴田     | 星川     |    |
| 14 | 6/22 | 川井     | 今井     |    |
| 15 | 7/13 | 小林     | 島村     |    |
| 16 | 7/27 | 中地     | 田辺     |    |
| 17 | 8/10 | 山本     | 阿部     |    |
| 18 | 8/24 | 江波戸    | 長友     |    |

(常務理事 山本育三)

## ● 新会員ご紹介

'96/2月～4月末の間に、正会員4管理組合、法人賛助会員6団体の入会が承認されました(敬称略)。

### 正会員(4管理組合)

- 【旭 区】 クリオ二俣川式番館管理組合
- 【港南区】 グランドヒルズ港南台管理組合
- 【保土ヶ谷区】 ダイアナハイム住宅管理組合  
新桜ヶ丘ハイツ管理組合

### 賛助会員

〈法人賛助会員〉(6団体)

- 【磯子区】 株式会社建物保全センター
- 【港南区】 新和工業株式会社
- 【南区】 株式会社横浜タイキ
- 【川崎市】 シンヨー・サンワテクノス株式会社
- 【東京都】 関西ペイント株式会社  
株式会社かいせつ

上記新会員を加えて、4月末現在の会員数は次の通りです。

正会員：88管理組合(21,699戸)  
 (47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：34団体

(広報担当理事・柴田中夫)

## 技術者分科会 NEWS

浜管ネットには個人賛助会員が13名います。その中で診断・設計等、コンサルタントに該当する方は、阿部一尋・今井俊一・島村利彦・田辺邦男・長友秀信・星川晃二郎の6名です。いずれもマンションのメンテナンスについてのベテランです。この6名が中心となり浜管ネットの活動の中の技術的側面をフォローして、理事会への提案やサポートをおこなっています。

これまでに次のような項目に取り組んできました。

- ① 浜管ネット相談体制の整備
- ② 定期相談会への技術者派遣
- ③ マンション管理セミナー講師派遣・相談員派遣
- ④ 賛助会員・技術者ガイドブック作成準備

浜管ネットの会員管理組合がメンテナンスを進めるに当たって、技術者への依頼・業者の選定に、このガイドブックが有効なデータを提供できると自負しています。

## 積立マンション・団地総合保険

### 3大特徴

- 修繕積立金の運用がはかれます。
- 災害に対する総合補償が得られます。
- 修繕費用の調達ができます。

保険事故ならなんでも相談。

### 大東京火災海上保険株式会社

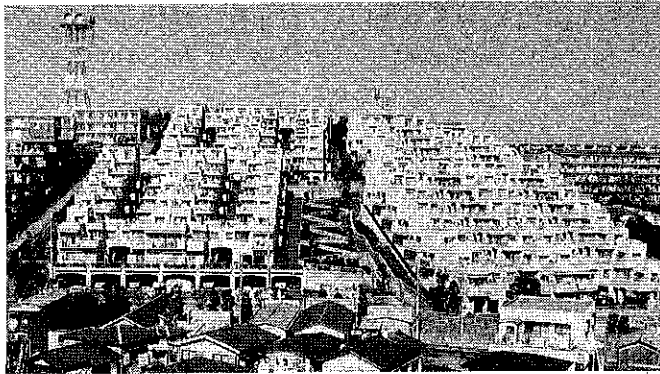
横浜市神奈川区泉町8-1

総合保険 森田商会

☎ 045-322-0070

## 会員プロフィール・第3回

### サンハイツ新井町住宅管理組合



「サンハイツ新井町」は保土ヶ谷区新井町に所在し、相鉄線西谷駅から徒歩25分、横浜駅から千丸台団地行き急行バスの終点に位置しております。数年前からJR鴨居駅よりの循環路線バスも設けられております。

当住宅は、神奈川県住宅供給公社の分譲で、傾斜地に建てられたマンションの草分けです。昭和59年に4棟99戸、3階建て6層から8層という構造をとっています。玄関がすべて独立して屋外階段に面しており、戸建て風マンションというのが特徴です。エスカレーター、エレ

ベーターはございません。専有面積は1戸当たり76.72㎡から103.13㎡と比較的広く、テラスも7.43㎡から47㎡と広めです。

管理組合の運営は、各棟2名で4棟計8名の役員が任期2年の隔年半数交代制を採用しており、月2回定期的に理事会を開催して運営しております。

設備の点検と日常清掃については一部委託をしておりますが、自主運営に努めております。月額管理費は現在月額6,350円です。この他に特別修繕費は専有面積で按分して月額6,300円から8,590円となっております。

過去12年間に鉄部塗装3回、外壁塗装1回を実施しましたが、借入金および一時負担金は無しで実施できました。

今後も10年の長期計画で屋根の防水工事と外壁塗装工事は既に予算化をしております。

昨年、テレビの共聴アンテナに落雷がありましたが、共用部分にかけた火災保険で全て復旧した経験がございます。

これからもより良い住環境と資産価値の維持を目指して、皆様のお知恵を拝借したいと思いますのでよろしくお願いいたします。

(理事：江波戸威津雄)

#### ⑤ マンション耐震診断促進の検討

横浜市の意向の把握、先進的事例の検討を踏まえ、今後行政に対して働きかけていく予定です。

#### ⑥ マンションの具体的長期修繕計画作成

ハウスクエア横浜において第2・4土曜日10時から12時にかけておこなっている定期相談会に相談に来られた管理組合に対して、当技術者分科会の中から人選して実行されたものです。

#### ⑦ 浜管ネット主催セミナーの企画

主催セミナーは9月を目途に、外壁・防水改修の実務的講演を会員管理組合に向けて開催していく予定です。

#### ⑧ マンション維持修繕の情報交換

今後も毎月1回技術者分科会を行いながら、浜管ネットをサポートし、会員管理組合に対しても技術的な支援・協力を進めていきたいと考えています。積極的なご意見・ご要望をお寄せ下さい。

[理事(技術者分科会担当) 阿部一尋]

## 防水工事、建物のリフォーム工事(防水・外装・建築全般)

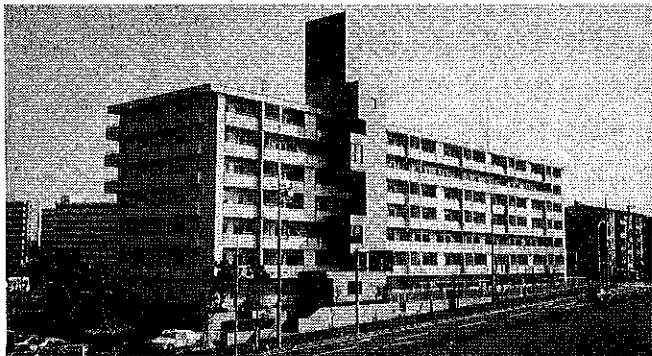
# 株式会社 西尾産業

本社 〒104 東京都中央区京橋2-5-4(日の出ビル4階) TEL (03) 3564-2403  
横浜支店 〒222 横浜市港北区新横浜2-18-14 TEL (045) 472-2403  
厚木支店 〒243 厚木市岡田5-3-22 TEL (0462) 28-2403  
千葉営業所 〒273 船橋市行田1-22-1 TEL (0474) 38-2403

ニシオサン

## 会員プロフィール・第4回

### メガロン丸山台管理組合



#### 【概要】

(1)所在地：横浜市港南区丸山台2丁目、(2)建物：7階建/築12年/敷地3,656㎡/駐車場27台+来客用2台、(3)管理組合構成等：戸数79戸+常駐管理室1戸、(4)組合理事構成：理事長1/副理事長2/他4名計7名、(5)管理費：約11,000円、修繕積立金/約16,000円、駐車場/8,000円、(6)管理会社：分譲会社系列の会社  
(7)立地及び周辺環境：市営地下鉄「上永谷駅」まで徒歩15分、「関内駅」まで所要25分です。建物横を戸塚に抜ける幹線道路、隣接には公園・市営住宅で構成される大団地の野庭団地があります。戸建て住宅街の一角に位置して通勤、住居には便利なところです。

#### 【理事会活動を通しての思い】

新築での入居早々に理事長に推薦され、マンションライフとは、の勉強から始めなければなりません。就任後2年にして、大規模修繕に対応する積立金の不足を感じ、管理会社に案の策定、資料の請求等をしたが思うように進まず、理事会で勉強し、1年後の総会で修繕積立金の第1回目の値上げを議決しました。この時の流れの中で、町内会への加盟問題が出てきました。79世帯で7人の組合理事、町内会に加盟すればさらにその役員と、入居者はいつも何かの役をしなければならぬ状態となります。マンションで自治会を作ること検討しましたが、子供が町内会のスポーツ等のクラブに参加出来ない、また、チームが結成できない等の提言がされました。町内会との調整、検討の結果、理事会の副理事長を町内会の役員として選任し、組合員の負担

軽減を図るのが精一杯でした。今振り返れば「自治会と管理組合」「組合員と家庭・子供」…の問題でこれが最良の結果であったのか疑問が残ります。

理事長に就任し単身赴任も2回、10年目の大規模修繕工事も理事会が苦慮して乗り切りました。一度理事会の外から数々の問題を見てみよう、また、マンネリで経過するのも良くないと判断して、11年目に理事長を退きました。しかし毎年交替制の役員任期の弊害を考慮して、相談役として一時残留しました。

理事会が遭遇した問題を大まかに整理してみます。

(1)管理組合と自治会について：概略は前記のとおり。  
(2)管理会社と管理組合：大規模修繕工事に対応するための修繕積立金の第1回目値上げもバブルにより役立たずとなり、第2回目の値上げを実施した。現在は10年後に約1億円を計上していますが、この金額で設備面の老朽化に対応できるか疑問です。管理会社は何を管理するのか、常駐管理で日常の清掃等や窓口の業務のみをおこなう必要があるのか勉強が必須です。業界紙では立派なことを提言しているが、地域に密着し、管理組合の現状に合わせて対応していくのは当然でしょう。また、区分所有者は無関心・お任せではなく、真剣に取り組むべきです。賃貸入居者が増加すれば建物の老朽化が進むだけでなく、複雑な問題も発生してきます。この方たちとの接点作りにも努めるべきです。  
(3)管理費について：何を委託するのかの判断基準と管理費で済むのなら面倒ではないなど、管理費の年々の値上げについて安易に考え過ぎていると思われる。

定住入居するには高齢者、若年者、身体障害者、共稼ぎ…、基準をどこにおくのか。管理組合で出来るものは何か、委託管理費は最小限に留めるのが当然ですが、管理会社側からは何も提言されないことを再認識して、委託部分と自主部分の区分けをおこない、共同住宅に必要な費用を検討して行くべきではないでしょうか。

(4)防犯・防災について：共稼ぎ家庭が半数と多く、昼間は管理室で対応できるが、夜間に子供や女性が帰宅し建物、敷地に犯罪発生 of 死角部分が無いのか、点検をしました。植え込みの背丈を低くしたり、エレベーター扉にガラス開口部を設け内部が見えるようにするなどの防犯対策を実施しました。また災害に備え飲料水用ポリタンクの全戸分確保するなどの対応をおこないました。有事に備え、現状にあって対応できるものは最小限は備えておくべきと思います。(相談役 川井重昭)

## 街と自然と人の調和

〈営業種目〉

■集合住宅等の改修補修工事 ■防水工事 ■足場仮設  
■建設・鉄骨・橋梁・プラント塗装 ■吹付塗装

21世紀を彩る



株式会社 サンソー

本社

〒236 横浜市金沢区福浦2丁目17番11号

phone 045(783)0346(代) fax 045(783)0323

# 浜管ネット会員一覧

## 正会員 平成8年4月現在(五十音順)

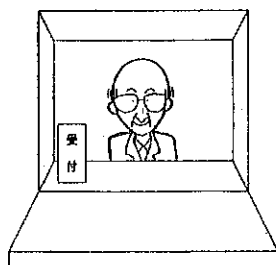
- (47管理組合、4管理組合法人、3管理組合協議会<37管理組合>)
- 【青葉区】(5管理組合)青葉台パークホームズ管理組合、市ヶ尾プラザビル管理組合、しらとり台住宅管理組合、田園青葉台住宅管理組合、ピアス市ヶ尾管理組合
  - 【旭区】(1管理組合、2管理組合協議会(20管理組合))クリオ二俣川式番館管理組合、左近山団地管理組合協議会(5管理組合)、若葉台住宅管理組合協議会(15管理組合)
  - 【泉区】(1管理組合)サンステージ緑園都市東の街全体管理組合
  - 【磯子区】(7管理組合)磯子台パークハイツ管理組合、星和磯子マンション管理組合、第2磯子ハイツ管理組合、ハイツ洋光台管理組合、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】(3管理組合、1管理組合協議会17管理組合)グランドヒルズ港南台管理組合、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】(4管理組合)サンハイツ新井町住宅管理組合、新桜ヶ丘ハイツ管理組合、ダイアナハイム住宅管理組合、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4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>(34団体)㈱荏原アクアクリニック、㈱エヌ・ケー、㈱かいせつ、㈱カトウ塗装、神奈川県建設防水事業協同組合、神奈川県ビルリフォーム協同組合、神奈川県生活環境事業協同組合、㈱関西ペイント、企業組合創和設計設備メンテナンス㈱、㈱協同清美、建装工業㈱、斎藤塗装㈱、坂倉塗装㈱、㈱サンソー、㈱秀建、㈱信弘産業、㈱信友建設、シンヨー・サンワテクノス㈱、新和工業㈱、大東京火災海上保険㈱横浜支社、㈱大和塗装、㈱建物保全センター、㈱東急コミュニティー、㈱東京建物リサーチ・センター、東洋高速産業㈱、㈱西尾産業、三菱電機ビルテクノサービス㈱みなと支店、明和管理㈱、山岸塗装工業㈱、㈱横浜宮簀サービス、横浜住宅リビング協同組合、㈱横装、㈱横浜タイキ

## 今の管理内容に満足していますか？

管理室の  
窓口業務は？



「用事があるのに、管理室の窓口が開いていない」  
こんなことはありませんか？  
私共は、皆様方に合わせた窓口業務をおこなっています。  
例えば、《8:00am~7:00pm》といった様に  
皆様の通勤、通学等に合わせた形で  
管理室業務をおこなっております。

神奈川県生活環境事業協同組合  
0120-669-366

# Information

## 理事会便り

### 年度末を迎え

副会長 江波戸威津雄

2月、3月、4月（第10回）と毎月1回定期的に理事会が開催されております。

会員への情報提供、相談事業、技術研修など引き続き活発な活動が出来ますように検討をしております、一つずつではありますが、着実に実行していくように心掛けております。

発足第1年度は順調な推移で、年度末の組織率は戸数にして21,699戸と横浜市内のマンション戸数の1割を超えていると思われまます。

住宅管理組合の組織としては、全国的にみても初年度にこれだけの組織化が出来たのは、同様の地域団体と比べても遜色がないものと自負しております。

お蔭様で財政的にも余裕を持つことが出来ました。

第2年度も益々内容の充実を図り、会員の皆様のお役に立つ浜管ネットとなるよう役員一同努めさせていただきますので、ご指導、ご協力よろしくお願いたします。

この1年間に賜りましたご援助に感謝いたします。

## イベント予定

浜管ネットが主催または共催・後援予定の今後のイベントは表のとおりです。

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。

| 月/日      | イベント名称                                  | 場 所            |
|----------|---|----------------|
| 6/15 (土) | 「建築家の日」市民のための<br>マンションセミナー<br>「マンション再生」 | 工学院大学・<br>新宿校舎 |
| 6/30 (日) | 浜管ネット定期総会                               | ハウスクエア横浜       |
| 6月下旬以降   | マンションリフォーム現地見学会                         | (未定)           |

(広報担当理事 柴田中夫)

## 事務局通信

### 転換点・限界点・臨界点

専務理事 岩井田 誠一

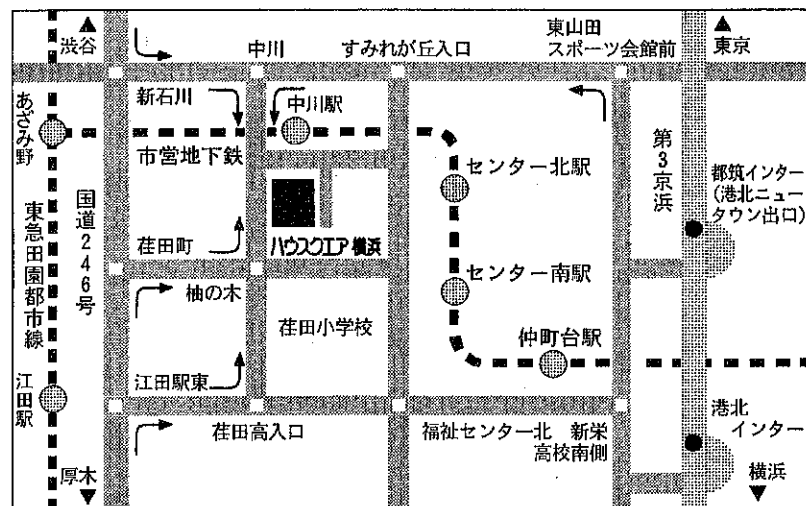
管理組合の運営には事業を進めるにも節目があるということである。順調に運営されている時には何らかの原因があったわけで、後になってそれと気づいたり、何か困難な時期を越えた時にも「あのハードルをクリアできたからだ」と言ったりする。

節目では「右か左か」の選択に迫られる時がある。それが転換点である。運営の方向を変えるような大きな決断が必要とされる場合もある。いろいろな事業を施工する時でも時代の変化に対応せざるを得ないからである。しかし、転換点にはまだ余裕がある時のことである。

転換点をそのまま過ぎて行けば次は限界点に到達してしまう。運営体質の膠着（こうちゃく）、事業の引き延ばし、それを引きずりながら僥倖（ぎょうこう）にすぎるしかなく、そして最後には臨界点になって組合の機能が足踏み状態になってしまう。

役員が一年交代で僥倖にすぎているは臨界点を右往左往して住環境は悪くなるばかりである。管理組合の強制設立と運営は別問題である、いかに管理組合を運営するかは運営に携わることによってのみ教えられる、そして常に継続性を保つ必要がある、継続は力であり積み重ねが大事である、そのためには会計処理を他人任せにしてはならない、しかしこれからの組合運営はどうしても核となる人がいないと運営は至難である、限界点に近づいている。

極端に言えば管理組合そのものが限界点に近い大転換点にきているのではないだろうか、何かを変えないとそのまま臨界点に行き着いてしまう、管理組合も行政も業界も、本気で考えねばならない。



## 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200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。