

NEWS 浜管ネット

1996年9月
第5号

●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
発行人／松野輝一：編集人／柴田中夫

平成8年度(第2回)「浜管ネット」通常総会開く

総会開催日時：平成8年6月30日（日）午後2時～4時 場所：横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜1Fホール



【会長挨拶】

〔松野会長〕

昨年6月に「浜管ネット」の設立総会をこの会場でおこないまして1年経ちました。お蔭様でこのように盛大に第2回総会が開かれますことは、皆様の大変なご努力とご協力の賜物であると大変感謝しております。

「浜管ネット」が発足しましてから、たくさんの正会員の方、賛助会員の皆さんのご加入をいただきました。正会員につきましては「NEWS浜管ネット」等でお知らせしていますとおり、世帯数で2万1千世帯を超えております。

マスコミにおきましても「マンション管理新聞」などの全国的な業界誌で、横浜における「浜管ネット」が大変な勢いで頑張っていると書いていただいており、全国的に注目されています。

このような状況の中、会員の皆さんからはマンションの管理に当たっての色々のご相談を受けています。その相談項目を基にして、正会員同士で色々の情報交換を行なう、管理組合のより良いあり方について、この1年間頑張ってやってきました。

今日の総会を一つの締め括りとともに、新しい平成8年度に向けて「浜管ネット」がより良い方向に行きますよう、皆さんのご協力をお願い申し上げて、簡単であります。が總会の挨拶とさせていただきます。本日は大変ありがとうございます。

【来賓挨拶】

〔横浜市建築局住宅部 田島部長〕

皆さんこんにちは。ただいま紹介いただきました、横浜市建築局住宅部長の田島でございます。「横浜マンション管理組合ネットワーク」の第2回総会の開催に当たりまして一言ご挨拶申し上げます。

昨年6月10日に設立されました本ネットワークも、この1年間で大変多くの管理組合のご参加をいただき、熱心に活動されていることは大変喜ばしいことだと思っております。また賛助会員としてさまざまな面から「浜管ネット」の活動を支援されておられる関係者の方々には、心から敬意を表する次第でございます。

マンションの運営や維持、管理につきましては、先の阪神・淡路大震災でその重要性が大分取り上げられるようになってきました。マンション管理というものは、日頃の管理はもとより、近所付き合いとかいうような馴染み易い話から、建築設備に関する専門的な話まで、広きに渡っているわけでございます。

またマンションの規模や形態によりまして、管理の方法もさまざま変わってまいります。そのような内容につきまして、「浜管ネット」で進められております各分科会でのご討議、相談会、広報誌などによる情報交換は非常に重要な意味があることだと思っております。

横浜市では、昨年度に「マンション管理実態調査」として、市内マンションの管理組合を対象といたしました、維持・管理に関するアンケート調査を実施いたしました。本日ご出席されている方々にもご協力をいただいたと思います。この場をお借りいたしましてお礼申し上げます。このアンケートにつきましては、現在集計を進めているところでございます。今後、この調査結果を踏まえまして、「浜管ネット」との連携を図りながら、本市のマンション政策を推進していきたいと考えております。

最後に、「浜管ネット」のご発展と、皆様のご健勝を祈念いたしまして、私の挨拶とさせていただきます。本日は本当におめでとうございます。

【総会次第】	午後2時～3時	第3号議案 役員について
会長挨拶	松野会長	第4号議案 平成8年度事業計画・収支予算案について
来賓挨拶	田島部長（横浜市建築局住宅部）	新任理事の挨拶
総会の議長団選出		閉会
資格審査		総会記念講演（午後3時～4時）
議案説明・審議		テーマ：耐震診断並びに既存建物の現状 講師：服部範二氏
第1号議案 平成7年度事業報告・決算報告・監査報告について		懇親会（午後4時半～5時半）
第2号議案 会則の一部改正について		

【総会の議長団選出】

議長 江波戸副会長（サンハイツ新井町管理組合）
 書記 田中常務理事（新横浜ハイツ管理組合）
 議事録署名人 小林理事（若葉台住宅管理組合協議会）
 中地理事（左近山管理組合協議会）

【資格審査】

議長を仰せつかりました副会長の江波戸です。本日の総会がスムーズに行われますよう、ご協力をお願いいたします。

議事に入る前に、本日の資格審査のために出席者数の確認をしたいと思います。

午後2時10分現在の状況をご報告申しあげます。

正会員48組合のうち出席が22名、委任状21通、欠席が5組合です。

正会員のうち協議会は4協議会(49管理組合)で出席は3協議会です。法人正会員が3法人で出席は3法人です。

賛助会員は、団体40のうち21の出席、個人12名のうち7名の出席です。

従いまして、正会員54のうち出席が28、委任状が21ですので、過半数の出席を得ています。会則25条によりますと、総会は正会員の過半数の出席がなければ開催することはないとありますので、本日の総会は設立しています。

本日の第2号議案で会則の変更がございます。会則の変更は総会において、正会員の四分の三以上の同意を得なければ、変更することができないこととなっております。

最終的な数字は下記のとおりとなっています。（編集者注）

正会員の現在数 55 内訳 単体会員 51（うち法人4）
 団体会員 4（49管理組合）
 出席正会員の数 51 内訳 本人出席 26（単体会員22・団体会員4）
 委任状出席 25（単体会員25・うち法人4）
 欠席正会員の数 4（単体会員4）

【議案説明、審議】

★第1号議案 平成7年度事業報告・決算報告・監査報告について★

●平成7年度事業報告

〔松野会長〕

平成7年度の「浜管ネット」事業報告をさせていただきます。

さきほど申し上げましたように、平成7年度は「浜管ネット」がスタートした年でございます。最初の段階におきま

しては、お金も無ければ手も足も出そうもないなという状況でありましたが、理事並びに役員の皆さん、そして会員の皆さんの大変なご協力をいたしましたことで、この1年間予測以上の仕事が出来たのではないかと思います。

先ずは、名簿の発行、会報の発行ができました。会報の発行につきましては「NEWS浜管ネット」で年4回発行を目標にしています。前回の「NEWS浜管ネット」第4号には間に合いませんでしたが、最近、横浜市の高秀市長からタイトルの揮毫をいただきました。次回の「NEWS浜管ネット」第5号からは市長の揮毫を使った会報が発行できるようになりました。

また、この7年度の中におきましては、正会員の方々との情報交換会を2回おこないました。ここに列席いただいたます賛助会員の皆様方にも、一度交換会を開催させていただきました。こうした活動については引き続き開催ていきたいと思います。

活動計画の中で、理事研修会を予定していましたが、昨年はそこまで手がまわりませんでした。8年度にはぜひ開催していきたいと考えています。

マンション管理組合の中では、色々と運営に対してとか、組織とか、マンションそのものの修繕をいかに適正にやっていくかというハード面の問題や、ソフトの面と両面あります。その中で、「浜管ネット」の賛助会員の中から、特に建築士の方々にご協力をいためて、技術的な問題をテーマにした「技術者分科会」が平成7年度最初に発足しました。この分科会はマンションについての技術的な分野における分科会として、毎月1回大変熱心に研究をしていただいている。その内容については会報でご報告しています。詳しい内容が出てくれば、冊子にして報告することができるのではないかと思っています。

比較的所帯の小さいマンション（「小規模マンション」）は、小さければ小さいほど、やっている役員さんが大変だということがあります。情報交換会の中で、そうしたマンションにも光を当ててマンションのより良い方向を探っていくという考えが出て、「小規模マンション分科会」を発足させました。現在、この分科会は情報収集等を精力的におこなっています。

また、このハウススクエア横浜の会場をお借りしたり、この会場以外にも現地見学会などのセミナー等をおこなってきています。「浜管ネット」もお蔭様で平成7年度におきましては、横浜市の住宅リフォーム促進協議会や他の団体と「浜管ネット」との共催という形で、何回となくセミ

ナーを開催することができました。セミナーには多数の会員の方に参加をいただき、大変ありがとうございました。

こうした内容で基本的には平成7年度事業活動を進めてまいりました。議案書の次のページからは、昨年6月10日に設立総会を開いた時点から、日にちをおって中身を報告してあります。こうした内容で1年間、浜管ネットが活動できたということで、ここに報告を申し上げたいと思います。今後ともよろしくお願ひいたします。以上、事業報告を終わります。

●平成7年度決算報告

[川井副会長（メガロン丸山台管理組合）]

既にお手元に配布しております「平成7年度決算書」の内容の詳細については、時間の関係で省略させていただきます。概要のみを読み上げます。

収入の部

会 費	予算1,400,000円、決算2,459,840円、 収支1,059,840円
雑収入	予算 600,000円、決算 918,000円、 収支 318,000円
収入合計	予算2,000,000円、決算3,377,840円、 収支1,377,840円 です。

支出の部

運営費	予算1,900,000円、決算1,622,186円、 収支 277,814円
予備費	予算 100,000円、決算 0円、 収支はありません。
繰越金	決算1,755,654円

これは平成8年度へ繰越します。

支出合計

予算 2,000,000円、決算 3,377,840円 です。
「貸借対照表」に移ります。

資 産

現預金科目	1,754,654円、
未収金・前払費	5,000円、
合 計	1,759,654円

負債・繰越金・預り金

繰越金	1,755,654円、
預り金・未払金	4,000円、
合 計	1,759,654円 です。

「財産目録」に移ります。

資産の部 流動資産合計 1,759,654円

固定資産合計	149,968円
資産合計	1,909,622円

負債の部 流動負債 4,000円

固定負債	0円
負債合計	4,000円

正味財産合計 1,905,622円

内容内訳は、

次期繰越金	1,755,654円、
流動負債	1,755,654円、
固定負債	149,968円

以上です。

●平成7年度監査報告について

[長谷川監事（金沢八景パークシティ管理組合）]

ただいまご紹介いただきました長谷川です。平成7年度の監査について結果をご報告申し上げます。

会計監査につきましては、帳簿・帳票書類等精査の結果適正に処理されております。また業務執行につきましては、適宜理事会に出席いたしまして業務の遂行状況を見てまいりました。その結果会則に従いまして適正に行われております。以上、監査の報告を終わります。

[議長：江波戸副会長]

それではただいま説明のございました平成7年度の事業報告、決算報告並びに監査報告の中身につきましてご質問を受けたいと思います。ご質問のある方は、挙手の上、所属組合名を述べてご発言下さい。

ご質問がないようですので、採決に入りたいと思います。原案通りご承認いただけますでしょうか。賛成の方、挙手をお願いいたします。

賛成多数、原案通り承認・可決されました。どうもありがとうございました。

それでは第2号議案に入りたいと思います。

★第2号議案 会則の一部改正について★

[松野会長]

第2号議案につきましては、会則の一部改正を提案させていただきたいと思います。会則13条に次の1項を追加したいと思います。

5. 理事が任期中に死亡または辞任したときは、その後任については理事会の承認を得て選任することができる。

【提案理由】理事は総会において選任することになっていますが、任期中に欠員を生じた場合、欠員補充については理事会の承認で補欠選任できることとし、会の正常運営を図ることとしたい。

理事は会則で15名以上何名ということに記載されています。この理事につきましては「浜管ネット」では2年任期になっています。ところが2年の任期中、仕事の都合とか身体の都合で、理事が足りなくなりますと理事会構成の問題が発生します。補欠になった場合における選任の扱いについて、従来の会則には表れていませんので、この内容を追加提案をさせていただきたいと思います。よろしくご審議をお願いいたします。

[議長：江波戸副会長]

ただいまの提案につきましてご質問のある方、挙手をお願いいたします。

挙手がないようですので採決に入りたいと思います。この議案につきましては、会則第43条の規定によりまして、総会において正会員の四分の三以上の同意を得なければ変更することができないことになっております。ただいまの会則変更について、賛成の方挙手をお願いいたします。

出席全員の方の賛同を得ましたので原案通り会則の変更が可決されました。

会則変更を受けて、第3号議案の審議に入りたいと思います。

★第3号議案 役員について★

〔松野会長〕

本来であれば、先ほど申し上げましたように、浜管ネット会則で昨年の発足総会から2年間が理事の任期でございます。議案書に名前を連ねました中でほとんどの理事が昨年から平成8年度一杯まで継続する理事でございますが、2名の理事（磯野理事、香川理事）の辞任がございましたので、この名簿の中で新任のお二方につきましてあらためてご提案を申し上げたいと思います。

ハイツ洋光台管理組合の加藤さん、ライオンズマンション片倉町管理組合の今戸さんです。この2名が昨年の継続理事14名以外に、今年平成8年度に理事に加わりましたでよろしくお願ひしたいと思います。以上でございます。

〔小川氏（上郷西ヶ谷管理組合）より質問〕

去年の役員の名簿について一言質問があります。大規模修繕があり忙しく、去年は理事就任はできないということで、名簿から抜けています。今の説明にはなかったのですが、今年度の議案書の中の名簿に載っておりますがどういうことなのでしょうか。

〔松野会長より回答〕

小川さんすいません。プリントミスでございますので訂正（削除）をお願いしたいと思います。また、お手伝いいただけるときはよろしくお願ひしたいと思います。

〔議長：江波戸副会長〕

それでは第3号議案につきまして、名簿の理事小川隆三さんを削除していただきたいと思います。

他にご質問ございますでしょうか。では、この役員は来年の総会までということになると思いますが、挙手でご承認よろしくお願ひいたします。

引き続きまして第4号議案に入りたいと思います。

★第4号議案 平成8年度事業計画・収支決算（案）について★

●平成8年度事業計画（案）について

〔松野会長〕

第4号議案といたしまして平成8年度事業計画のご提案を申し上げます。平成8年度につきましては、第2年度といたしまして昨年以上に頑張ろうと考えております。

その中で、一つは昨年目標といたしましておりました、会員名簿、ガイドブック等の発行をしてまいりたいと考えております。実際、横浜市内のマンションの皆様方が日常の管理組合運営において、よその管理組合はどうしているのだろうというような資料があるとやりやすいだろうということで、現在調査中でございますので、こうした内容を網羅できるような会員名簿を作成したいと思います。

また、ガイドブックといたしましては、本日皆さんのお手元に緑色の冊子として発行することができました。これも平成7年度の末からおこなってきたものでございます。管理組合がどういう会社に見積もりを頼んだらいいかとか、どういう会社がどういう内容の仕事をやっているかというようなスタンスでとりまとめたものでございます。また逆に賛助会員の皆さん方は、「浜管ネット」に入っているよという証明に使っていただいて結構だと思っております。お互いにこのガイドブックをいい方向に活用していただきたいと思います。

2番目に、会報の発行といたしまして「NEWS浜管ネット」を、季刊で年に4回発行する予定でございます。内容はここに記載したとおりの内容でございますが、マンションの管理に係わる総体的なことを網羅してまいりたいと思います。

3番目に、情報交換会の開催でございます。日常の管理などに関する正会員との情報交換会とともに、昨年は1回しかできませんでした賛助会員の皆さんとの懇談等につきましても、今年はもっと回数を増やしてやってまいりたいと考えております。

4番目には、管理組合理事研修会や講習会の開催でございますが、昨年これについてもちょっと手が届かなかったわけでございますので、今年はぜひやってまいりたいと考えているところでございます。

5番目につきましては、「技術者分科会」「小規模マンション分科会」を推進していくとともに、他の分科会の開催もしてまいりたいと考えています。

特に平成7年度に建設省が「中高層共同住宅標準管理規約」の改定を諮問しておりますが、これは今年の9月ないし10月頃にはその内容が公表されるだろうという情報が一部の業界新聞等には出ております。これが出来ましたら「浜管ネット」としてもこの勉強会をするとか、規約に係わる分科会を作つて、当初昨年においては横浜型標準マンション規約を考えようというようなことも旗揚げされておりましたので、こうした内容を今年の秋からは勉強に入ることができますのではないかと思います。そうした分科会の新しい設置も考えているところでございます。

6番目には、研修会以外のセミナー、現地見学会等も横浜市のご支援を賜りながら、また、リフォーム促進協議会のご援助もいただきながら管理セミナーを開催したいと考えております。共催する管理セミナーだけではなくて、浜管ネット独自の管理セミナーもやってみようではないかということも現在、技術者分科会で検討されておりますので、今年は積極的なセミナーも開催したいと考えているところです。

7番目は広報活動の展開です。今日お手元の資料の中に「浜管ネット」のリーフレットを入れてあります。まだ「浜管ネット」を知らない市内のマンションの方々もいらっしゃるので、会報「NEWS浜管ネット」の他に、こうしたリーフレットや資料を作つて、「浜管ネット」の広

報活動をもっと広く進めていきたいと考えています。さらに時代の進歩からいってインターネットだとコンピュータなどの通信網も利用しながらより多くの方々に浜管ネットを知っていただきたための広報活動の展開も検討してまいりたいと考えています。

8番目には、このハウスクリエア横浜の4階に相談コーナーがあります。浜管ネットも月2回、マンション管理相談というコーナーを設けることができて、現在相談コーナーを開催しています。今年も引き続き開催し、マンションに係わる相談をこのコーナーで受けていきたいと考えています。

9番目には、浜管ネットは横浜市や横浜市建築局住宅部のご支援を賜るとか、この場所がもともと横浜市がいろんな建築や住宅の情報発信基地として設けた場所というところから、横浜市の第3セクターである(株)日本住情報交流センターとも十分連携を取りながら、マンション管理の一助となるよう進めてまいりたいと思っていますので、なにとぞよろしくお願ひしたいと思います。

10番目として、東京、阪神など色々な地域に、横浜地域の「浜管ネット」のような地域ネットワークがあります。本来、マンションのネットワークとしてはどういう方向が一番いいのかということについて、他の地域のネットワークや協議会とも連携や交流をもちながら、この情報を横浜の地に活かしていきたいと考えています。

以上のような計画の下で、平成8年度も浜管ネットの事業活動を展開してまいりたいと考えていますので、このような内容でご提案申し上げますのでよろしくお願ひいたします。

・平成8年度予算（案）について

〔川井副会長〕

平成8年度予算案です。詳細は省略します。

入の部 会費	予算3,944,370円
雑収入	予算 900,000円
繰越金	予算1,755,654円
収入合計	予算6,600,024円 です。
支出の部 運営費	予算5,164,000円
積立金	予算 200,000円

5周年記念事業として予算を手当て（積立金）しています。

予備費 予算1,236,024円

支出合計 予算6,600,024円 です。

〔議長：江波戸副会長〕

それでは、ただいまの事業計画並びにそれに基づく予算についてご質問を受けたいと思います。

ただいま会長から提案がありましたら、今日多数の賛助会員の皆さまがご出席いただいております。何かご助言がおありになればいただきたいと思います。

第4号議案平成8年度事業計画並びに収支予算につきまして採決に入りたいと思います。原案とおり承認よろしいでございましょうか。賛成の方は挙手でお願いします。

本日予定されておりました議事、第1号議案から第4号議案まですべて審議終了いたしました。これにて議事を終わりたいと思います。

—議長団解任—

【新任理事の挨拶】

〔新任理事：今戸理事〕

ただいまご紹介にあずかりましたライオンズマンション片倉町管理組合の理事長をやっております、今戸晴美（イマドハルヨシ）と申します。仕事は司法書士をやっております。このような大任を仰せつかりましてとても身の引き締まる思いがいたします。

今後もマンションのさまざまな問題について色々と考えていきたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

〔新任理事：加藤理事〕

ハイツ洋光台管理組合の加藤と申します。微力ながら何かのお役に立てばと理事をお引受けました。よろしくお願ひいたします。

【閉会】

〔司会：柴田理事〕

これで平成8年度の通常総会を終わらせていただきます。引き続きまして「総会記念講演」に入ります。記念講演のテーマは「耐震診断並びに既存建物の現状」です。講師は服部範二さんです。

（講演録は別途発行予定です。（編集者注））

今の管理内容に満足していますか？

組合運営業務は？



「理事会に出席してくれない」
私共は理事会等、管理組合の様々な集りに出席し、
出来る限りのお手伝いをさせて頂きます。
議事録や議案書、理事会報等の作成もさせて頂きます。
また、私共の各担当者はマンションに必要な様々な業務を
体得しており、適切なアドバイスをさせて頂く事が
出来ると思います。

神奈川県生活環境事業協同組合
0120-669-366

浜管ネットの〈定期相談会〉ご案内

定期相談会を積極的にご利用下さい。

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6か月（9月～来年2月）の予定は下表の通りです。

回	月／日	ソフト担当者	ハード担当者	（敬称略）
19	9/14	今戸	島村	
20	9/28	松野	今井	
21	10/12	柴田	星川	
22	10/26	川井	田辺	
23	11/9	小林	阿部	
24	11/23	中地	長友	
25	12/14	山本	島村	
26	12/28	年末休		
1997年				
27	1/25	江波戸	今井	
28	2/8	今戸	田辺	
29	2/22	松野	阿部	

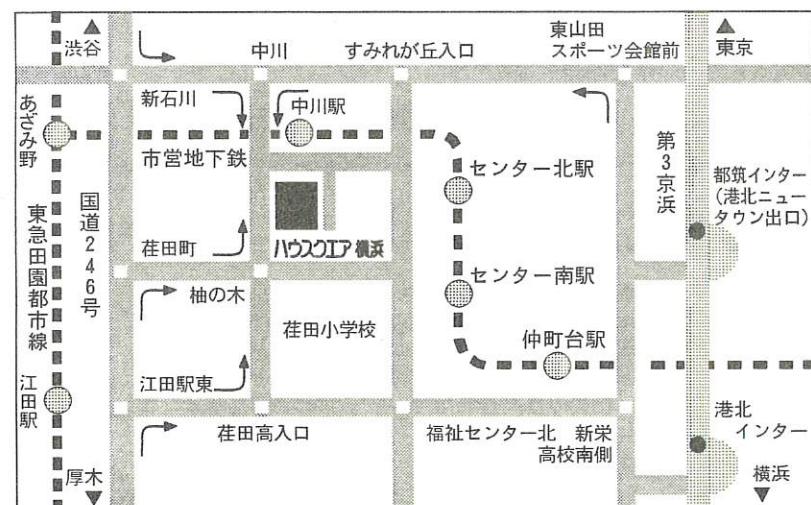
（常務理事 山本育三）

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。

（広報担当理事 柴田中夫）



●新会員ご紹介

'96／5月～8月末の間に、正会員3管理組合、賛助団体会員9団体、賛助個人会員2名の入会が承認されました（敬称略）。構成管理組合数は100を超えるました。

正会員（3管理組合）

【泉 区】 相鉄沿線管理組合連合会（12管理組合）

【磯子区】 磯子レインボーハイツ管理組合

【戸塚区】 ライオンズヒルズ東戸塚管理組合

賛助会員

〈賛助団体会員〉（9団体）

【旭 区】 財団法人若葉台管理センター

【中 区】 株式会社長谷工コミュニティ横浜支店
トヨコ建設株式会社

日本ハウズイング株式会社横浜支店
新日軽株式会社横浜支店

【西 区】 エスケー化研株式会社横浜支店

【東京都】 ライト工業株式会社
日本リフォーム株式会社
株式会社サンーダ

〈賛助個人会員〉（2名）

【旭 区】 中地 郁夫

【大和市】 北原 久仁彦

上記新会員を加えて、8月末現在の会員数は次の通りです。

正会員：101管理組合（24,007戸）
48管理組合、4管理組合法人、
4管理組合協議会（49管理組合）

賛助個人会員：14名

賛助団体会員：43団体

（広報担当理事・柴田中夫）

月／日	イベント名称	場 所
9/28(土)	大規模修繕セミナー	貿易会館9F 横浜シンポジア
10/11～13	横浜住宅フェア	MM21国際展示場
10/26(土)	第1回 賛助会員分科会	ハウススクエア横浜
11/16(土)	給排水修繕工事現地見学セミナー	野庭団地 第2管理組合

ハウススクエア横浜

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。

※「NEWS浜管ネット」の表紙のタイトルは、横浜市長高秀信氏の揮毫によるものです。