

●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

会員との情報交換を行いました。

〔第3回正会員情報交換会〕

第1回昨年9月9日、第2回今年3月10日と開催してきた正会員との情報交換会の第3回目（平成8年度第1回）を12月14日（土）午後、ハウスクエア横浜のセミナールームで開催しました。12管理組合より25名の役員の方および管理会社等3社より3名の方の参加がありました。

今回は主要テーマを特に定めずにフリーディスカッション中心で行いました。

〈粗大ゴミ有料化の対策〉

来年1月から横浜市全域で実施される「粗大ゴミ有料化」に伴い、各管理組合毎の対策について。

- (1) 理事会役員が全戸に資料を配付し解説をした。
- (2) 有料化になると違反者が今まで以上に出るのではないか。
- (3) 環境事業局とともに管理組合にも届け出る「登録方式」を探っている。

〈浴室取り替えに伴う防水処理〉

昭和40年代の集合住宅ではユニットバスが入らないので、防水パンで処理する方法がとれない。

〈管理費の未納問題〉

- (1) 長期滞納者に対しては、裁判手続きを進めていくことが未納問題を解決するための手段としては確実である。
- (2) 長期滞納者がいる責任は理事長にもある。

〈ペット問題〉

- (1) 古くて新しい問題であり、解決策はなかなか見つからない。
- (2) 裁判に訴えれば管理組合側が勝訴する場合が多いが、そこまでいっている例は少ない。
- (3) 他人に迷惑をかけなければ良いとして条件付で許可している管理組合もある。

〈管理委託〉

- (1) 管理委託の妥当性、客観性は何か。
- (2) マンションの3大相談事は、大規模修繕工事の進

め方・未納問題・管理委託費であり、このうち管理委託費が一番判別しにくい問題である。

- (3) 委託から自主管理にしたが、責任者になると週の内2、3日は管理組合の仕事を行うようになる。

〈管理組合の運営〉

- (1) 親の世代から子供の世代への世代交替に伴う管理の強化が必要ではないか。

（広報担当理事 柴田 中夫）

〔第1回賛助会員分科会〕

賛助会員との情報交換を趣旨とした〔賛助会員分科会〕の第1回会合を「工事発注・受注の取り組み方」主要テーマとして、11月9日（土）午前に9社13名の方の参加を得てハウスクエア横浜4階のセミナールームで開催しました。

【参加賛助会員よりの発言】

- ・マンション管理を中心に共用部分の大規模修繕、専有部分のリフォームのコンサルティングを行っている。管理組合というと男の組織と考えがちであるが、女性（奥さん）の理解が得られるような対応が必要。

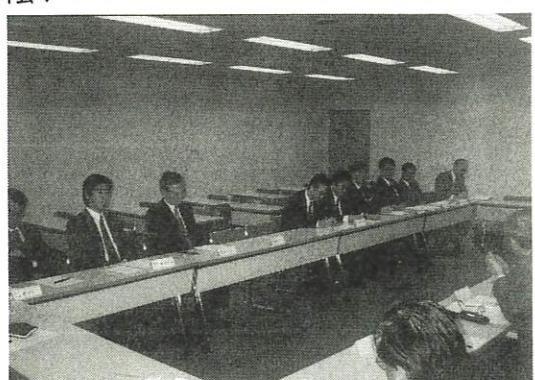
（Tコミュニティ）

- ・大規模修繕の情報が欲しい。 （T建設）
- ・10月に社名を変更し、総合的な仕上げリフォームを手掛けている。情報を早くキャッチしたい。改修工事金額の下落がはげしい。安からう悪からうの弊害があるので、工事金額については再検討の余地がある。

（S塗装）

賛助会分科会▼

'96.11.9



- ・平塚市に拠点を置いて塗装工事のアドバイスを行っている。溶剤の匂いの少ない塗料などの新製品を開発している。第1次の簡易診断で大規模修繕のきっかけをつくっている。
(Kペイント)
- ・外壁塗装についてはCG(コンピュータ・グラフィックス)でPRすることができる。資金面の事情で発注時期を逸している管理組合が多い。客観的立場でアドバイスできるが、具体的な費用金額の見積りはできない。管理組合に対し長期修繕計画の重要性を大いに意識付けて欲しい。
(E化研)
- ・大規模修繕工事を手掛けている。ローンを組める状況を作りたい。
(S塗工)
- ・建築関係を中心の塗装を行っている。修繕積立金の不足が壁となっている。役員が短期間で交替するので計画・構想が継続しにくい。自主管理をしているところは積極的である。
(S社)
- ・防水工事専門業者の組合。防水改修工事について、瑕疵担保保証期間5~10年を共同保証の仕組みにする考えで軌道に乗せつつある。
(K協同組合)
- ・営業機会だけを期待して浜管ネットに入るのではなく、このような分科会に参加することで自分の知らない分野にも接することができ、そこから得るものは大きいと思う。それがネットワークの真の意味である。
(A建築設計事務所)

【浜管ネットの定期相談に基づくアドバイス】

(岩井田専務理事)

- ・聞き手に徹して、相談者からは相談内容を最後まで聞き出すこと。
- ・問題点を絞り込むこと。ポイントを特定すること。
- ・適切な回答をするか、もしくは専門家を紹介する。

【その他の発言など】

- ・建物診断は100世帯未満の小規模であっても取り組める状況が必要。
- 管理組合単独で動くよりも組織化することで信頼性が生まれ、大きなテーマに取り組むにしてもシステム化が可能である。
- ・小規模マンションについては戸端会議的発想に流れ、果てはスラム化する危険性を孕んでいる。専門委員会の組織が必要である。
- ・管理会社のアドバイス・能力は千差万別である。
- ・業者選定は金額だけにこだわらず、過去の工事実績にも眼を向けることが重要。
- ・業種別・地域別等の単位で情報交換の場を持つための賛助会員の窓口を作つはどうか。大規模修繕を手掛けている業者間の連絡機関を作つたらどうか。
- ・定期的に会合を持ってお互いの情報交換の場を作り、更に顧客へのアドバイスを生み出す機会として、浜管ネットを有効に活用して欲しい。

【結び】

修繕積立金の蓄積が十分でないマンションが大規模修繕の実施時期を迎えており、今がまさに管理組合の運営方法を考える時であり、計画の具体化に対応できる工事仕様の標準化も大事なテーマとなっている。お互いの協力と理解によって快適にして安全なマンションライフの実現に努力したいと考える。

(賛助会員分科会担当理事: 小林 功、中地 郁夫)

〔マンション管理実践セミナー〕

～マンション管理組合はどう動けばよいのか？～

大規模改修発注ノウハウとは何か？

9月28日(土)午後、主催「浜管ネット」「横浜市住宅リフォーム促進協議会」、後援「日本住情報交流センター」「マンション管理センター」によるマンション管理セミナーが横浜シンポジア(産業貿易センター9階)において開催されました。

☆講義1 「大規模修繕のこれからの姿」

汎建築研究所 星川晃二郎氏

話の進め方。マンションの経年別の戸数。各年代別住宅ストック比率と戸数。

これからの大規模改修の社会的背景。長期的展望。これからの大規模改修。

マンションの再生。スライドを使っての実例紹介。

☆講義2 「マンションの付加価値アップは外壁改修ができる」

関西ペイント(株) 平田信人氏

はじめに。建物のさまざまな汚れについて。建物に発生するカビや藻について。

塗膜の劣化について。割れについて。塗膜の剥がれについて。腐食について。

部屋の内部の汚れについて。関西ペイントの製品について。

☆講義3 「大規模改修工事発注ノウハウ」

関東学院大学 田辺 邦男氏

はじめに。大規模修繕工事のための準備作業。実施のための組織作り。

建物の現状調査。工事の範囲・実施時期の検討。責任施工方式。設計監理方式。

責任施工方式と設計監理方式の併用方式。施工業者の選定。工事の実施後の保証と

アフターケアの問題。改修工事の費用。おわりに。

なお、本セミナーの講演録は別途発行予定です。

(広報担当理事 柴田 中夫)

〔修繕工事現地見学セミナー〕

～給水・排水管更新更生改良計画修繕工事の実際～

11月16日（土）午後、主催「横浜市住宅リフォーム促進協議会」、共催「浜管ネット」、後援「横浜市建築局」による現地見学セミナーが野庭団地第2住宅管理組合において開催されました。90名程度の参加があり関心の高さを伺わせ盛況でした。

次のようなスケジュールによってセミナーは進行しました。

あいさつ

横浜市住宅リフォーム促進協議会 大谷郁一氏

浜管ネット会長／野庭第2住宅理事長 松野輝一氏

講義1 「給排水管改修の基礎知識」

関東学院大学 田辺邦男氏

講義2 「計画から実施まで」

A I 計事務所所長 今井俊一氏

講義3 「ダブルライニング工法説明」

㈱サニーダ 岡本秋雄氏

（一部ビデオ利用）

審査証明管保全協会 笠原英司氏

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。

日時：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、賛助個人会員から、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（12月～来年5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
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
30	3/8	柴 田	長 友
31	3/22	川 井	島 村
32	4/12	小 林	今 井
33	4/26	中 地	星 川
34	5/10	山 本	田 辺
35	5/24	江 波 戸	阿 部

（常務理事 山本育三）

「施工受注者あいさつ」

新和工業㈱

新井康彦氏

実験

「透明モデル管による公開実験」

見学

「工事現場見学」（揚水管・受水槽・給水管）

質疑応答、相談会

会場で採ったアンケートには31名（34.4%）の方の回答がありました。その結果の一部を抜粋しますと次のようになっています。

- ・マンション規模：49戸以下が32.3%、100～199戸が19.0%。
- ・築年数：20～24年が25.8%、15～19年が22.6%。
- ・給排水設備の状況：かなり老朽化が35.5%、老朽化が始めが29.0%。
- ・給排水設備の改修で困ること：知識不足が61.3%。

要望事項としては次の回答が目につきました。

- (1) 素人に良く分かる基本的なセミナー、(2) 適した工法の選択の基礎知識、(3) 今回のようにできるだけビジュアルに、(4) 合意形成の方法

（技術者分科会担当理事 阿部 一尋）

● 新会員ご紹介

'96／9月～12月末の間に、正会員7管理組合、賛助個人会員3名、賛助団体会員2団体の入会が承認されました（敬称略）。

正会員（7管理組合）

【磯子区】ステート新杉田自主管理組合

【金沢区】シティ能見台いこいの街第1管理組合

【港南区】サニーハイツ上大岡管理組合

【鶴見区】鶴見スカイハイツ管理組合

【戸塚区】ライオンズマンション平戸町管理組合

【西 区】ヴェラハイツ三ツ沢公園管理組合

【南 区】グリーンコーポ南太田管理組合

賛助会員

〈賛助団体会員〉（2団体）

【西 区】三信塗工株式会社

【東京都】日本ペイント株式会社

〈賛助個人会員〉（3名）

【厚木市】山口 景照

【藤沢市】町田 信男

【横浜市】内田 修司

上記新会員を加えて、12月末現在の会員数は次の通りです。

正会員：107管理組合（24,032戸）

55管理組合、3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：18名

賛助団体会員：45団体

（広報担当理事・柴田中夫）

会員プロフィール・第5回

パークシティ金沢八景管理組合



▲パークシティ金沢八景



▼右より
専務理事 岩井田 長野 谷川 理事長 理事

「パークシティ金沢八景管理組合」(金沢区泥亀1-28)を10月上旬の日曜日に岩井田専務理事と共に訪問しました。

京浜急行「金沢八景駅」から徒歩5分、「金沢文庫駅」からでも徒歩10分と交通至便、近くには大型スーパーもあり生活の利便性も良いところです。しかし表通りから少し入るととても静かで、敷地内にはせせらぎや小公園を配置しており環境面への工夫がなされています。

一団地の概要をお話下さいー

最初の入居は昭和60年です。高層(14階建て)6棟で一つの団地です。三井不動産の分譲です。全戸数は757戸、間取りは、4LDK(妻側)、3LDKの2種類です。

海に近いので塩害対策を施された構造となっており、てすりは発色アルミ(アルマイド加工)、鉄部は亜鉛

*会員の声

ダイアナハイム管理組合(保土ヶ谷区)

理事長 根津 亨

私たちのマンションは、今年末に20年になります。築当初は建築主が分譲、管理し7年経過した頃に管理費の用途に不審な点があり、帳簿の開示を要求しました。

すると至るところで不審なことが分かり、区分所有法成立と同時に自主管理にしましたが、一階部分が建主が経営する保育園になっており、一階部分を除く形で組合が形成されました。

築10年頃より外壁塗装の計画を立て、平成3年に業者

メッキされています。

共聴システム(CATV)は1つ、衛星用アンテナは各棟に1つあり、CATVの引き込み線と接続しています。

駐車場台数270台で、駐車場は不足しています。駐車料金、内部13,000円~14,000円、外部15,000円を修繕積立金に組み入れています。

一管理形態はどうなっていますかー

三井不動産住宅サービスに委託管理しています。良心的な管理会社であり、メンテナンスはいいと評価されています。平日は常駐が4名、会計処理も委託しています。

エレベーターは東芝製全部で28基。フルメンテ契約で二戸1基のため維持費(年間100万円/1基)が高いがエレベーターの汚れ方やもちは大分違います。管理会社に払っている費用とエレベーターに払っている費用が同じくらいです。

管理費は今までに1回だけ値上げしました。

一大規模修繕工事中のようですがー

9月24日から外壁工事を開始しています。大規模修繕委員会でメンテナンスを決めて、理事会の承認を得て推進しています。大規模修繕の工事費は2億7千万円ぐらいです。構造が他のマンションと違い、全戸の外にベランダが回っているので、足場を使わないゴンドラとヘルリネットを使った工法で実施しています。勾配屋根なので特殊な金具を作らせてゴンドラを下げています。足場を組まないので工事期間中の生活の不便さは気になりません。

一貴重なお話をありがとうございましたー

(広報担当理事 柴田 中夫)

も決まり着工となりましたが、そこで大変な問題に直面することになりました。それは、建築主がマンションの敷地を(建築確認時969m²)保育園庭とするため、建物比例部分(267m²)を建築竣工検査後建主の名義に書き替えてあって、共有部分の敷地は足場を組むことができない状態っていました。

その後長年による交渉にも応じず外壁の剥落も激しく、甚だ危険な状態になり保育園児に対しても不安全な状態なので、市の福祉局に市が認可した以上行政力でなんとかと、又建築課の方にも確認時の敷地は法定敷地な

今の管理内容に満足していますか?

居住者間の
トラブルは?



「居住者間のトラブル」
こんな時、居住者間(理事)で対応していたら大変です。
もし、管理会社だこの問題に無関心で、居住者間で解決しようとするならば、関係が気まずくなります。
この様な場合、
第3者である私共が対応すべきと考えます。

神奈川県生活環境事業協同組合
0120-669-366

会員プロフィール・第6回

しいのき台ハイツ住宅団地管理組合法人

▶ しいのき台
ハイツ



◀ 集会所前にて（左上より）
花田理事長・藤原理事・
岩井田専務理事・小森副理事長
北村管理人

「しいのき台ハイツ住宅団地管理組合法人」（都筑区荏田南1-20-9）を10月下旬の週末に岩井田専務理事と共に訪問し、花田理事長・小森副理事長・藤原総務理事そして管理人の北村さんにお話を聞きました。東急田園都市線「江田駅」か市営地下鉄「仲町台駅」からバスで10分程度の港北ニュウタウンの一角にあり、隣接地には緑豊かな「鴨池公園」があります。

一団地の概要をお話下さい

入居は昭和58年です。高層1棟、中層7棟の8棟で、戸数は310戸です。自主管理で運営しています。

一浜管ネットでは法人化している管理組合は3つです。

法人化の経緯、メリット等をお聞かせ下さい

平成4年1月に臨時総会を開いて「法人化」を可決し各棟別の決議後、全体決議を行いました。法人化することのメリットは、①法律関係の明確化、②取引の安全の確保にあると言われています。金融機関との取引も円滑になるようです。しかし法人化しても管理運営の仕組み

のだから同じく行政指導できないかと交渉しましたが、両方とも民事だからと取りつく島も無い返事で困り果て、平成8年5月弁護士に依頼し地裁に民事訴訟を起こし9月に和解に至り、塗装工事着工に決まりましたが、敷地の問題、管理組合形成の問題は先送りになりました。

以上が概要の説明です。

は今までの管理組合と基本的には変わりません。今まで以上に理事や監事の役割が大変になってくることが重要な変化と言えます。登記のためには普段使う議事録以外に決められた形式の集会議事録が必要です。理事が1年任期で交替しますので、司法書士事務所にお願いして毎年変更届けを出して登記をしています。手続きの費用は1万5,6千円程度です。

一駐車場率は100%のようですね

当初は約50%でしたが、平成4年から5年にかけて建設資金6億円をかけて増設工事を行い、1戸1台の駐車場台数(310台)を確保しました。この経緯を平成5年10月にマンション管理センターのセミナーで発表しました。

一大規模修繕工事はもうじきですか

副理事長を大修繕実行委員会の委員長にして今検討に入っているところです。

一管理費の未納問題はありますか

今まで13年間、決算期（3月末）での未納は1件もありません。因みに、管理費は6,500円、修繕積立金が1万1千円です。合計すると1万7,500円です。

一ペット問題などはどうなっていますか。解決策の難しい、古くて新しい問題ですが

犬や猫を飼っている方はいるようです。理事会まで上がってくれば規約違反となります、それで引っ越しする云々というところまでいったことはありません。自治会も回覧を出して協力しています。

一浜管ネットへの要望などありましたら

大規模修繕を検討しているところですので、実質的な情報として他の管理組合の状況や業者の情報などを教えていただければと思います。この前回ってきたアンケートの結果がまとまる 것을期待しています。

（広報担当理事 柴田 中夫）

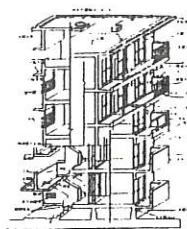
以下は私観として集合住宅では色々問題を抱えるところが有ると思いますが、速やかに問題を司法の場での解決に委ねる方が良いかと思います。

又市当局としても何事も役人的返事に終始することなく、現実的に特に集合住宅の敷地に関しては、明確なる決まりを打ち出してもらいたいと思います。

平成8年9月30日

今の管理内容に満足していますか？

大規模修繕計画は？



「大規模修繕計画はしっかりと計画されていますか」

「価格は適正ですか」

神奈川県生環協では

熟練したスタッフが診断から修繕計画の立案まで一貫しておこないます。

神奈川県生活環境事業協同組合

0120-669-366

浜管ネット会員一覧

正会員 平成8年12月現在（五十音順）

〔55管理組合、3管理組合法人、4管理組合協議会〈49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（1棟14戸）
市ヶ尾プラザビル管理組合（2棟179戸）
しらとり台住宅管理組合（2棟168戸）
田園青葉台住宅管理組合（18棟436戸）
ビアス市ヶ尾管理組合（2棟129戸）

【旭区】（1管理組合、2管理組合協議会（20管理組合））

クリオニ俣川式番館管理組合（1棟32戸）
左近山団地管理組合協議会（5管理組合・3039戸）
若葉台住宅管理組合協議会（15管理組合・50棟4889戸）

【泉 区】（1管理組合、1管理組合協議会（12管理組合））

サンステージ緑園都市東の街全体管理組合
(6棟654戸)

相鉄沿線管理組合連合会（12管理組合・1830戸）

【磯子区】（9管理組合）

磯子台パークハイツ管理組合（14棟572戸）
磯子レインボーハイツ管理組合（27棟381戸）
ステート新杉田自管理組合（1棟36戸）
星和磯子マンション管理組合（1棟166戸）
第2磯子ハイツ管理組合（1棟241戸）
ハイツ洋光台管理組合（1棟37戸）
パークサイドヒル横浜磯子管理組合（2棟18戸）
森町ビル住宅管理組合（2棟120戸）
横浜森町分譲共同ビル管理組合（1棟133戸）

【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（1棟106戸）
陽輪台横浜管理組合法人（1棟43戸）
ライオンズマンション片倉町管理組合（1棟110戸）

【金沢区】（3管理組合）

金沢八景クローバーハイツ管理組合（6棟165戸）
シティ能見台いこいの街第1管理組合（1棟107戸）
パークシティ金沢八景管理組合（6棟757戸）

【港南区】（4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（7棟80戸）
港南台こまどり住宅管理組合（3棟60戸）
サニーハイツ上大岡管理組合（1棟18戸）
野庭団地住宅管理組合連絡協議会
(17管理組合・43棟2827戸)
メガロン丸山台管理組合（1棟79戸）

【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（1棟100戸）
白楽ハウス管理組合（1棟70戸）
日吉ハイツ管理組合法人（1棟66戸）
妙蓮寺ハウス管理組合（2棟197戸）

【栄 区】（1管理組合）

上郷西ヶ谷住宅管理組合（13棟340戸）

【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
(15棟388戸)
しいの木台ハイツ住宅団地管理組合法人
(8棟310戸)

【鶴見区】（2管理組合）

エンゼルハイム綱島（NO1）管理組合
(1棟28戸)

鶴見スカイハイツ管理組合（1棟130戸）

【戸塚区】（10管理組合）

ぐみさわ東ハイツ住宅管理組合（5棟387戸）
ぐみさわなか団地管理組合（4棟120戸）
県ドリームハイツ住宅管理組合（19棟1506戸）
コンフォール上倉田団地管理組合（3棟144戸）
市ドリームハイツ団地管理組合（4棟76戸）
ナイスパークステージ東戸塚管理組合
(1棟106戸)
ベルフラワー東戸塚管理組合（2棟35戸）
前田ハイツ住宅管理組合（15棟440戸）
ライオンズヒルズ東戸塚管理組合（1棟17戸）
ライオンズマンション平戸町管理組合
(1棟28戸)

【中 区】（1管理組合）

ちえるる野毛管理組合（1棟72戸）

【西 区】（3管理組合）

藤和横浜西口ハイタウン管理組合（1棟201戸）
ヴィラハイツ三ツ沢公園管理組合（1棟42戸）
ライオンズマンション国際管理組合（2棟52戸）

【保土ヶ谷区】（4管理組合）

サンハイツ新井町住宅管理組合（4棟99戸）
新桜ヶ丘ハイツ管理組合（6棟260戸）

ダイアナハイム住宅管理組合（1棟31戸）

天王町スカイハイツ団地管理組合（2棟276戸）

【南 区】（4管理組合）

グリーンコーポ南太田管理組合（1棟30戸）

コスモ横浜吉野町管理組合（1棟99戸）

ナイスアーバン井戸ヶ谷管理組合（2棟67戸）

ワコレロイヤルヒルズ横浜蒔田管理組合
(1棟161戸)

【緑 区】（1管理組合）

鴨居駅前住宅管理組合（2棟40戸）

賛助会員一覧 平成8年12月現在（五十音順、敬称略）

〈個人賛助会員〉（18名）

阿部一尋、今井俊一、岩井田誠一、内田修司、北原久仁彦、後藤周、佐藤量一、篠原みち子、島村利彦、田辺邦男、出口定雄、中地郁夫、長友秀信、星川晃二郎、町田信男、山口景照、山本育三、山本弘雄

〈法人賛助会員〉（45団体）

【青葉区】（1社）

神奈川生活環境事業協同組合

【旭 区】（1社）

財団法人若葉台管理センター

【泉 区】

株式会社信弘産業

株式会社横浜営繕サービス

【磯子区】（3社）

株式会社カトウ塗装

株式会社サカクラ（旧・坂倉塗装株式会社）

株式会社建物保全センター

【神奈川区】（4社）

大東京火災海上保険株式会社横浜支社

東洋高速産業株式会社

株式会社西尾産業

明和管理株式会社

【金沢区】（1社）

株式会社サンソー

【港南区】（1社）

新和工業株式会社

【都筑区】（2社）

株式会社秀建

株式会社東急コミュニティー

【戸塚区】（1社）

株式会社信友建設

【中 区】（11社）

神奈川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

新日軽株式会社横浜支店

設備メンテナンス株式会社

株式会社大和塗装

トーヨコ建設株式会社

日本ハウズイング株式会社横浜支店

株式会社長谷工コミュニティ横浜支店

横浜住宅リビング協同組合

山岸塗装工業株式会社

【西 区】（3社）

エスケー化研株式会社横浜営業所

三信塗工株式会社

三菱電機ビルテクノサービス株式会社みなと支店

【保土ヶ谷区】（2社）

株式会社エヌ・ケー

株式会社協同清美

【南 区】（1社）

株式会社横浜タイキ

【川崎市】（1社）

シンヨー・サンワテクノス株式会社

【横須賀市】（2社）

斎藤塗装株式会社

株式会社横装

【東京都】（8社）

株式会社荏原アクアクリニック

株式会社かいせつ

関西ペイント株式会社

建装工業株式会社

株式会社サニーダ

日本ペイント株式会社

日本リフォーム株式会社

ライト工業株式会社

【千葉県】（1社）

株式会社東京建物リサーチ・センター

理事会だより

2年目を迎えて

副会長 江波戸威津雄

浜管ネットも2年目を迎え積極的な活動で内容の充実に努めています。ガイドブック発行、セミナー開催、定期相談会、建築等専門技術者分科会、各種催しの共催など、各理事並びに専門委員の方々は忙しい中毎月の行事に奔走しております。

正会員も100会員を超えて、定期相談をはじめ各相談の相談件数も確実に増えております。住宅管理組合にとって経済的負担が大きい大規模修繕に関するテーマのセミ

ナー、研修会、賛助会員分科会が開催されましたが、一方で管理組合の運営体制の重要性がクローズアップされておりま

す。新年度計画は長期的視野で計画を立てられ、そのために組合規約の改定などの作業が必要となることも生じることがあると思われますが、マンションの良好な維持管理と住環境維持に腐心されるときに浜管ネットがお役に立てばと願っております。

会員組合の活動の中で、居住者のマンション管理への関心を深めるような活動をお願いいたします。

建物 100、管理 100

専務理事 岩井田 誠一

分譲集合住宅、一口にマンションと言っても、それがどのくらいの戸数や棟数の規模なのか、階数はどのくらいか、建てられたのは何年頃か、場所は都心か郊外か、供給者は公団や公社かそれとも民間会社かといった条件によって、集合住宅の実情は全部違う。

実情が違えば、管理組合の設立、運営方法もそれに応じて違うことになる。そういう意味で、管理組合の組織とその運営方法は建物の数だけあると言える。そして、その建物が存在する限り、管理組合も活動し続けなければならない。

管理問題が起きるのは、次の三つの要素がある。

1. 居住者の集合住宅管理の不慣れ

一棟の建物に大勢の人が共同生活するという住まいの歴史が浅いため、管理の習慣が身に着いていない。残念なことには、とかく権利意識が先走り義務意識が後を追いかけている情況がしばしば見かけられる。

2. 管理軽視の建築主義

分譲会社は外観、造作など快適な生活環境は宣伝するが、10年、20年先までの「維持管理」を念頭に入れて長期保守計画の資料を添えて建築された分譲集合住宅があるのだろうか。建築後の管理ということは軽くみられている。

3. 住宅政策、専門的管理機関の未成熟

これらは深刻な社会問題として漸く採り上げられてきた。「大規模修繕」「修繕計画」「維持・運営・瑕疵」などいろいろな表現が日常用語として使われるようになり様々な本も刊行されている。しかし、その意味ははっきりと定められたものではなく、人によって

様々に使われていて修繕計画の立案も実行の仕方も人、建物によって異なっているようである。集合住宅という新しい住まいについての合意が求められている、これは大事な問題であって、じっくりと考えねばならない問題であるが、急を要する問題でもある。

上記のような管理問題を処理するには、その財産を守って環境をよくする条件に、自らが関わりをもたなくてはならない。しかし具体的な教科書がない、勉強する場がない、管理組合に顔を向けてくれる機関がないという現状では、財産、環境は自分で守ることが前提である。入居当初、3年後、5年後、10年と経過するそれぞれの対応はそれなりに変化があることを弁えて、管理組合がそれぞれの地域でまとまり、情報、資料を積み重ねて「継続性」を保ち、お互いに連携して勉強して組織的に行動する必要がある。

自主管理にしろ委託管理にしろ最終的な責任者は管組合（居住者）にあることを忘れないでほしい。

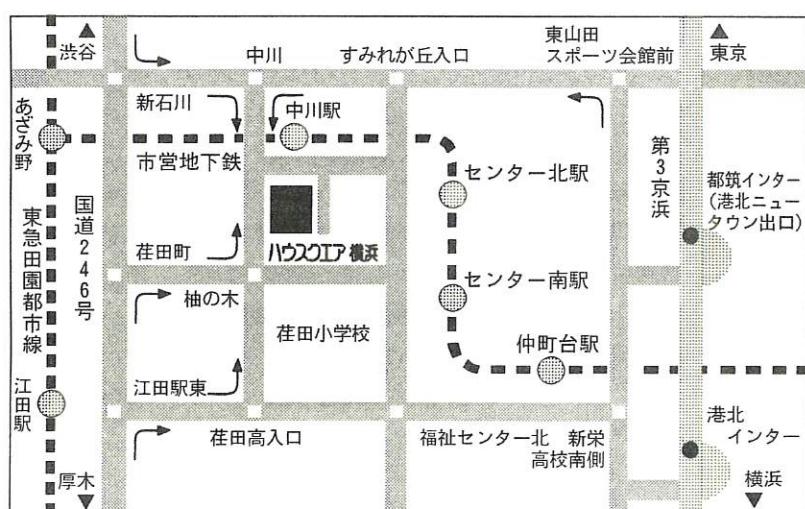
イベント予定

浜管ネットが主催・共催・後援および協力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	主 催
1/25 (土)	賛助会員分科会（第2回）	浜管ネット
2/1 (土)	シルバーリフォームセミナー	リフォーム促進協
3/1 (土)	マンション管理セミナー	マンション管理センター

(広報担当理事 柴田中夫)



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、横浜市長高秀秀信氏の揮毫によるものです。