

# NEWS 浜管ネット

1998年1月  
第8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  
浜管ネットのホームページURL <http://www2m.meshnet.or.jp/~yokohama/>  
発行人／松野輝一：編集人／柴田中夫

— 浜管ネットの理事・監事 —  
(前列中央・松野会長)



新年のご挨拶

## ～マンション管理の質的向上を～

会長 松野輝一

新年あけましておめでとうございます。

平成7年に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3回目の新年を迎えることができました。

昨年には、「情報交換会」や「マンション管理セミナー」に加えて、正会員の皆さまからご要望の強かった「新任理事研修会」の実施、「なんでも相談会」の開催を行いました。その場では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についてのさまざまな問題が提起されました。

さらに、平成7年度より木造住宅を対象に実施された横浜市の「耐震診断制度」のマンションへの適用実現に向けて、アンケートの実施などの基礎データの収集について市に協力してまいりました。

今後も建設省が発表した「改正標準管理規約」への対応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さらなる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ことを考えています。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10年 正月

## 新任役員研修会開催

5月24日ハウススクエア横浜で新任役員のための研修会が開催されました。70名を超す参加者で関心の強さをあらためて痛感しました。研修内容は次のようなことで管理組合運営の基礎を学んで頂きました。

住宅管理組合とは『建物の区分所有等に関する法律』に基づく組織で区分所有者全員で構成され、意志決定の最高機関であること。そのために集会を開き、管理者を置くこと、大切な財産の価値を維持するための組織であり、自治組織とは目的が違うということ。

住宅管理組合の仕事は実際には自主組織で行う場合と管理会社に管理業務を一括して、またはその一部を委託して行う場合があること。管理委託をした場合は管理委託契約の内容が重要なこと。管理組合の管理者と委託による管理人とは明確に区別する必要のあること。

住宅管理組合規約では何を規定するか又日常的な管理業務に疑義が生じたときはまず管理組合規約にどう規定されているか確認しなければならないこと。「管理」、「使用」の概念、「管理、使用」に該当しない事項は、規約中に定めても規約としての効力のないこと。個別的な規約事項8項目についての説明、規約は誰に対して効力を有するのか、規約の設定、変更又は廃止はどうやってするか、規約の保管と閲覧についての取扱。

管理組合1年間の流れ並びに理事会と理事長の役目については、役員の任期を複数年とし半数ずつ交代してスムースに仕事をする方法、理事会は日常の業務を委託している場合でも月1回程度は開催し、委託先との定期連絡会を兼ねる必要があること。理事会は2時間以内程度とし、議事録を必ず作ること。通帳と印鑑の取扱いに関する注意、理事長は対外的にも代表者として時間を割かなければならないこともあること等。

会計については、住宅管理組合の会計は、取り扱う金額も大きくまた区分所有者の数も多数でなかなか厄介なものであること。会計の専門知識のないものにとっては初めて取り組むのは相当苦労すること。収支計算書と貸借対照表、一般会計と特別会計、管理費や修繕積立金の滞納による未収金の発生、修繕積立金は億という額になる可能性があり安全性など管理体制をしっかりしたものにしておく必要があること。

区分所有の建物には「専有部分」と「共用部分」があり、更に「共用部分」には「法定共用部分」と「規約共用部分」があること。具体的に専有部分に属するのか、共用部分に属するのかが問題となる場面があること。そ

れぞれの管理組合では規約共用部分がどのように規定されているか一度確認をしておいて欲しいこと。

マンションの維持管理の実際については管理組合のそれぞれの状況により維持管理の方法は異なるが維持管理をしないと建物の価値がどんどん下がってくること。

日常の維持管理業務としては電気、水道、防災、エレベーターなどの設備の保守点検、ゴミ集積場の清掃、駐輪場管理、植栽の手入れ、防火防犯などの生活関連事項、管理費、修繕積立金の徴収、費用の支払い、文書の収受発送、広報活動などの事務管理などの仕事があること。

長期修繕計画のポイント、資金の手当、長期修繕計画の対象となる修繕の種類、修繕の時期並びに大規模修繕工事については調査、計画、仕様、見積、発注、施工、検収、支払があり、それには専門知識や経験が求められるが、専門家だけではなく生活のリズムや安全の確保には居住している皆さんの知恵が必要なこと。管理会社や工事会社に任せきりにするのではなく役員の皆さん組合員の代表として参加することが大切なこと。

マンションの建替についても触れましたが建物にも寿命があり手入れの善し悪しにより大きく左右されること。

以上の様な内容で出席された方には住宅管理組合新任役員の手引きA4版8頁に纏めたものをお配りしました。次年度は総会を挟んで2回に分けて開催する予定でおりますのでどうぞご利用ください。

(文責：副会長 江波戸)

## 正会員との情報交換会開催

11月8日「総会準備会と合意形成」をテーマに正会員との情報交換会を開催しました。参加された方は少なかったのですが管理組合で大変ご苦労されている様子を詳細に情報交換でき、むしろどちらかというと特殊なケースについて貴重な経験を知ることが出来ました。

当日のテーマである総会準備と合意形成についてのチェックポイントはこれから総会を準備するという時期でありますし、参考になると思われますので次に記しておきます。

総会準備については第一に次年度の役員候補と役員選挙準備をすること、次に総会の課題と具体的検討については、

---

事業報告 前年計画した事業計画との整合性、特別な報告事項。

決算報告 予算並びに事業報告との関連  
未収金と回収計画。

役員選任 役割分担と業務の引き継ぎ。

事業計画 通常業務  
組合員の意思疎通（合意形成）  
設備等の保守点検と委託  
生活関連事項等

特別業務  
長期修繕計画

工事計画と資金計画

予算案 通常予算

特別予算

修繕積立金

事業計画及び予算は毎年内容が大きく変わることがないよう一貫性に注意する。

規約類の変更その他特別に総会の承認を必要とする事項については現状分析をして変更の必要を明確にし、改正計画を明示すること。

以上のようなことを理事会で十分検討することが望まれます。そして合意形成をはかるためには組合員内部の問題、委託会社その他部外との関係、懸案事項と解決策等について情報の収集をはかりまた情報を十分に与えることが必要ではないでしょうか。

総会の準備の中でも長期修繕計画を作成する場合のポイントは次の各点の検討です。

#### 資金計画

毎月の積立額と一戸あたりの積立金総額

通常予算の剰余金の修繕積立金繰入

工事実施と一時金負担

借入金と返済計画の検討

#### 工事計画

瑕疵補修の完全実施

第一回目の大規模修繕の時期

第一回目を早めに丁寧に行なうことは建物の寿命に大きく影響する。

工事内容と工事時期の目安

鉄部塗装、外壁塗装、屋根防水、給水設備

その他

事前調査

現状の把握

工事仕様の作成、見積、業者選定、契約

#### 外壁塗装工事の内容（例）

共通仮設工事	現場事務所等
足場仮設工事	足場、飛散防止シート
下地補修工事	亀裂、欠損等
シーリング工事	軸体継ぎ目、サッシ廻
外壁塗装工事	使用塗料の種類、工法
鉄部塗装工事	
防水工事	バルコニー等の防水
付随工事	エアコンの脱着等
工事数量の積算、保証期間	
工事実施時期	
雨期、暑中等考慮	

以上のようなことを十分検討することが質の良いそして費用をなるべく少なくすることにつながるのではないでどうか。委託会社から提出される計画の検証にも役立つことでしょう。

組合員一人一人の努力の積み重ねがより良い住宅の供給に直結しているのです。大切な財産を守るのが住宅管理組合の目的です。皆様のご健闘を期待します。

（文責：副会長 江波戸）

#### 賛助会員との情報交換会開催

12月13日（土）午後、25社30名の団体賛助会員の参加を得て、賛助会員との情報交換会を開催しました。

「浜管ネットを支援する賛助会員分科会」をテーマに、賛助会員分科会のさらなる推進のために、次の3点について、ご検討をお願いしました。

- ①運営グループの設置について
- ②団体賛助会員の提案によるイベント、セミナー等の開催について
- ③賛助会員の協力による正会員増加活動の推進について

活発な情報交換の結果を受けて、先ずは、次の8社で運営準備委員会を構成して、討議を重ねることになりました。

給水管洗浄事業協同組合、(株)サカクラ、新和工業(株)、設備メンテナンス(株)、(株)大和、(株)建物保全センター、(株)東急コミュニティー、東洋高速産業(株)

（五十音順）

1月10日（土）に、第一回準備委員会をハウスエア横浜で開きます。

（文責：広報担当理事 柴田）

# 浜管ネット会員一覧

平成9年12月末現在

## 正会員一覧

平成9年12月末現在（五十音順）

[61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】（4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）

### 【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（1棟32戸）

左近山団地管理組合協議会（5管理組合・138棟3039戸）

若葉台住宅管理組合協議会（15管理組合・66棟5195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（7棟790戸）

相鉄沿線管理組合連絡会（12管理組合・52棟1830戸）

### 【磯子区】（10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）

ステート新杉田自主管理組合（1棟51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121戸）

横浜森町分譲共同ビル管理組合（1棟107戸+16店舗）

菱興洋光台マンション自治会（3棟96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44戸）

ライオンズマンション片倉町管理組合（1棟100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（7棟757戸）

### 【港南区】（6管理組合、1管理組合協議会（17管理組合））

上永谷パークホームズ管理組合（1棟23戸）

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73戸）

ライオンズマンション横浜港南

ホワイトヒルズ管理組合（2棟116戸）

### 【港北区】（6管理組合、1管理組合法人）

大倉山ハイム管理組合（2棟337戸）

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）

ビューヒルズ・バームハイツ新横浜管理組合（2棟117戸）

妙蓮寺ハウス管理組合（2棟196戸）

横浜小机・パークスクエア管理組合（13棟+管理棟286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管理組合法人）

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】（12管理組合）

ぐみさわ東ハイツ住宅管理組合（5棟383戸）

ぐみさわなか団地管理組合（4棟120戸）

グリーンコーポ東戸塚管理組合（2棟141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764戸）

ナイス・パーク・ステージ東戸塚管理組合（1棟104戸）

東戸塚マンション管理組合（1棟71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）

ちぇるる野毛管理組合（1棟72戸）

### 【西区】（2管理組合）

ヴェラハイツ三ツ沢公園管理組合（1棟41戸）

ライオンズマンション国際管理組合（1棟58戸）

### 【保土ヶ谷区】（5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）

天王町ハイタウン管理組合（1棟154戸）

### 【緑区】（1管理組合）

鴨居駅前住宅管理組合（2棟40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）

ワコーレロイヤルヒルズ横浜蒔田管理組合（1棟161戸）

## 賛助会員一覧

平成9年12月末現在（五十音順、敬称略）

### 〈個人賛助会員〉（19名）

秋元福夫、阿部一尋、今井俊一、岩井田誠一、内田修司、北原久仁彦、佐藤量一、篠原みち子、島村利彦、白藤忠男、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

### 〈団体賛助会員〉（53団体）

#### 【青葉区】（1社）

神奈川県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】（2社）

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

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西支店

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】（2社）

株式会社神奈川保健事業社

株式会社サンソー

#### 【港南区】（4社）

新和工業株式会社

株式会社太陽設備

株式会社友工社

横浜住宅管理保全建築協同組合

#### 【都筑区】（2社）

株式会社秀建

株式会社東急コミュニケーションズ

#### 【鶴見区】（1社）

建装工業株式会社

#### 【戸塚区】（1社）

株式会社信友建設

#### 【中 区】（13社）

インテリアユニオン横浜

神奈川県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

給水管洗浄事業協同組合

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

トヨコ建設株式会社

株式会社長谷工コミュニティ横浜支店

山岸塗装工業株式会社

横浜住宅リビング協同組合

#### 【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

#### 【藤沢市】（1社）

風早株式会社

#### 【横須賀市】（2社）

株式会社ピーテック（旧 斎藤塗装株）

株式会社横装

#### 【東京都】（8社）

株式会社荏原アクリアクリニック

株式会社かいせつ

関西ペイント株式会社

株式会社サニーダ

第一環境株式会社

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

#### 【山口県】（1社）

柏原塗研工業株式会社

## 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
2/21(土) 午後	マンション管理セミナー (関内ホール(入場無料)) 大規模修繕の進め方 修繕資金の公庫融資と債務保証 防災面から見たマンション 管理組合の実務 管理組合運営に関するトラブルの法的解決策	マンション 管理センター

(広報担当理事 柴田中夫)

## 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

☆新年は1月10日から相談会を開始します☆

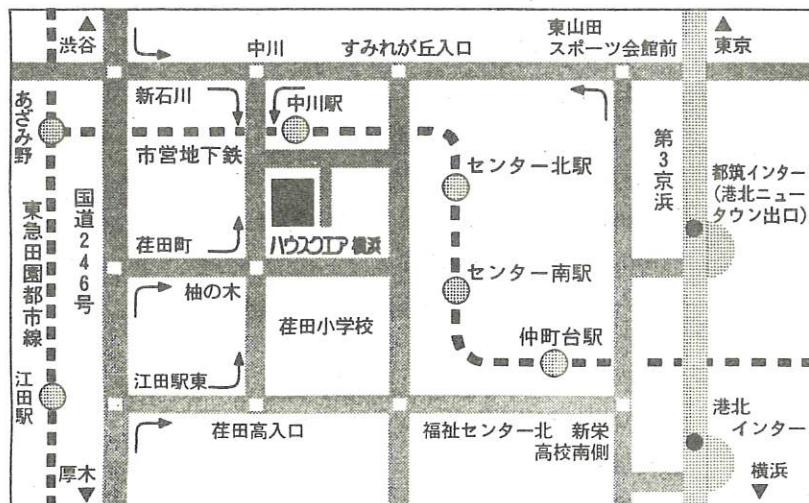
場所：ハウススクエア横浜4階、住まいの相談カウンター

担当：理事、賛助個人会員から、ソフト1名、ハード1  
名の計2名の相談対応員で応対

相談方法：無料です。

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では随時相談を受け  
付けます。(TEL & FAX 045-852-1362)

## 小規模マンションへの 現地無料相談サービスを始めます

浜管ネットではこの度、戸数49戸以下の小規模マ  
ンションの会員を対象として、現地無料相談サービ  
スを実施することになりました。

小規模マンション会員の皆さんには、役員の数も  
少なく、役員のご負担は大変なことと思います。

そこで、年度内1会員1回に限り、現地相談費用  
1件1万円のところを無料で現地に赴き、理事会や  
専門委員会に出向いてご相談に応じようとするもの  
です。

ご希望の日時に伺えるようにご相談に応じます  
ので、ご相談内容も具体的にご通知の上、お早めに戸  
塚事務所までご連絡ください。

(TEL & FAX 045-852-1362)

## 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。