

●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/岩井田誠一

小規模マンションへの現地無料相談を始めました!!

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及び未入会管理組合を対象として現地無料相談を実施する事にしましたのでお知らせいたします。

小規模マンションの管理組合は役員の数も少なく、役員のご負担は大変な事と思います。

浜管ネット相談体制の中で一般現地相談があり、規程では会員1件10,000円・非会員1件20,000円の有料と言う事になっておりますが、単年度内1会員・非会員共1回に限り無料で現地へ赴き、役員会や専門委員会に出席してご相談に応じようとするものです。

どうぞこの機会にご相談事がおありでしたらご利用ください。

役員会は土曜の夜とか、休みの日に行われる事が多いと思われます。ご希望の日時に伺えるようにご相談に応じますので、お申し込みは早めにご希望を戸塚事務所にご連絡ください。ご相談内容も出来るだけ具体的にお知らせください。

未入会管理組合もこの機会を是非ご利用ください。

戸塚事務所 TEL&FAX 045-852-1362

浜管ネットの相談体制 (詳細については正会員名簿・賛助会員ガイドブック参照)

	定期相談	一般現地相談	技術現地相談	建物診断
場 所	ハウスクエア横浜4F 住まいの相談カウンター	マンション現地	マンション現地	マンション現地
日 時	第2・4土曜日 10:00～12:00	現地では半日	現地半日(3時間)	半日又は1日
内 容	ソフト・ハード面	運営・トラブル等	建物の傷みが特定されたもの	全般的な診断
相 談 員	理事及び実務経験者	理事及び実務経験者	専門相談員	専門相談員
予 約	戸塚事務所	戸塚事務所	戸塚事務所	戸塚事務所
費 用	無 料	有 料	有 料	有 料

浜管ネット現地相談報告

調査マンション：野庭第13住宅管理組合

現地相談日：平成9年3月13日

専門相談員：浜管ネット一級建築士 今井俊一

〔Ⅰ〕マンションの概要

マンション名	野庭第13住宅
所在地	横浜市港南区野庭町606-1
販売主	横浜市住宅供給公社
竣工	1997年3月築19年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地上10階建
区分所有形態	専用住宅
棟数・戸数	1棟・80戸
管理形態	自主管理

〔Ⅱ〕調査依頼事項



- 1) 第2回目の大規模修繕工事計画について。
 - 2) 今後の進め方について。
- 以上の項目をどのように実施していくかについてアドバイスを求められた。

〔Ⅲ〕総合所見

(1) 現況及び目視調査

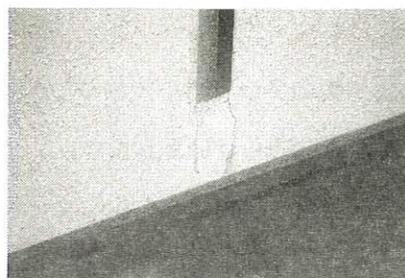
築約20年・10階建の当マンションは野庭団地の一角に位置し郊外型高層マンションであり住居専用の一棟・80戸で構成されている。

野庭団地は横浜市が開発したニュータウンで20管理組合賃貸・戸建住宅が混在した巨大な住宅地であり、当住宅は全体の中で計画され建物性能は標準以上であり近時的には、建て替えは考えていない。よって、既存の建物を上手に維持管理し、耐用年限を最大限にのばすことが必要である。

イ・約10年前に外壁等の大規模修繕工事がなされ、都市的視点では美装性も保持している。

建物の近くで視察すると部分的な不都合が発見できる。また、汚染等が進んでくると考えられ、漏水事故、建物躯体の劣化は急速に進むと考えられる。特に、コンクリートのひび割れ（クラック）は様々な原因により多く発生している。ひび割れ（クラック）自体は建物の耐力に影響を及ぼすものではなく、雨水がコンクリート躯体の浸入し内部の鉄筋を錆びさせ鉄筋の断面欠損（細くなる）の原因になる。

ロ・金物関係では外部にある鉄部において発錆・腐食がある。



ハ・塔屋（エレベーター機械室）の外壁か換気ガラリ廻りからの漏水が原因で、下階の天井に雨漏りがある。漏水場所は特定できないので詳細調査の上修理の必要あり。屋根防水も旧改修の防水層の破断が見られる。修繕の必要があるかは現在漏水事故の発生があるか調査する事、無ければ緊急の修繕は必要ない。

外廊下の床は建設時のままであるがひび割れ（クラック）により漏水が発生しているが防水の必要がある。工法としては、即乾型ウレタン防水、プラスチックシート張り等が考えられる。

ニ・給水管等設備関係は目視調査では健全であると言える。しかし、専用部、隠蔽部、埋設管等の劣化は確認できない。

市給水と直結部分は付属金物を整備する（塗装）程度で、ポンプ室、揚水関係、屋根配管等良好である。ただ、高架水槽廻りの状態は架台など雨がかり部にある鉄部が錆び始めている。また、高架水槽本体（FRP）の表面が紫外線等で劣化している。早目のコーティング（塗装）が望まれる。

ホ・電気関係は照明器具、スイッチ、外部盤（ボックス）の取り替え以外は「配線等」近時的には修繕の必要はない。電気設備は保安協会のメンテナンスが行われている事から、外部（雨がかり）の防錆を考慮する。ただし、専用部の電気容量は生活様式の変化から増加が望まれている。

(2) 今後の方向

イ・管理組合では、外壁等の第2回目の大規模修繕工事の準備を進めようとしている。しかし、これまでの当管理組合の運営は他のマンション管理組合と同様に十分とはいえない。それは、当管理組合が野庭団地の中では小規模な管理組合であり、近隣の管理組合と比較してスケールメリットが少ない。したがって、先輩組合の経験をそのまま利用する事が出来なく、第13管理組合独自の建物維持保全方法を考える事になる。

ロ・準備は、技術的なハード面と、組合運営としてソフト面があるが、専門技術者の協力を得るとしても、今まで一般的に行ってきた建物調査・設計をフルコースとして考えるならば設計・管理費が総工事費に占める割合が大きく感じられる。また、ソフト面においては、小規模マンションの利点としては組合員同士は親しくよく顔を知っているなど、比較的楽にコミュニティが形成できる。勿論、管理区分の明確化・共同管理の意識高揚等が必要と考えられ、その上で長期修繕計画の策定を行い、的確な時期に必要な修繕項目を選定し大規模修繕工事に望む事が不可欠と考える。建物の保全・災害防止（雨漏り・水漏れ・防災施設の不都合等）のための修理は日常修理・事故修理として行う必要がある。

[IV] 後 記

今回の建物相談は、建物の直接診断と言うよりも、マンションの維持管理における建物の修理一般についての相談の意味合いがあると考えられる。

小規模マンション管理組合（民間分譲では80戸程度では小規模ではない、35戸程度以下）の共通に持つ問題・悩み等がある。当地域には同様な管理組合もあり、地域活動の中で解決できことも多くある。また、マンション維持保全の総合専門家で建物の建設から維持保全、建て替えまでトータルに活動している人と、マンションの改修工事を専門に行っている施工者とが協力して大規模修繕工事を合理的に実行する事が出来る事が望ましい。

以 上

「技術現地相談を利用して」の感想

野庭団地第13住宅管理組合池田理事長談

正式の相談報告書が残念ながら「組合総会」後にあったため、報告書は「各フロー回覧」の形になったが組合員からの評判は大変に良かった。

本診断にもとずき、10年度は2回目の大規模修繕

工事のための設計仕様を依頼する予定（設計社未定）。

施工については資金面もあるので11年度になるか。技術現地相談については大規模修繕工事時は除き、毎年診断を受け建物の維持保全に努めたいと思っている。

= 宝くじ =

「ジャンボ宝くじ」一等前後賞合わせて一億6千万円、今年も億万長者が何人か誕生しているか定かではない。宝くじが発売されて、今年で53年になるが、庶民のささやかな夢の軌跡をたどってみましょう。

世の中はお金じゃないよーとゆう時代もあつた！

昭和20年10月、戦後初めて宝くじが発売されました。一等賞は賞金10万円の他にキャラコ（木綿織物）50ヤールと言う商品付き。

当時は、まだ戦時中の統制経済が解けず、衣料を買うのは切符による割り当て制でありましたから、切符なしにキャラコが手に入るのは、大きな魅力だったのです。

「庶民の手が届かない高級品が良いか、生活必需品がどうか」担当者が知恵を搾った結果、次のような商品が生み出されました。

昭和21年…サッカー・コウモリ傘・化粧石鹸・
地下足袋
昭和22年…ズボン下・赤チン・みりん・雨かっぱ・
鼻緒・羊
昭和23年…リヤカー・バリカン・風呂敷き・毛糸・
キャラメル
昭和24年…おしめ・花嫁道具・12坪土地付住宅・
オーバー・馬又は乳牛
昭和25年…電蓄・メリヤスシャツ・革靴・防寒具・
スクーター
昭和26年…カメラ・ピアノ・電気洗濯機

このように終戦直後は商品の魅力が宝くじの人気を支えました。しかし、物資が豊かになり、暮らしぶりが変化するとともに、商品は姿を消し「物よりお金」とばかりに、賞金額のアップの願望が高まり、現在に至っております。

— な、なんと98億円!! —

昭和60年5月に法律改正で、最高金額がくじの単価の20万倍まで可能になり、前後合わせて1億円の夢に手が届くようになりました。

しかし、「1億円なんて小さい小さい!」と言っているのは外国の宝くじファン。外国の宝くじは、アメリカの「ロト宝くじ」イギリスの「サッカー宝くじ」等種類も多く個性的。過去最高賞金額はアメリカ・イリノイ州「ロト宝くじ」で98億円を射止めた人が居ます。

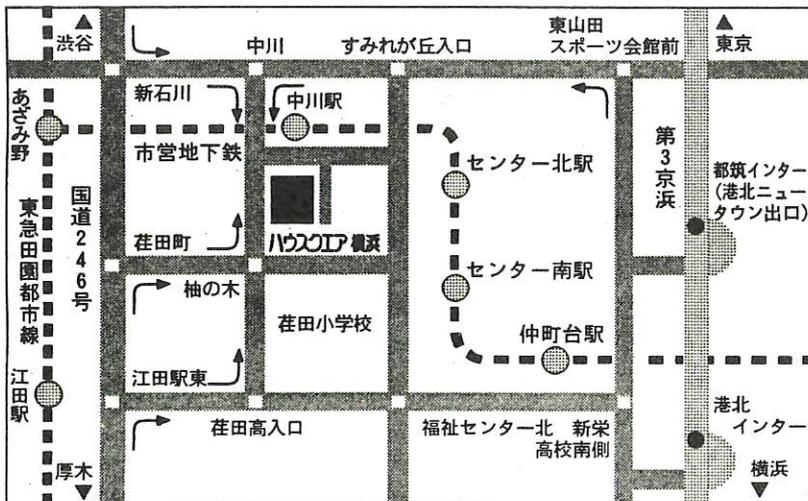
1億6千万円のジャンボ宝くじが思わず霞んでしまいそうな金額ですが、宝くじはあくまで、庶民のささやかな楽しい夢。宝くじファンの方々の幸運をお祈りします。

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申し上げます。

月/日	イベント名称	場 所
4/11(土) (予定)	新任役員研修セミナー 対象者 正会員新任役員 50名	未 定
6/6(土)	平成10年度総会 賛助会員によるパネル展等併催予定	ハウスクエア横浜
7/11(土)	新任役員研修セミナー 対象者 一般公開 250名	ハウスクエア横浜



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カラ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・賛助個人会員から、ソフト1名、ハード1名の計2名の相談対応員で対応

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、適宜纏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)

● 新会員ご紹介

98年1月～2月度に、正会員2管理組合・賛助団体会員1団体の入会が承認されました。(敬称略)

正会員(2管理組合)

[鶴見区] 鶴見グランドハイツ住宅管理組合

[栄区] コーポ野村本郷台管理組合

賛助団体会員(1団体)

[東京都品川区] 東日本制水株式会社

上記新会員を加えて、98年2月末現在の会員数は次の通り

正会員：115管理組合(25,449戸)

[63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：19名

賛助団体会員：54団体

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。

※「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。