

NEWS 浜管ネット

1998年7月

第10号

●横浜マンション管理組合ネットワーク／〒224-0001 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.biglobe.ne.jp/~yokohama/>
発行人／松野輝一：編集人／岩井誠一

平成10年度(第4回)「浜管ネット」通常総会

総会開催日時：平成10年6月6日(土)午後2時～3時15分 場所：横浜市都筑区中川1-4ハウスクエア横浜1Fホール



総会次第

平成10年度通常総会

1. 開会
2. 挨拶
 - 会長挨拶 横浜マンション管理組合ネットワーク会長
 - 来賓挨拶 横浜市建築局住宅部 部長
3. 議事
 - (1) 総会議長
議長
 - (2) 総会役員
資格審査委員
書記
 - (3) 議事録署名人
4. 議案
 - 第1号議案
平成9年度事業報告・決算報告・監査報告について
 - 第2号議案
平成10年度事業計画・收支予算(案)について
5. 役員紹介
6. 閉会

【会長挨拶】

〔松野会長〕

「浜管ネット」も丸3年たち4回目の総会を本日開催する事が出来ました。最近「浜管ネット」も色々なところで話題にされるようになりました。知らない所でも活躍、発展の声がきこえるようになりました。それは正会員の皆様、賛助会員の皆様やこちらのハウスクエアとか、この「浜管ネット」を最初に立ち上げそしてそれから支援いただいている横浜市建築局さんなど色々な所でご支援を賜った結果ではないかと思います。

又「浜管ネット」は徐々に会員数も増やしておりまして色々な形でイベントなどもやってまいりましたが、これからも皆様とともにこの「浜管ネット」をより良い形となるように、基本としては会員の皆様であります横浜市内あるいは横浜市近郊のマンションの維持管理の向上、より良い方向を探って勉強していきたいと思います。具体的には後程という事にさせていただきまして簡単でありますが総会の挨拶とさせていただきます。

総会出欠一覧表

正会員	会員数	出席数	委任状	欠席
組合	63	17	26	20
協議会	4(49)	3(37)	1(12)	0
法人	3	0	2	1
合計	70(115)	20(37)	29(12)	21

【来賓挨拶】

〔横浜市建築局住宅部理事 田島部長〕

「横浜市マンション管理組合ネットワーク」の会員の皆様には、本市住宅施策を進めていく上で日頃から大変お世話になっておりまして、マンションの維持管理に関するさまざまなイベントの開催ですとか、相談業務でありますとか、大変熱心に活発な活動をしていただくことにより、マンションの維持管理の推進、マンション管

理組合活動の活性化に大いに貢献していただきしております。私どもといたしましては、行政がもう少しがんばらなければいけない所があるかと思いますが、この「浜管ネット」の活動内容につきましては本当に感謝すると同時に敬意を表したいと思います。

さて皆様、最近の新聞であるとかテレビなどの報道でご存じの方もいらっしゃるかと思いますが、横浜市では、「マンション耐震診断支援事業」を補正予算案といたしまして現在開会中の市会に提案し、ご審議をいただいているところでございます。この耐震診断支援事業の中身について簡単に申し上げますと、先の阪神淡路大震災ではマンションがかなりの被害を受けましたが、これを教訓にいたしまして、昭和55年以前の耐震基準で建設されたマンションを対象として、それらのマンションの管理組合が行う耐震診断に対して助成をしていくというような内容でございます。この制度創設にあたりましては、「浜管ネット」の要望書の提出が大きなきっかけでございました。そしてまた「浜管ネット」の技術者分科会の専門家の皆様には、この制度をどのような形にしたらいいかということにつきまして、本当に貴重な、専門的な立場からのアドバイスをいただきまして、やっと補正予算(案)をまとめることができた訳でございます。この場をお借りいたしまして重ねて感謝いたしたいと思います。この制度につきましては予算が成立すれば今年の秋頃から発足したいと思っております。会員の皆様には実施内容ですか実施時期についてもう少し確定いたしましたらご案内させていただきますので、ぜひとも大いにご活用していただければと思っております。

それからもう一つ、私どもでは「住宅政策審議会」という市長の諮問機関において、昨年の11月から「民間住宅施策のあり方」というテーマでご審議いただいている所でございますけれども、その中で、今年の秋頃からはマンションに対して今後どうしていったらいいのかを検討していきたいと思っております。会場の皆様のこれまでの経験に基づいた貴重なご意見ですとか、今後のマンション運営についてはどういう管理施策のあり方がいいかといった声を参考にさせていただきまして、マンション管理施策を行政として色々と実施していくべきと思っておりますので、重ねてご協力のほどお願ひいたします。本日はどうもおめでとうございました。

【総会の議長団選出】

議長の選出については出席会員に諮ったが希望者が出来なかつたので、司会の柴田理事から江波戸副会長を選任したいとの提案があり、賛成多数をもって承認された。

資格審査委員に岩井田専務理事を、書記に田中常務理事と長谷川理事を、議事録署名人に山本常務理事、阿

部常務理事を選任したいとの提案があり、賛成多数をもって承認された。

【資格審査】

本総会成立の成否について資格審査委員より正会員総数70の内本日出席会員数20、委任状提出会員数29計49であり、これは過半数の会員が出席していると見なされるので、会則第25条の規定により総会を開催できると報告があり、議長はこの報告に基づいて本総会の開催を宣言した。

【議案説明、審議】

★第1号議案 平成9年度事業報告・決算報告・

監査報告について★

事業報告は松野会長、決算報告は中村理事、監査報告は山本幹事が議案書に沿って行った。

【第1号議案について質疑応答】

〔質問〕 決算報告の支出の項目について、議案書P.8支出の中で懇親会費とは前回の総会後の懇親パーティーの費用ですか。

〔回答〕 そうです。会費をいただきまして実際かかった費用との差額を使った費用として計上しました。

〔質問〕 そうしますとこれは差額の分ということですか。私疑問に思ったのは収入のほうに総会費が入ってなくて支出のほうにだけ出ていましたので疑問に思ったわけです。では、当日参加者からいただいた費用と実際かかった費用との差額が計上されたというわけですね。

もう1点、事業費用で源泉徴収税ですが、耐震診断費用で収入があった150万について15万の源泉徴収されていますね。この場合「浜管ネット」というのは多分まだ法人格を持ってないと思うのですが、こういった源泉徴収税というのはこれからも収入に対して10%ほど取られてそれで課税関係はすべて終了するという形で考えていいのですか。

〔回答〕 15万これだけです。これ以上のことはありません。

〔質問〕 それではこれは返ってこないのですね。

〔回答〕 返ってきません。

〔質問〕 いわゆる清算して返ってくるとか申告して戻るということもなく、これ以上取られるということもない。

〔回答〕 はい、取られることも、返ってもきません。

〔質問〕 それでは事業収入に付いては10%の源泉課税で全部終了ということでおろしい訳ですね。

〔回答〕 その耐震診断費用としての150万に限って源泉課税がかかっています。他の事業収入にはかかりません。

〔質問〕 ありがとうございます。

〔質問〕 2つの質問があります。1つは活動報告の、本来は活動計画のところのものかと思うのですが、4番の新任役員の研修会の件であります。去年の総会でもどな

たか時期について5月でなくもっと遅い時期、6月位にやつたらどうかとご質問されたと思うんですね。そういう方向で考えますという執行部からの答弁だったと思います。今年4月11日に実施しておりますね。昨年の答弁からしますとむしろ逆行しているように思えますね。

4月11日といいますと、新しい役員を選出している時期ではないかと思いますので見解をお聞かせ願います。

それと3ページの役員の補充の件ですが、別に補充はいいと思うのですが、長谷川さんが監事から理事になっている訳ですね。そうしますと監査報告で監査を長谷川さんが監事という肩書きでやっている訳ですがこれはうまくないんじゃないかなと思います。以上です。

【回答】新任役員研修会という形で今年に入ってから4月に1度やりました。「浜管ネット」といたしましては7月にもう1回予定を組みました。そうしましたところちょうど横浜市の住宅利用促進協議会が毎年春1回、そして秋に1回のマンションセミナーを行っております。その年度の前半のセミナーがちょうど「浜管ネット」が予定いたしました7月のセミナーと一緒にになりましたので、今日、チラシをこのようにお配りさせていただきましたが、この中にいわゆる新任研修と同様な中身を入れた形のセミナーにしようというふうに組み込みました。チラシの題名からいきますと、新任研修会という格好にはならないんですが総体的に管理組合のあり方でありますとか、役員さんの取り組みの仕方でありますとかそういう人たちを取り入れて役員研修会同様の内容でやりたいと考えておりますのでご理解いただきたいと思います。それでも足りないよということありましたら「浜管ネット」といたしましてもそれぞれのマンションの役員さん向けの細かいものをやることはやぶさかではございませんので、再度ご要望をいただければと思います。

それからもう一つ、長谷川さんが監事から理事になった件に関しては正直言って、言いづらい部分がございます。たまたま4月1日からということになりましたので監査の日付が4月になってしまふのでそのところ何とも申し上げられませんが、一応平成9年度の監事であったということでご理解、勘弁していただきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

第1号議案は原案通り賛成多数をもって承認された。

★第2号議案 平成10年度事業計画

収支予算（案）について★

事業計画は松野会長、収支予算案は中村理事から議案書に沿って説明が行われた。

【第2号議案について質疑応答】

【質問】横浜市のほうで耐震診断の助成などを補正予算に組んでくださるということで非常にあり難い事だと思

うんです。私たちの左近山管理組合協議会の地域は5つの管理組合がありまして、管理組合の会員数は3000名でそれ以外の住民も含めれば1.2万人近くの人が住んでいます。活動について1つ発言しておきたいのは、例えば集会所の維持管理を私達管理組合がやっております。私達の住んでいる地域に管理組合が管理している集会所が5つ、それ以外にも2つあります。使用する住民の数はものすごい人数であります。そういう点からは地域のコミュニティーの場所となっている訳であります。本来ならば横浜市が地区センターとかそういう施設を作つてやるべきことではないかと思うのです。色々な事情でやむを得ない面もあるかと思うのですが、1つはその住宅の維持管理費にかなりな金額が生じます。管理組合の予算にそれを組んでやっておりますが、大きな改修とかそういうものになると膨大な予算を費やすなければいけません。そういう点から1つは横浜市のそういうことに対する助成ですね。そういうことが出来ないかという要望を出来ればしていただきたい。

それともう1つは、受水槽の維持管理です。上水道ですね、水の維持管理費ですね。後もう1つは団地内の歩道の維持管理なんかもこれは団地の外の人間も通行するいわゆる公の通路になっている訳ですね。ですから私は「浜管ネット」などがむしろそういう皆さんのお望を取り入れて、そういう面での市への助成援助活動もやっていくべきではないかと思います。そういう点への見解をお聞かせ願いたいと思います。それは私たち管理組合協議会の中でそういう意見が出てきましたので今日のこの場で発言させていただきましたが、今日お集まりの皆様がそうした要望を持っているかどうか分かりませんので、出来れば個々の管理組合がどのような要望なり要求なりを持っているのか吸い上げる会議でもいいですし、まあアンケートでもいいんでしょうがそういうことをやって、どのような活動をやってほしいのかそれをくみ上げることをやってほしいと思います。役員会の見解をお聞かせ願いたいと思います。

【回答】昨年、ドリームハイツ管理組合さんから水道メーターの取り替えにあたってまあ具体的には水道メーターそのものは現在では水道局がその水道メーターを貸与するというかただで貸すという形に変わっていますが、実際その前後のパイプが、簡単に言いますと腐つてくるとその水道メーターの取り替えは出来ないから、共用部分であるなら管理組合がその前後のパイプをきちんと新しいものに取り替えておいてよということでしたが、ドリームハイツとしてはそれも役所でやれという要望をしたそうです。それも併せて「浜管ネット」でもこうした活動をやってほしいということで「浜管ネット」へもそ

うした要望書が出ました。これに対して、「浜管ネット」も理事会で取り上げそして日頃お世話になっている民間住宅課さんを通じて水道局のほうへ、いろいろそういう風にならないかと折衝をして頂いたのであります。現在のところその水道に関しましては、水道メーター取り替えに伴う前後のパイプについては役所としてはその費用を出す訳にはいかないという回答を得ました。現時点では残念ながらそれ以上のこととはまだ動いていないんです。引き続きそれだけではなくさっき質問者がおっしゃっているような最近では防災の時に水がちゃんと残つていれば使わせてもらいたいというような話が全然別のほうから出ています。そうであるならば、使うんであるならそれは協力するのかしないのかということと、その維持管理はどうするのかというような話が当然今後出るんじゃないかなと思います。従いましてこうした水道の問題というのはこのとろいくつか話題が出てきておりますから今後も取り上げる1つ、役所のそれぞれの当局さんと協議するのも必要ではないかと考えているところです。

道路につきましては、まだそこまで話が行っておりませんのでより具体的に質問者から提案がいただければそれを理事会として取り上げ動くべきものがあればやりたいと思います。

話が下のほうになりましたが、集会所の話でございますが、私もたまたま野庭団地におりましてそれぞれの管理組合が集会所を持っております。この集会所につきましては数年前から横浜市の町内会館、町内会自治会館の新設又は改築、増築等に対する助成制度というのをございます。それが以前では町内会館とかいわゆる管理組合の持ち物はそれが該当しないとなっておりましたが、3年前からこれが管理組合の共有物件でも自治会がほぼ同一な形で使っているものについては助成ができるという制度に変わりました。従いまして、これをご利用になれば必要な全額の助成は受けられませんがある程度の補助助成が受けられることになります。これを使いまして私の地元の団地の中ではいくつか集会所をきれいにしたとか、部分的に増築をしたとか言う実績が出ておりますので質問者のほうでもこの内容をご利用されればよろしいかなと思います。具体的な窓口は区役所の地域振興課に行きますとこのような制度の資料がございますのでご利用いただければと思います。以上、何例かございましたが「浜管ネット」として活動するべきものにつきましては多いに皆様の中からこうやれああやれよとご意見をいただき皆で活動していけばと思っております。決してサボってはございませんが、又実際のところ理事会メンバーにつきましてはそれぞれの部分にお

いて必ずしも専門家ではございませんので、それぞれ詳しい専門の情報があればお送りいただければ幸いに思います。よろしくお願ひしたいと思います。

第2号議案は原案どおり多数をもって承認された。
一閉会一
(文責 理事中村)

浜管ネット現地相談報告

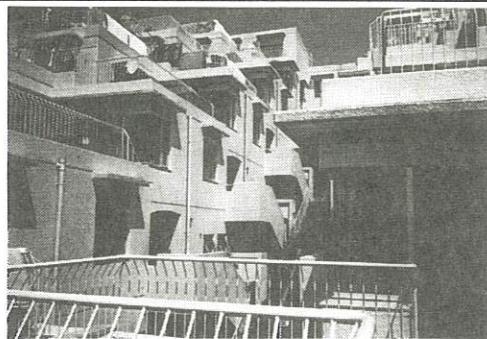
調査マンション：サンハイツ新井町住宅管理組合

現地相談日：平成9年4月10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	サンハイツ新井町
所在地	横浜市保土ヶ谷区新井町978
販売主	神奈川県住宅供給公社
竣工工	1983年 築14年
構造	鉄筋コンクリート造
規模	傾面住宅（傾斜地テラスハウス）
区分所有形態	専用住宅
棟数・戸数	4棟・99戸
管理形態	自主管理



[II] 調査依頼事項

1) 屋根防水工事の進め方について。

上記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

築約14年、当マンションは保土ヶ谷区新井町の傾斜地に位置し建築的には3階建て、防災的には14階の意味合いがある郊外型斜面住宅であり住居専用の4棟・99戸で構成されている。

従って、平地のマンションと違い維持保全の上で法的規制の矛盾がある。

又、地盤が傾斜している関係から埋設物・外構工作物の不動沈下や拳動による不都合が生じやすい。さらに、低層テラスハウスの特性も併せ持っている。当住宅は県公社分譲で大手ジェネコン清水建設の設計・施工によるもので出来の良い建物といえる。ただし、斜面住宅の出始めの住宅である事から未経験による不具合も考えられる事から、管理組合、公社、清水建設の3者で協力して、諸問題を上手に解決する方法が望ましいといえる。

いずれにしても、現在の建物を合理的に維持管理し、耐用年限を最大限に延ばす事が必要である。

☆建築入居後 10 年を経過したところで外壁等改修工事を実施している。従って、建物はきれいに改修され良好である。

居住者から雨漏りの申し出が数件あるが雨漏りか結露など、他の原因があるのか判断がつかない。以前、雨漏り原因を調査するために建物診断の見積りを取ったが調査費用が高額（160万円）のため保留になっている。

☆当住宅は低層連続をなし中高層住宅に比べ、延べ床面積に対し屋根面積に割合が非常に大きい。また、斜面住宅であることから屋根が上階のテラスであり防水性能は高品質の工法で作られている。工法はアスファルト防水シンダー押え工法であり一般的な耐用年限は20~30年と考えられている。

(2) 今後の方向

☆屋根防水の改修については、改修時期をいかに考えるかが非常に重要な事といえる。

屋根防水改修工事を長期修繕計画の時期に実施する場合もあるが、雨漏りの発生が無いのに修繕する必要はないと考える。

改修時期は、事故修繕、補修をおこない管理上、全面的な改修が必要になった時に実行する事としたい。

☆管理組合は実態を把握する必要がある。

その方法として全戸に対して雨漏りアンケートを実施し、集計検討から必要に応じてヒアリングをおこなう。

更に原因究明のために雨漏り発生時の状況調査を継続的におこない、補修工事の準備と今後の修繕計画に備える。

[IV] 調查項目

屋根、目視調査

以前漏水があった屋根を点検したが原因は発見できなかった。

現況はシンダーコンクリート（押えコンクリート）の上にウレタン防水で補修が施されているが目地部分はウレタン塗膜が破断している。

当然防水性能はなくシンダーコンクリートへ雨水が進入している。ウレタン防水補修をおこなう事で既設防水の周辺（雨仕舞い部分）が改善された事は考えられるが、雨漏りの原因が防水層の不良によるものでない事も十分考えられる。

例えば、強風時の多雨の場合外壁、サッシの下部からの進入・結露による漏水の誤判断があげられる。

防水の工法は、「図面、現状」ともアスファルト防水シングルコンクリート押え工法（本防水といわれ信頼性が高い）であり防水層の劣化は考えられない。

「V」その他

今後の進め方の参考として「アンケート案」を添付する。

積立マンション・団地総合保険

3 大特徵

- ・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。

大東京火灾海上保険株式会社

横浜市神奈川区泉町 8-1

総合保険 森田商会

0 4 5 - 3 2 2 - 0 0 7 0

新辦事處介

理事 長谷川 清（金沢八景パークシティ管理組合）
理事 中村 隆一（県ドリームハイツ住宅管理組合）
監事 石筒 博（天王町ハイタウン管理組合）

新会員紹介

- ・東急ドエルアルス菊名管理組合
 - ・港南台おおり第三住宅管理組合
 - ・上中里住宅管理組合

198年6月末現在の会員数

正会員： 116 管理組合（25,688戸）
[64 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
協力団体会員：51団体

浜寶ネットの〈定期相談〉ご案内

相談時間が延長されました！

積極的にご利用下さい。

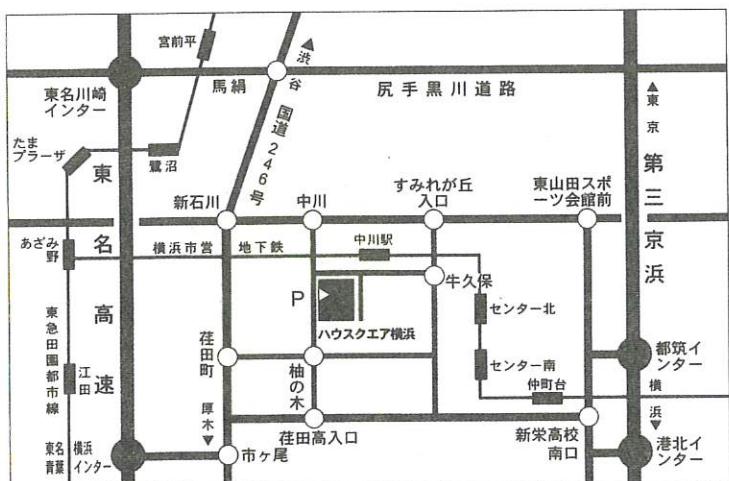
日時：第2、第4土曜日、13：00～17：00

場所：ハウススクエア横浜4階住いの相談コーナー

担当：理事・賛助会員個人から、ソフト1名、ハード1名、の計2名の相談員で応対

相談方法：無料です。

できるだけ電話・FAXによる予約を「戸塚事務所」にお願いします。同封の相談カードをご利用ください。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&FAX045-852-1362)



マンション管理セミナー開催

平成 10 年 7 月 11 日（土）ハウススクエア横浜大ホールにおいて主催 横浜市住宅リフォーム促進協議会 共催横浜市、横浜マンション管理組合ネットワーク、日住協神奈川支部の平成 10 年度第 1 回マンション管理セミナーが開催されたが 168 名という多数の参加者があった。メインテーマは「大規模修繕の取り組みと運営」についてであったが「管理組合・管理会社・コンサルタント」と各々異なる立場、切り口から活発なパネルディスカッションが行われ、軽妙なコーディネイターと相俟って好評を博した。

イベント予定

浜管ネットが主催・共催・後援及び協力予定の今後のイベントは表の通りです。

詳細な開催要領が決まり次第、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
8月2日（日）	新役員研修会 (主催 日住協 神奈川支部)	かながわ県民セ ンター 4F 403号室
9月中（土）	横浜市マンション耐震診断支援制度説明セミナー【予定】	未定
10月9日（金）	住宅金融公庫マンション管理セミナー	中小企業会館
10月31日（土）	秋のマンション管理セミナー リフォ協共催	ハウススクエア横 浜

ハウススクエア横浜

營業時間：10:00~18:00

- 業日：・情報館は水曜日定休（祝日除く）
・展示場は水曜日も営業（一部休業）

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
東名高速「横浜青葉インター」から約10分
「川崎インター」から約10分

駐車場：地下1階(200台収容)

ハロスカ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円ずつ負担いただきます。