

●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／岩井田誠一

平成10年度第1回マンション管理セミナー開催

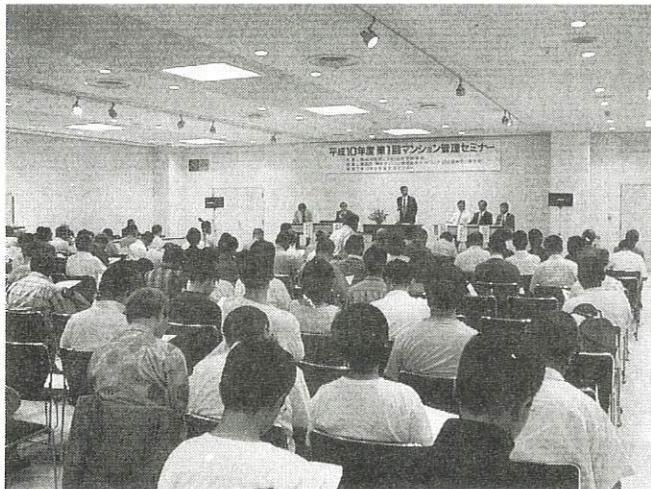
日時：平成10年7月11日(土) 13時～16時 場所：ハウスクエア横浜 1F ハウスクエアホール

主催：横浜市住宅リフォーム促進協議会

共催：横浜市建築局・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 後援：(株)日本住情報交流センター

テーマ

マンションの仕組みと維持管理
～大規模修繕の取組みと運営～



コーディネーター

関東学院大学 田辺 邦男氏

パネリスト

浜管ネット	江波戸 威津雄氏
日本ハウズイング(株)	竹中 秀夫氏
汎建築研究所	星川 晃二郎氏

【コーディネーター 田辺氏の挨拶】

今までのセミナーでは、講演者がテーマに基づいて発表という形であったが、今回は「大規模修繕の取組みと運営」というテーマで討論形式で進めたい。

進め方としては、①管理組合の立場として、②管理会社としてどのように取り組み、どのような問題点があったか、③専門家がコンサルタントとしてどのように関わってくれるか、この3者の立場をハッキリさせてディスカッションする。

パネルディスカッション

【テーマ概要と問題提起】

～コーディネーター 田辺 邦男氏～

○マンションの仕組みと計画修繕

「大規模修繕はなぜ必要なのか」

- ・分譲マンションの維持管理と大規模修繕工事の位置付け
- ・マンションの仕組みと計画修繕、その具体的な内容

○大規模修繕工事はどのように進められてきたか

- ・準備段階から工事契約までの作業のポイント
- ・工事実施と工事竣工後

○大規模修繕工事実施の際のパートナー

- ・管理組合は誰の協力を得てきたのか
- ・工事発注方式とその特徴

○大規模修繕に要する費用

- ・工事見積の検討と大規模修繕工事に要した費用
- ・工事価格と競争原理の導入

○工事の性能保証と瑕疵補修問題

- ・工事履行保証と性能保証

【マンション管理組合の運営のあり方】

～パネラー 江波戸威津雄氏～

大規模修繕工事は区分所有者の合意形成があって進められる。快適なマンション生活、マンションの資産価値を高めるための修繕である。長期修繕計画は、単年度で実施するのは大変なので積み立てて実施する。修繕を実施するとき、お金が積み立てられているとやりやすいが、借金となると返済することを考えなければならない。修繕積立金をうまく積み立てていくことが一つのポイントである。毎年物価に合わせて少しづつ値上げしていくと楽と思う。

修繕工事を実行するには、現在のマンション状況を専門家に見てもらい、状況を管理組合が掌握すること。そ

れに基づいて工事計画を立てる。計画が立てば金額がどのくらい掛かるか分かり、工事を発注する。

大規模修繕は管理組合が実施するが、管理会社に任せることで最終的には管理組合が責任を負ななければならぬ。一人ひとりが自分のマンションを良く知り工事計画を居住者が良く知ることが大事である。

積立金を借入れる場合、早くから計画を立てることが必要である。法人化されていない組合（多いと思う）の場合、借入れは理事長の実印が必要となるので、計画をきちんと立てる。業者任せにしないで現場を良くみることを勧める。保証・瑕疵の問題は工事終了をしっかりと管理組合で見ておく。

大規模修繕は管理組合の理事会を中心となる。また、専門委員会を構成して行う場合がある。調査から発注・工事までに3年はかかる。その間に理事が替わるので、その点も考えて行う。理事の任期を2年とし、半数を入れ替わって修繕について知っている人が必ず残るようにする。専門委員会と理事会は意思疎通をしっかりと取る。責任は管理組合が負うことを認識すること。

積立金の値上げについては、面倒でも毎年少しづつ値上げした方が良いと思う。

理事会も月1回は開いてコミュニケーションを良くとるといい。普段からこのようなセミナー、現地見学会等に参加すると色々な情報が手に入る所以良い。

【管理会社からみたマンション管理】

～パネラー 竹中 秀夫氏～

修繕工事の位置付け、また管理組合とどのように関わらせているか、について話をしたい。

管理組合と委託契約を結び、事務・管理・施設業務等を行う。その中に保守点検など年間で終わるものと、長期に渡る業務がある。

マンションがオープンする⇒総合点検をする（データを取る）⇒管理が始まる（定期点検、3年目頃から長期修繕計画を立てる、データを入れる）⇒一次診断（アンケート）⇒具体的工事のスケジュール、金額を立てる⇒総会で承認を得る。

管理会社はどのように関わろうとしているか

①完全元請け型：工事の大小に係わらず見積に参加し、発注は組合に任せる。数は少ない。

②バックアップ型：工事からは距離をおく。

③紹介・斡旋型：工事からは距離をおく。

④施工管理型：数少ない。

以上、4つの型があるが、自分の組合がどの管理会社にお願いしているかを見極める。

管理会社はソフト面のノウハウを持っているのが特徴であるが、新しい工法については臆病であるという問題

点がある。新しい材料が出てきた場合には専門家の意見を聞いて進めていくことが大切である。

【コンサルタントのかかわり方】

～パネラー 星川晃二郎氏～

コンサルタントとは、専門家としての技術や知識を有し、業務として相談に応じ協力、助言、手助けを行う。

建築設計事務所がコンサルタントをするのは建築士である。一級建築士でないと新築建物の設計はできない。また改修も一級建築士でないとできない。建物については建築士が一番良く分かっている。

設計士には設計のみをする人と設計施工をする人がいる。

マンションにとっては大規模修繕が大事である。長期修繕計画を作成するのは、建築士が行おうが、管理会社が行おうが同じである。建物診断については、最初の診断が大切であり、建築士が建物診断をすると、建物の骨組み、構造についてのノウハウ、技術があるので改修時に役立つ。改修設計には仕様書が大切、仕様書によってはまったく新しいものにするときは建築士でないとできない。

大規模修繕の進め方として、共用部分と専有部分をハッキリさせることが必要であり、規約改正を伴うこともあるのでその案を作ることもある。

大規模修繕工事は、10年目位で外壁塗装・屋上防水工事など、20年目で給排水管の取り替え、2回目の外壁塗装工事、30年目の頃はサッシの取り替えになる。その時々のニーズに合わせて進める。

施工会社の選定については、基準を決めて見積もってもらうことが必要である。

【参加者とパネラーのディスカッション】

〔工事施工者からの意見〕

○責任施工型で修繕工事を行った会社（賛助会員）

外壁、屋上、ベランダ、シーリング等工事を58世帯に実施した。管理会社から計画が出ていた。資金不足のため公庫の共用部分リフォーム資金を借りて実施した。管理組合の修繕委員会が自主管理監督型で行った。工事の仕様は、マンション保全診断センターの案に沿って、競争見積を行った。



①施工の確認を誰が管理するかを委員会は困ったようである（2週間に1回委員全員で現場を見て確認）、②公庫でお金を借りるのに理

事長の実印を押すことの2つが問題点であった。

○材料メーカー（賛助会員）

外壁塗装については、塗料メーカーが一番良いものを見ているので、建物診断（無償で対応）をして良いものを選ぶためのアドバイスをしている。

個人的には、設計コンサルタント方式が一番良い改修方法と思う。

マンションの要求は多様であり、設計コンサルタント、工事監理、工事まで頼むという組合が多くあるので、協力している。

【工事発注方式について】

○パネラー 星川氏

設計するには、どんな材料を使うか、先ずメーカーの協力が必要である。マンションにとってどれが一番良いかは、コンサルタントが設計段階で決める。

頼まれたことを、「あなたのために最大に全力を尽します」、これが専業設計事務所の役割である。

○パネラー 竹中氏

管理会社は診断の質を上げる、工事の質を上げるために設計事務所に参加してもらい、日常的なデータを出し、設計事務所の診断を加えて進めていく。

○パネラー 江波戸氏

私のところの管理組合ではコンサルタントにお願いせずに管理組合自身が実施した。部分的に管理会社が入っているので相談したが、自分の会社に任されるのなら工事するが、それ以外はイヤだと断られた。

県公社が建てたので協会が点検している。何かあれば協会が管理組合に見積を出してくる。最終の業者決定責任は管理組合にある。

【設計監理費について】

○コーディネーター 田辺氏

設計監理費は人件費の比率が大きい。マンションの規模が小さいと費用が嵩む。管理会社、設計事務所は小さいマンションにどのように対応しているのか。

○パネラー 星川氏

1人工いくらという算定方式で決まる。最終的には管理組合との話し合いの上で決定する。30～40戸以下は難

しい。戸数が大きくて小さくても管理組合との話し合い回数、改修仕様書の内容は同じなので、割高にならざるを得ない。メーカーは無料診断するといっているが、その人件費はどこかで組合が払っていると思われる。

○コーディネーター 田辺氏

設計監理型を選べば、2000万円の仕事であれば、500万円の設計監理費が必要となる。人件費が大きい。

【瑕疵保証・履行保証保険制度について】

○パネラー 竹中氏

履行保証とは、工事の終了前に工事会社に何かあったとき、その後引き続いて工事を実施する保証のこと、この保険に入っている会社を探すことが重要である。

○コーディネーター 田辺氏

瑕疵保証の期間の設定、履行保証の鑑定が難しい

○パネラー 星川氏

マンションの場合、大規模修繕は10年を目処としているので10年を最長とする。現実には管理組合、請負業者、監理者の3者で話し合って、1、2、3、5、10年目に定期点検をするよう業者と契約している。点検の結果でやり直す範囲についても協議で決める。

○パネラー 竹中氏

点検契約を結んでいるので、著しく悪い場合は、1、2年目の点検時に管理組合に申し出る。

○パネラー 江波戸氏

仕様書を作るとき、性能保証のことを考えた。外壁工事については施工業者と連帯保証で10年つけた。

【閉会のご挨拶】

～浜管ネット会長 松野 輝一氏～

管理組合のポイントは、管理組合が責任をもって組合の運営をしているかどうかである。管理会社、施工会社、管理組合の3者が協力する姿勢が必要であり、その気持ちがあれば業者も相談に乗ってくれると思う。

先日の日本マンション学会で、マンション管理アドバイザーの育成を考える案が出た。浜管ネットとしても、このような問題を取り上げて皆さんとともにセミナーを開いて勉強していきたい。

営業内容

年間保守・改修・修理工事の設計及び施工

○空気調和設備工事〈冷房、暖房、換気〉

○給排水衛生設備工事〈給水、給湯、ガス、排水〉

○防災設備工事〈排煙、消火栓、スプリンクラー〉

建設業許可

賛助会員／県知事許可（特-8）第41512号

会員代表者 代表取締役 **瀧澤一郎**

**環境を快適に
リフレッシュします。**

川本工業グループ

設備メンテナンス株式会社

〒231-0026 横浜市中区寿町2丁目5番地の1
TEL. 045(662)1982
FAX. 045(641)8184

平成10年度 第1回 マンション管理セミナー アンケート集計結果

セミナー参加者 180名・アンケート回答者 75名

I セミナーの評価

1. パネルディスカッションの進め方と内容の評価

- | | |
|----------|----------|
| ① 大変良かった | 9人《12%》 |
| ② 良かった | 40人《53%》 |
| ③ 普通 | 17人《22%》 |
| ④ 良くない | 1人《2%》 |
| ⑤ 大変良くない | 0人 |
| ⑥ その他 | 1人《2%》 |

・司会の質問は的を得ていたが、答えが納得のいく答えでない。／・パネリストの発言はポイントを押さえて欲しい。(2)／・もっと色々な人の意見が聞きたい。／・セミナーに数回参加しているが、内容が変わらない。

- | | |
|-------|--------|
| ⑦ 無回答 | 7人《9%》 |
|-------|--------|

2. 今回セミナーへの参加目的(複数回答)

- | | |
|--------------|---------------|
| ① 全般基礎学習 | 23人 |
| ② 維持管理基礎学習 | 17人 |
| ③ 管理組合運営基礎学習 | 20人 |
| ④ 長期修繕計画作成準備 | 11人 |
| ⑤ 調査診断実施準備 | 8人 |
| ⑥ 大規模修繕工事準備 | 15人 |
| ⑦ その他 | 1人
相談会への参加 |
| ⑧ 無回答 | 3人 |

3. 具体的に知りたかった点と参加効果

- ・長期修繕計画の考え方 ①理解した。 6人
②もの足りなかった。 3人
③説明がなかった。 1人
- ・大規模修繕工事の実施 ①理解した。 4人
②もの足りなかった。 1人
- ・調査診断実施準備 ①理解した。 2人
②もの足りなかった。 2人
- ・大規模修繕の施工管理(仕様書作成～竣工迄)
③説明がなかった。 2人
- ・大規模修繕工事発注方式
①理解した。 1人
②もの足りなかった。 2人
③説明がなった。 3人
- ・瑕疵補修
①理解した。 1人
②もの足りなかった。 3人
③説明がなった。 1人
- ・施工会社との話し合いの際の組合側の対応策や具体例
- ・トラブル対処法
- ・施工会社の責任
- ・コンサル会社の立場や役割
①理解した。 3人
- ・管理組合と管理会社の関わり
①理解した。 2人
②もの足りなかった。 3人
③説明が無かった。 2人
契約解除について

- | | |
|-----------------------|--|
| ・管理組合規約の改正 | ①理解した。 2人 |
| ・管理組合運営基礎学習 | ①理解した。 4人
②もの足りなかった。 2人
③説明が無かった。 2人 |
| ・維持管理基礎学習 | ①理解した。 2人
②もの足りなかった。 2人 |
| ・施工やコンサルの具体的な社名を知りたい。 | ①もの足りなかった。 1人
②説明がなった。 1人 |
- 修繕関係の資料がほしかった

4. 次回マンション管理セミナーで取り上げてほしいテーマ (複数回答)

- | | |
|-------------------|-----|
| ① 長期修繕計画 | 14名 |
| ② 調査診断 | 19名 |
| ③ 修繕計画・仕様書作成・見積もり | 17名 |
| ④ 駐車場増設 | 9名 |
| ⑤ 組合運営 | 22名 |
- 理事には多くの責任があるが、現実には素人、順番がきて
も何の活動もしない人もいる。
- | | |
|------------|-----|
| ⑥ 滞納 | 14名 |
| ⑦ トラブル対策 | 19名 |
| ⑧ 専有部リフォーム | 4名 |
| ⑨ 設備改修 | 6名 |
| ⑩ ペット問題 | 12名 |
| ⑪ その他 | 5名 |

自主管理／賃貸借人増時のトラブル／理事会の中での
合意形成の仕方／任期が短いので心が知れぬ前に終わっ
てしまう。

II 参加者の所属

1. 管理組合

- | | |
|---------|----------|
| ① 理事長 | 23人《31%》 |
| ② 役員 | 29人《39%》 |
| ③ 委員会委員 | 8人《10%》 |
| ④ 組合事務局 | 2人《3%》 |
| ⑤ 一般所有者 | 10人《13%》 |
| ⑥ その他 | 3人《4%》 |

2. 管理組合の所属

- | | |
|---------|----------|
| ① 浜管ネット | 14人《19%》 |
| ② 日住協 | 2人《3%》 |
| ③ その他 | 6人《8%》 |
- マンション管理センター

無回答 53人《70%》

3. 施工会社

- | | |
|------------|-----------|
| ① ゼネコン | ② リフォーム会社 |
| ③ メンテナンス会社 | ④ 塗装会社 |
| ⑤ 設備会社 | ⑥ その他 |

無回答

4. 設計事務所

5. 管理会社

6. その他

III マンションの概要

1. 建物概要

① 築年数

0年	1人	8年	1人	16年	4人	24年	1人
1年	2人	9年	3人	17年	1人	25年	5人
2年	6人	10年	4人	18年	2人	26年	2人
3年	5人	11年	1人	20年	5人	28年	1人
4年	3人	12年	1人	21年	1人	29年	1人
5年	4人	13年	2人	22年	1人	33年	2人
6年	5人	15年	3人	23年	3人	35年	1人

② 戸 数

1戸～50戸	18人	24%	501戸～550戸	1人	1%
51戸～100戸	6人	8%	551戸～600戸	1人	1%
101戸～150戸	18人	24%	601戸～650戸	1人	1%
151戸～200戸	5人	7%	651戸～700戸	1人	1%
201戸～250戸	2人	3%	801戸～850戸	1人	1%
251戸～300戸	3人	4%	1000戸～1050戸	2人	3%
351戸～400戸	1人	1%	1500戸～1550戸	2人	3%
401戸～450戸	2人	3%	無回答	11人	15%

③ 棟 数

1棟	21人	28%	8棟	1人	1%
2棟	13人	18%	9棟	1人	1%
3棟	1人	1%	12棟	1人	1%
4棟	6人	8%	15棟	1人	1%
5棟	2人	3%	19棟	2人	3%
6棟	4人	5%	21棟	1人	1%
7棟	1人	1%	22棟	1人	1%

④ 階 数

3階	12人	16%	7階	9人	12%
4階	5人	7%	9階	1人	1%
5階	14人	18%	10階	2人	3%
6階	2人	3%	11階	5人	7%

2. マンションタイプ

① 立地

ア. 郊外団地	29人	《39%》
イ. 市街地マンション	37人	《49%》
ウ. その他	2人	《3%》
無回答	7人	《9%》

② 施設

ア. 住宅のみ	49人	《65%》
イ. 施設併存	11人	《15%》
店舗(2)・砂場(2)?、公園・テニスコート(1)、社宅(1)?		
無回答	15人	《20%》

3. 管理体制

① 一括管理会社委託	32人	《43%》
② 一部管理会社委託	16人	《21%》
③ 自主管理	16人	《21%》
無回答	11人	《15%》

4. 役員任期

① 1年間	46人	《61%》
② 2年間	19人	《25%》
③ その他	2人	《3%》
無回答	8人	《11%》

5. 長期修繕計画

① 未作成	16人	《21%》
② 作成済み	40人	《53%》
1年前	11人	(28%)
3年前	2人	(5%)
6年前	1人	(1%)
無回答	18人	(45%)
2年前	5人	(30%)
5年前	2人	(5%)
10年前	1人	(1%)

③ 作成中

9人《12%》

④ その他

1人《1%》検討中

無回答

9人《12%》

6. 調査診断

① 未実施

39人《52%》

② 実施済み

17人《23%》

1年前

3人(17%) 2年前 1人(6%)

3年前

1人(6%) 5年前 1人(6%)

6年前

1人(6%) 9年前 1人(6%)

無回答

9人(53%)

③ 実施中

3人《4%》

④ その他

2人《3%》検討中

無回答

14人《19%》

7. 大規模修繕工事

① 未実施

35人《47%》

② 実施済み

20人《27%》

1年前

2人(10%) 2年前 1人(5%)

3年前

3人(15%) 4年前 1人(5%)

5年前

3人(15%) 6年前 1人(5%)

8年前

2人(10%) 10年前 4人(20%)

12年前

1人(5%) 無回答 2人(10%)

③ 実施中

6人《8%》

④ その他

2人《3%》

無回答

12人《15%》

IV セミナーを知ったところ

① 広報よこはま

28人《38%》

② 新聞記事

3人《4%》

③ ハウスクエア横浜DM

8人《11%》(リフォ協DM)

④ 浜管ネットDM

12人《16%》

⑤ 知人

6人《8%》

⑥ その他

4人《5%》

(保全協会よりDM)・(インターネット3人)

無回答

13人《18%》

V 回答者

所在地 横浜市内

鶴見区	5人	7%	保土ヶ谷区	1人	1%	青葉区	2人	3%
神奈川区	3人	4%	旭区	1人	1%	都筑区	7人	9%
西区	1人	1%	磯子区	4人	6%	戸塚区	9人	12%
中区	1人	1%	金沢区	5人	5%	栄区	0人	—
南区	1人	1%	港北区	6人	8%	和泉区	1人	1%
港南区	3人	4%	緑区	6人	8%	瀬谷区	0人	—

市外

川崎市	1人	1%	大和市	1人	1%	千葉県	1人	1%
横須賀市	4人	6%	東京都	2人	3%	無回答	10人	13%

年齢

30代 13人《17%》 40代 15人《20%》

50代 22人《29%》 60代 10人《13%》

70代 4人《5%》 80代 1人《1%》

無回答 10人《13%》

男性 58人《77%》 女性 8人《1%》

無回答 9人《12%》

「しいの木台ハイツ住宅団地管理組合法人」 の規約全面改正作業にお手伝いをして

常務理事 田中 信男

○お手伝いのはじまり

昨平成9年12月、正会員の標記管理組合から浜管ネット事務局に「規約全面改正作業中なので、諸種疑問の解消について協力を得たい」との申し出があり、定例理事会では「現地相談」としての受入れを決め、私が担当者に指名されました。

翌平成10年1月8日を皮切りに、4月26日の定期総会での議決成立までの間、勉強会、説明会等に数回臨席しました。

○発するエネルギーがひとつになって

同管理組合では昨年夏に懸案の大規模修繕工事が無事終了し、4月の建設省の「改正標準管理規約」発表を機に、当期理事会は「組合管理規約の全面見直し整備」をメインテーマに掲げました。組合ニュースにより改正の目的、ポイント、メリット、手続き日程、勉強会への参加呼び掛け等を全戸に通知した上で、私が伺った頃には既に十数回の勉強会を経て、改正の骨子はほぼ固まっていました。

総会提出最終（第7次）案決定までの間、勉強会における理事の方々（婦人が半数弱）の熱意はすさまじく、お手伝いするというより私が教わることの方が大きかったというのが実情でした。

「団地型標準管理規約」の各条規定を全面的に採り入れたものとはいえ、十数年間実行して身についた旧規約の良い点は残し、新規約の内容を十分に理解した上での全員賛成可決は立派でした。すべてをリードした理事長ほか幹部役員、毎回ほとんど欠席者無く割当の章別条項について意見を述べた一般役員、追われながらもワープロで資料を整えた管理員の方、信頼してその動きを見守ってきた一般組合員の方々、それぞれの立場から発せられたエネルギーがひとつになって、この成果を生み出したものと敬服しました。

このことはたまたまの結果ではなく、発足以来十数年組合運営のさまざまな経過と、築き上げられた良好な住環境からの必然的なものと感じました。

新規約はこの管理組合を構成するメンバーのより豊かなマンションライフの活きた指針として、有効に作用してゆくものと期待できます。

以下に、私の目に「当団地の特性」と映った諸要件の一部をご紹介して、会員の皆さまのご参考に供したいと思います。

○「しいの木台ハイツ」の概要

- 1 分譲期：1983（昭和58）年8月（築15年）
港北ニュータウン南西部開発の初期の分譲
- 2 分譲主：横浜市住宅供給公社
- 3 所在地：横浜市都筑区荏田南一丁目
地下鉄「仲町台駅」バス10分余の郊外型団地
- 4 敷地面積：約33,000m²（戸当たり持分 約106m²）
- 5 建物 8棟 住戸専用全310戸
11階建／88戸 1棟、5階建／40戸 2棟, 30戸 2棟
4階建／30戸, 28戸, 24戸各1棟
- 6 管理：入居当初より自管理
- 7 管理員：1名。住込み女性と委託契約を十数年継続
- 8 役員：理事10名、監事2名 1年交替の輪番制
- 9 委員会：修繕委員会
- 10 自治会：別組織 活動は積極的との印象

○「しいの木台ハイツ」の特性

11 その他の特徴

- ①持分：専有床面積差少なく、管理費・積立金負担均等
- ②議決権：各戸1 総数310
- ③エレベーター（EV）：11階建の4号棟にのみ設置されているので、EVに係わるすべての維持費、積立金は4号棟の区分所有者のみによる独立別途会計
- ④駐車場の増設と管理組合の法人化：現在1住戸1台現在310台を確保。地形利用の2階建。平成4年に増設大改造。戸当たり約100万円の負担については車の非所有者もグレードアップと理解しコンセンサスができたという。
- 資金調達の公庫借入れの際に管理組合を法人化。規約第7条には管理組合法人の解散規定を残している。
- 別途独立会計、利用料による返済は順調で、あと2年で完済予定という。この事業の大成功が管理組合組織に対する信頼感を飛躍的に高めたと聞く。
- ⑤役員輪番任期1年を厳守しながら運営に支障の出ない事情：新任候補を早めに決定して十分な予習期を与え「1年が限界」と公言できるほどの集中的緊張感を持ち、〇〇期の役員としてプライドをもって責任を果している。理想的な姿が伝統化しつつあると聞かされました。すべての管理事務をこなすベテラン管理員の控えめな下支えが大きな力であることも確かと思われる。
- ⑥敷地が広く、建物が高層に過ぎず、植栽の緑の多い環境が、住民の日常心象に大きなゆとりと誇りをもたらしているものと見受けました。

- ⑦分譲当初、周辺団地の4～5管理組合が情報交換の場を作り、初期の運営に大いに効果があったというが、その後加入メンバーの増加とともに形骸化してゆき、

近年は消滅に近い状況。十数年経過してそれぞれの管理組合の個性が定まり今では大きな差が生まれているという。その経過の中にマンション運営の基本課題が潜んでいるものと思われます。

- ⑧前記大規模修繕により積立金残高はほぼ底をついた状況につき、規約改正に伴う棟別積立金の分離会計の実務は次期の課題として、扱いやすく分かりやすいシステムとなるよう検討していく予定のこと。
- ⑨今はまだ現役世代の方々が過半と見受けられるが、来るべき高齢化時代に中層棟のEV設置が課題となるおそれがあります。
- ⑩当面のハード事業項目では、給水管の劣化対策の検討を始めているとのことです。

○おわりに

以上、感じたままの印象記となりました。当管理組合では、これからもその都度の難問を今まで以上にうまく解決していかれることを確信し、浜管ネット会員組合のモデルケースとして交流を重ねていただきたいと願っています。

最後に同管理組合のますますのご発展をお祈りして報告を終わります。

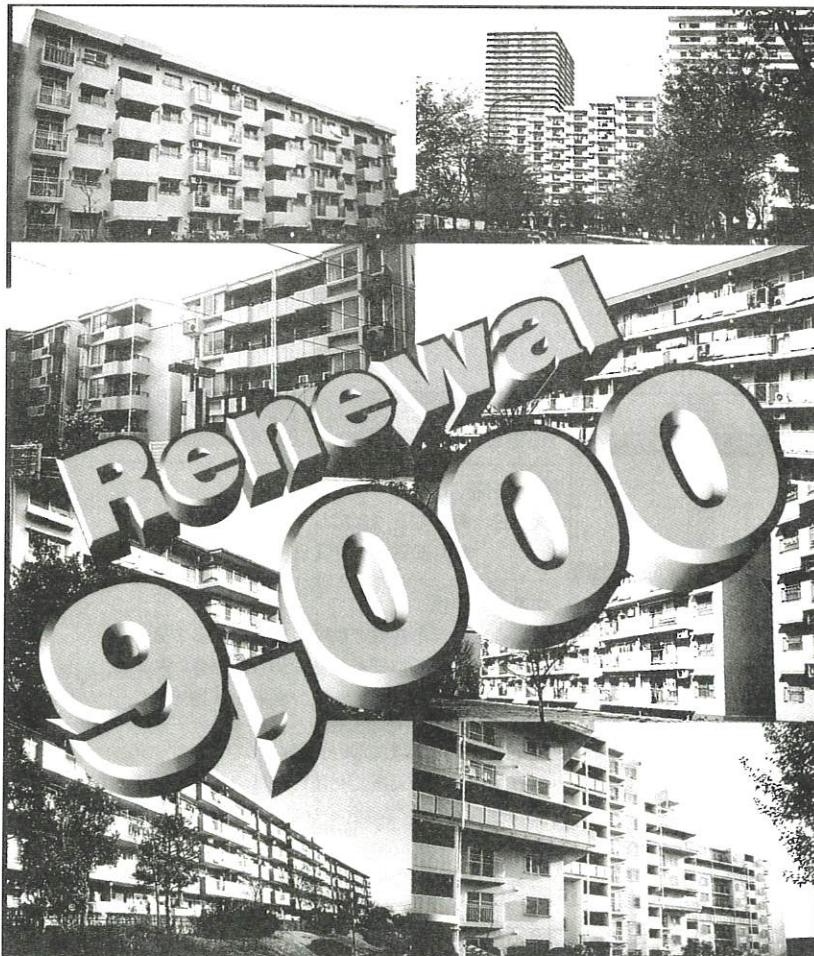
● 新会員ご紹介

- ・【磯子区】北磯子住宅管理組合
- ・【都筑区】中銀ライフケア横浜〔港北〕管理組合

’98年8月末現在の会員数

正会員：117管理組合／26,135戸
65管理組合・3管理組合法人
4管理組合協議会（49管理組合）
個人賛助会員：19名
団体賛助会員：51団体

現在、「正会員名簿’98」ならびに「賛助会員ガイドブック’98」を年内に発行すべく作業を進めています。会員各位のご協力をお願いいたします。



年間9,000戸の実績。

幅広い高度な専門性が問われるマンション・リニューアル工事。
年間9,000戸以上の工事実績を持つ当社なら、すべてに安心です。



建設工業株式会社

本社 〒105 東京都港区西新橋3-11-1 TEL.03-3431-5707
東京第1事業部 TEL.03-3433-0501 札幌営業所 TEL.011-863-0230
東京第2事業部 TEL.03-3433-0503 茨城営業所 TEL.0299-82-4777
(リニューアル部門) TEL.03-3433-0503 双葉営業所 TEL.0240-22-8655
仙台支店 TEL.022-259-4646 柏崎営業所 TEL.0257-45-5211
千葉支店 TEL.0436-21-0782 横浜営業所 TEL.045-502-1110
大阪支店 TEL.06-821-3611 福岡営業所 TEL.092-629-6103
名古屋支店 TEL.052-771-0075 神戸営業所 TEL.078-842-5922

秋宿る九月

専務理事 岩井田 誠一

目覚まし時計より早く、朝の日差しで起きてしまった日があるかと思うと、明け方がずい分ひんやりしているのに気づく日もある。八月から九月への変わり目は朝が教えてくれます。似た季語に「今朝の秋」と「夜の秋」があります。「今朝の秋」の方は秋で、「夜の秋」は夏の季語。ただし「今朝の秋」も俳句の約束事としては立秋（八月八日ごろ）のこととされています。

暑さから早く解放されたいと願う気持ちのあらわれとはいえ、秋を知るのは九月から。昼夜の温度差も一気に大きくなります。草木が露を結ぶのもそれが理由。そういえば、中国伝来の二十四節気のうち「白露」は九月八日ごろ。秋が本格化して陰気がつもって露を結ぶ、という意味。そして十月八日ごろが「寒露」。秋がいよいよ深まり、草木に宿る露が霜と変わる季節となるわけです。

浜管ネットの〈定期相談会〉ご案内

4月より相談時間が延長されています。
定期相談を積極的にご利用下さい。

日時：第2、第4土曜日、13時～17時

場所：ハウススクエア横浜4階、住まいの相談コーナー
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名の相談員で応対します。

相談費用：無料です。

相談方法：できるだけ電話・FAX等による予約を「戸塚事務所」（下記）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まとめて別途相談日を設けます。

なお、「戸塚事務所」では随時相談を受け付けています。 Tel & Fax 045-921-1744

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。

月／日	イベント名称	場所
9／26 (土)	横浜市マンション耐震診断 支援制度説明セミナー	パシフィコ 横浜
10／2～4	'98よこはま住宅フェア	横浜新都市ビル (そごう) 9階
10／2 (土)	住宅金融公庫 マンション管理セミナー	神奈川 中小企業センター
10／31 (土)	秋の マンション管理セミナー	ハウススクエア横浜

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。



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

東名高速横浜青葉インターから約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。