

NEWS 浜管ネット

2000年 7月
第 18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/中村隆一

平成12年度(第6回)「浜管ネット」通常総会

総会開催日時：平成12年6月3日(土)午後2時～3時10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



【会長挨拶】

浜管ネット会長 松野輝一

昨年の秋、浜管ネットは特定非営利活動法人(NPO法人)として認証を受けました。今までの任意団体であったネットワークがマンション維持管理を通じて広く社会貢献に向けた活動を目指す新たな市民団体として発足したわけであります。

その基本にありますのは、其々のマンションストック維持管理について質的及び環境的にもマンションの課題として如何に解決することであり、管理組合の役員の方々がご苦労されるところであります。

マンションそのものが地域で占める数が多くなり、資料によりますれば神奈川県で43万戸であり、中でも横浜市だけで25万戸・4,700棟・約2,500管理組合が想定されており、世帯数から見ますと約20%がマンション世帯にて占められるようになったとの事であります。

横浜市ではマンションによる地域の街並みの形が事実上出来上がった事を受け住宅政策上無視できないものとして側面的に政策に織込み、ネットワークの活動に支援をして頂いています。

ビールとアイスクリームは横浜市が日本の発祥の地と言われていますが、マンション問題につきましても横浜市が先陣をきっており、昨年度より建設省もマンション問題を取上げ横浜市の実態を参考として検討しているとの事であります。

マンションの質とストックの維持管理は色々な問題を含んでおりますが、他の管理組合の事例・お手本があれば解決の方法が見出す事も出来るので、NPO浜管ネットはお手本になる事例の提示、また管理運営のアドバイスなど情報の発信・提供等を含め質的な向上への寄与に邁進するよう頑張っていきたいので会員の皆様のご指導ご協力を切に望むものであります。

総 会 次 第

平成12年度通常総会

1. 開 会
2. 挨拶
会長挨拶 横浜マンション組合ネットワーク会長
来賓挨拶 横浜市建築局住宅部長 相原正昭
3. 議 事
 - (1) 総会議長
 - (2) 資格審査
書 記
 - (3) 議事録署名人
4. 議 案
 - 第1号議案
平成11年度事業報告・決算報告・監査報告について
 1. 任意団体 横浜マンション管理組合ネットワーク(4月～9月)
 2. NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク(10月～3月)
 - 第2号議案
会費規程について
 - 第3号議案
役員を選任について
 - 第4号議案
平成12年度事業計画(案)・予算(案)について
5. 役員紹介
6. 閉 会

総 会 出 欠 一 覧 表

正会員	会員数	出席数	委任状	欠 席
組 合	79	20	32	27
協議会	4 (49)	1	1	2
法 人	3	1	1	1
個 人	19	12	1	6
合 計	105	34	35	36

【来賓挨拶】

横浜市建築局住宅部長 相原正昭氏

NPO横浜マンション管理組合ネットワークの皆様には横浜市の住宅行政に対し積極的な協力に感謝致しております。

浜管ネットは平成7年設立、平成11年にNPOの認証を受け益々活発なる活動をしていると伺っていますが、改めて今後とも充実した活動を行い更なるご発展を希望致しております。

さて、横浜市内は20万戸に及ぶ分譲マンションがあり、現在もなお増加致しております。

分譲マンションも年月を経過致しますと適正なる維持管理への取り組みが課題となりますが、建物の維持・管理運営・住民間の問題とか広範囲なる困難があるものと思います。

近年になり国を始めとしてマンション問題は政策への取り組みが強化されておりますが、横浜市におきましてもマンション耐震審査の制度化、また平成11年度住宅審議会の中間答申による提言である横浜型管理規約・管理アドバイザー制度等の制度化についてNPO浜管ネットに参加ご協力をお願い致しておりますが、今後ともマンション問題の専門家として力をお借りしたいと存じます。

議案の審議及び採決

(1) 第1号議案

「平成11年度事業報告・決算報告・監査報告について」

○提案者

- ① 事業報告 松野会長
- ② 決算報告 中村理事
- ③ 監査報告 石筒監事

○審議及び裁決

質疑応答なく賛成多数で承認

(2) 第2号議案

「会費規程について」

○提案者 松野会長

NPO組織には会費が一律平等化すべきとの指導があり1管理組合平均の20,000円に設定した。小規模マンションには減免措置をする。

○審議及び裁決

質疑応答なく賛成多数で承認

(3) 第3号議案

「役員を選任について」

○提案者 中村理事

理事河井重昭氏と監事石筒博氏退任に伴い運営強化と定数充足のため、残任期について理事吉川親氏と監事根津亨氏、監事牧野稔氏の新任を承認の件

○審議及び裁決

質疑応答なく賛成多数で承認

(4) 第4号議案

「平成12年度事業計画(案)・予算(案)について」

○提案者

- ① 事業計画説明者 松野会長
- ② 予算案説明者 中村理事

○審議及び裁決

陪席者の参考質問があったが質疑応答なく賛成多数で承認

NPO横浜マンション管理組合ネットワーク 平成12年度役員構成

会 長	松 野 輝 一	(野庭団地住宅管理組合連絡協議会)
副 会 長	江 波 戸 威 津 雄	(個人正会員)
副 会 長	山 本 育 三	(関東学院大学工学部長)
専務理事	中 村 隆 一	(県ドリームツ住宅管理組合)
常務理事	田 中 信 男	(個人正会員)
常務理事	阿 部 一 尋	(建築家 個人正会員)
常務理事	田 辺 邦 男	(建築家 関東学院大学)
理 事	長 谷 川 清	(パークシティ金沢八景管理組合)
理 事	柴 田 中 夫	(若葉台住宅管理組合協議会)
理 事	小 林 功	(若葉台住宅管理組合協議会)
理 事	星 川 晃 二 郎	(建築家 個人正会員)
理 事	今 井 俊 一	(建築家 個人正会員)
理 事	篠 原 み ち 子	(弁護士 個人正会員)
理 事	吉 川 親	(個人正会員)
理 事	岩 井 田 誠 一	(個人正会員)
監 事	根 津 亨	(グイカム住宅管理組合)
監 事	牧 野 稔	(㈱日本住情報交流センター)

※監事牧野稔氏の所属会社を議案書には㈱日本住情報交流センターと誤りがありましたので、謹んで訂正させていただきます。

総会終了後石川恵美子弁護士による「弁護士から見たマンショントラブル・内容と相談のいろいろ」の特別講演が催されましたが、多岐に亘るマンショントラブルの実態及び体験を交えた40分の講演は会場を沸かせ又身につまされる思いをさせたり、大変に貴重な話で大好評でありました。



「管理組合の運営基礎知識」

新しくマンション管理組合の役員になられた方々へ基礎知識を専門家から

「管理組合の基礎と運営の仕方」

住宅評論 マンション管理センター主任研究員 村井忠夫

「マンションの維持管理のあり方」

建築家 愛知産業大学教授 藤木良明

と き
と ころ

平成12年8月5日(土) 13:30~17:00

ハウスクエア横浜 ハウスクエアホール
横浜市営地下鉄「中川」駅 徒歩3分
☆終了後個別相談会を設けます。

主 催

NPO横浜マンション管理組合ネットワーク

共 催

横浜市建築局、横浜市住宅リフォーム促進協議会
日本住情報交流センター

募 集

200名(先着定員をもって締め切ります)

テキスト

実費 約1000円

申込み

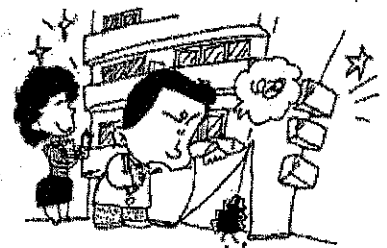
〒、住所、マンション名、参加者名、電話番号を記載のうえ事務局にFAXを
NPO横浜マンション管理組合ネットワーク事務局(ハウスクエア横浜内)

事務局

電話045(911)6541

FAX 045(910)0210

10時~17時 水・日・祭日は休み



【今後の予定】

マンション修繕工事 現地見学セミナー

9月予定企画中

住宅金融公庫のマンション管理セミナー in 横浜

10月予定企画中

イベント、セミナーの内容は、確定次第ホームページに掲載します。

快適で安全・安心なマンション生活のお手伝いをいたします。

美しい時代へ
東急グループ

マンション総合管理業

- 分譲マンション総合管理
- 賃貸マンション管理

リフレッシュ工事業務部分 (共用部分)

- 建物・設備の改良、回収工事
- 建物・設備の長期修繕計画
- 建物・設備の総合診断

コミュニティーサービス部 (専有部分)

- 室内のリフォーム
- 売買仲介
- リロケーション、賃貸仲介
- 損害保険
- 住まいのお手入れ(ホームメンテナンス)
- 生活関連サービス



東急コミュニティー

中高層分譲共同住宅管理業者 建設大臣登録96-140001号
 (社)高層住宅管理業協会会員 高層住宅管理業協会保証機構会員
 (社)東京ビルメンテナンス協会会員

●田園都市支店
 〒224-0001 神奈川県横浜市都筑区中川1-4-1(ハウスクエア横浜4階)
 TEL (045) 910-1690(代表)

●神奈川支店
 〒220-0012 横浜市西区みなとみらい2-3-5
 TEL (045) 682-4600(代表)

ホームページアドレス <http://www.tokyu-community.co.jp>

第9回日本マンション学会報告

第5分科会「アジアの都市住宅・マンション」参加報告書
建築等技術者分科会

内田修司

1. 「韓国における分譲マンション建設・供給の状況とマンションを巡る諸問題」

金印會（韓国協成大学都市建築工学部助教授）

A：25年間で400万戸以上建設する

近年共同住宅の安全性や管理費に関する問題が社会的に表面化した。
維持保全に対し社会的な課題。

B：共同住宅の分類 単独住宅

共同住宅 多世帯住宅（20戸未満660m²以内）

連立住宅（4F以下 660m²以上）

アパート（5F以上数百戸以上）

特徴 1980年以降新規住宅の6割が共同住宅。

分譲マンションを巡る諸問題

駐車場不足問題・内装仕上げ材の劣悪さ・管理費積み立て金の使い方の不明確

管理人に対する不満・滞納・騒音・ゴミ分類。

分譲マンションが短期的に急増したが、かわりに管理に関するノウハウを蓄積する
時間の余裕が無かった。（行政側が管理システムを設置している）

2. 「韓国におけるマンション建設及び立替の状況」

朴信映（韓国 大寒住宅公社住宅研究所）

1945年開放以後50年経過したが、住宅の量的不足問題が解決されず、建設に関する法律が「住宅建設促進法」である。

住宅建設促進法：20戸以上に融資、管理。1972年に設置、1977年全文改正（改正26回）、同法決定以降アパートの供給ブーム1970年より100倍以上急増している。特に1995年以降新しく建てられた住宅の80%以上がアパートである。

3. 「台北市におけるマンションの立体混合利用」

台北市

陳世明（台湾成功大学建築学系）

中高層マンションの都市、上層部でも商業業務ユニットとして転用されている住宅と施設が接地しなくても混合している状態を「立体混合利用」と定義する台北市は、役8割を占める。法的に住宅区は立体混合利用が可能。

管理と立体的混合利用

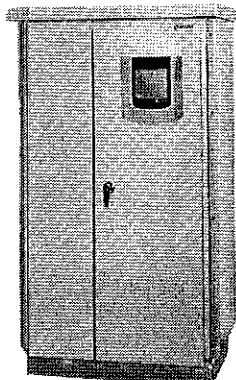
住民利用者「集住の良さ」に対する認識が低い、管理費の支払い拒否がしばしば見られる、マンション管理に対する未熟な所が多い。

今後の展望

立体混合利用の利点を発揮した上で、その問題点を最小限に押さえる概念が大事。無秩序な混合利用を防ぐ法的な整備も大事。

きれいな水はきれいな配管から

おかげさまで、1000棟を超えるビル・マンションで活躍させていただくようになりました。



配管防食用脱気装置

建設省認定商品

低コストでスピード解決。
ハイテクの膜式脱気法、
配管の腐食を止め、
快適な水を維持します。

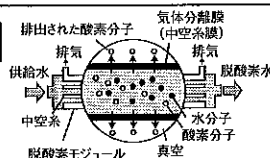
Zプリザーバ



Zプリザーバ
BLDシリーズが
2000年
腐食防食協会
技術賞
を受賞しました。

Zプリザーバの脱酸素システム

水の中の溶存酸素は、脱酸素モジュールの中空糸を流れる間に、真空ポンプで作られた真空状態により中空糸外側に排気されます。



MIURA

三浦工業株式会社
プリザーバ事業部

本社/愛知県松山市堀江町7番地 〒799-2696
TEL089(979)7085 FAX089(960)4651
URL <http://www.mieuraz.co.jp> 証券コード:6005

■「Zプリザーバ」の詳細な資料をご用意しています。
お問い合わせはプリザーバ事業部へ。

札幌営業部/TEL011(664)3596
東京営業部/TEL03(5793)1043
名古屋営業部/TEL052(409)3360
大阪営業部/TEL06(6329)1207
福岡営業部/TEL092(413)7102

4. 「中国における異産隣接建築物の管理に関する規定について」

國中河 (中国建設部政策法規司法規処)

都市の異産隣接建物に関する管理規定

異産隣接建築物の定義…構造的に繋がっている。同じ共用施設を持っている。

基礎・外壁・柱・梁・スラブ・上下水の管・樋・高架層・ボイラー他

専用部分…主に玄関より内側

修繕費用…持ち分面積による

5. 「中国における商品住宅の現状」

王宝剛 (中国建設部建築設備研究所)

中国において、1980年代初期より商品住宅が登場してから20年が経つ。

今までの国家機関や企業からここ10数年は殆ど商品住宅→個人購入80%である。

商品住宅の関連政策

- (1) 住宅配分制度…住宅の現物配分を中止し、次第に住宅配分の貨幣化を実施する、公的住宅の払い下げ
- (2) 住宅金融制度の充実…住宅ローンの条件の緩和、住宅が買いやすくなった。
- (3) 住宅供給の促進…98年から康居工程住宅、経済適用住宅、モデル住宅小区
- (4) 住宅管理法規の設定
 - ①異産隣接建築物の管理に関する規定
 - ②住宅共用部分共用施設設備維持修繕基金管理方法
 - ③都市新規住宅小区の管理方法
 - ④個人住宅貸付管理方法
 - ⑤商品住宅の為の住宅質量保証書及び住宅説明書を実行する規定
 - ⑥商品住宅性能認定標準

6. 「日本の住宅建設とマンション管理の動向」

略

山本育三 (関東学院大)

感想

今回、当学会分科会に出席する迄、アジアのマンション事情の知識は皆無であったが、各国の報告を聞き論文を読むに当たり、アジアのマンション事情を少なからず把握する事が出来た。日本とアジアの違いはアジア各国が日本より大分遅れている事と、住民の認識が今だ希薄だと言うことである。日本においても管理上の諸問題は近年やっと出そろった所であり、今後各国は追隨する形になり、法整備などが進むものと思われる。どちらにしてもマンション関係は人間が主在であり、根本問題は世界共通であると云う事を認識した。

報告者紹介

NPO浜管ネット 建築等技術者分科会所属

デルフィ設計 一級建築士 内田 修 司

業務内容 大規模修繕工事、設計監理、長期修繕計画作成

調査・診断・コンサル

TEL045-511-3998 FAX045-504-0930

あなたのマンション **給水管** は大丈夫ですか!?

～特長～

昇温型空気除湿器(特許)による
スーパードライエア方式

●研磨効率の向上

●塗膜接着強度と耐久性の向上

高品質塗料

●高安全衛生性

(JwwA K-135適合)

●厚塗り性 ●高接着強度

2回塗り

●エポキシ樹脂の剥離確保

2方向研磨

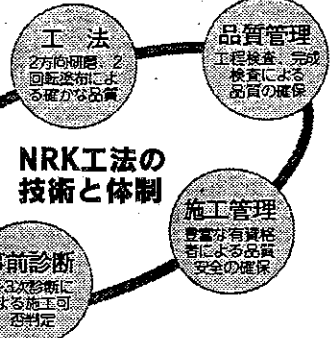
●継手部分の完全研磨

給水管が **蘇える**
確かな延命工法

NRK給水管更生工法

建設省技術審査証明工法(審査証明 第9701号)

技術の優秀性と施工体制の信頼性が総合評価され、建設省の技術審査証明を取得しました!



工法開発元・審査証明取得者

日本リフォーム株式会社

TEL03-5281-1721・FAX03-5281-1730

〒101-0052 東京都千代田区神田小川町3-8-5 (駿河台ヤギビル)

幸せな生活環境を守る

NSK日本施設保全工業会

日本リフォーム株式会社内
TEL03-5281-1728・FAX03-5281-1730

新会員紹介

(西区)

ライオンズマンション横浜駅 第二管理組合 32戸

(都筑区)

港北ニュータウン

サントウール中川団地管理組合 295戸

賛助会員紹介

(塗装・防水)

株式会社アイシン

タモツ工業株式会社

(管理・建物調査・設計)

三井不動産住宅サービス株式会社

(総合保険)

興亜火災海上(株)神奈川支店

上記新会員を加えて7月現在の会員数は次の通りです。

正会員 132管理組合 27,540戸
[81管理組合・3管理組合法人・4管理組合協議会
(48)]

個人会員 19名

賛助会員(団体) 57社

浜管ネットの<定期相談会>ご案内

- 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/ハウスクエア横浜4階、住情報スクエア
住いの相談コーナー

相談内容/管理組合の管理運営・長期修繕計画・大規模修繕の取組など
マンションに係わる相談に応じます。

相談費用/無料です。

相談方法/できるだけ電話・FAXによる予約を「事務局」(下記)にお願いします。なお相談カードは事務局に用意しておりますのでご利用ください。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。なお事務局でも随時相談を受け付けています。

TEL 054-911-6541

FAX 045-910-0210

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
8/5 (土)	新任理事研習会 「管理組合の運営基礎知識」	ハウスクエア横浜 1F 大ホール
9月 予定	マンション修繕工事 現地見学セミナー	未定
10月 予定	「横浜住宅金融公庫マンション管理セミナーin横浜」	未定

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。



特定非営利活動法人

横浜マンション管理組合ネットワーク

本部・事務局 〒224-0001

横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜 4F

TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210

ホームページ: URL <http://www.2m.biglobe.ne.jp/~yokohama/>

執務時間: 10:00~17:00

定休日: 水曜日・日曜日・祝祭日

ハウスクエア横浜

営業時間: 10:00~18:00

休業日: 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)

(電車) 横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分
交通のご案内: (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

※「NEWS浜管ネット」の表紙のスタイルは横浜市長高秀秀信氏の揮毫によるものです。