

# NEWS 浜管ネット

2001年3月  
第20号

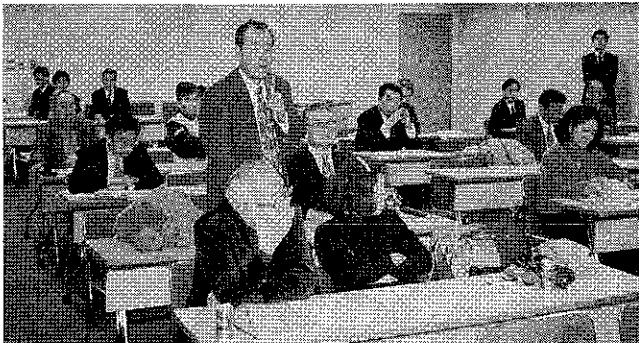
●横浜マンション管理組合ネットワーク／〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜内 ☎045(911)6541  
浜管ネットのホームページURL <http://www2m.biglobe.ne.jp/~yokohama/>  
発行人／松野輝一：編集人／中村隆一

## 第1回専門業フォーラム

### 「屋根防水について考える」を開催

日 時 平成13年2月25日（日）  
場 所 ハウスクエア横浜 4階セミナールーム  
主 催 NPO浜管ネット専門業部会  
協 賛 昭石化工株、株ダイフレックス

予てよりNPO浜管ネット専門業部会は、施工担当の立場から管理組合や関係者が発注者として「工事内容のそこを聞きたい」という情報を判りやすく開示する機会を検討致しておりましたが、今般その第1回フォーラムとして「屋根防水について考える」をテーマに企画され部材メーカーの協力もあり開催された。



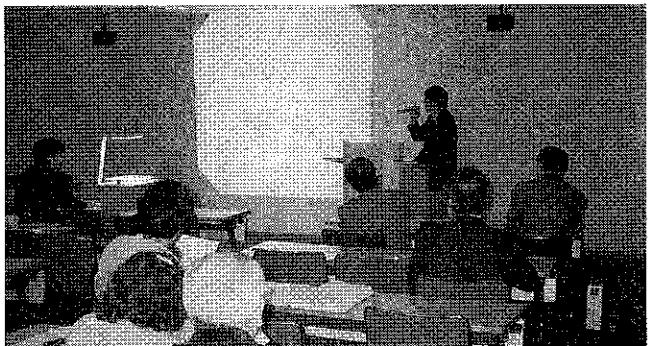
参加者は17管理組合21名・管理会社担当者・関係会社員を含め45名を越えて会場一杯になる盛況がありました。

部材メーカー2社による「アスファルト防水」「シート防水」「塗膜防水」等の材料や工法の違いや特性、又改修の目安・判断時期などOHP（拡大映像）を使いきめ細やかで素人にも理解できる説明があり良い勉強になりました。

その後専門部会幹事高森氏（大和社専務）より「屋根防水の施工に際し、施工の面から管理組合が工事についてどのような点を把握理解し又注意して発注すべきか」をテーマとして明快で実のある説明があり参考になった。

質疑応答に入り管理組合の参加者より活発な意見が出され、過去の工事に対する疑問や質問があつたが特に「工事に対する情報不足・施工業者の施工内容の説明不足による疑惑」等がありそうした不満・疑問に対する相談方法、相談相手についての体制が求められたが、今後の専門業部会の課題として検討すべきと思う。

最後に専門業部会の新井幹事長（新和工業社長）から第1回専門業フォーラムが盛況にて終了したお礼と平成13年度の計画として下記の通り3回／年の専門業フォーラムを開催する事を宣言して終了となった。（記 シンヨー・サンワテクノス 深間）



#### 平成13年専門業フォーラムスケジュール

- 第2回 平成13年7月「メーカー」担当  
マンションの色彩についての提案（外壁・ベランダ等）  
第3回 平成13年11月「建築」担当  
バリアフリー・高齢者対策について  
第4回 平成14年2月「設備」担当  
給排水管改修工事

# 日本マンション学会大阪大会参加報告

横浜マンション管理組合ネットワーク

会長 松野輝一

日本マンション学会第9回大阪大会は大阪市立大学で開催され、そのメインシンポに参加したのでレポートを報告する。

基調報告 「優良マンション建造に関する若干の民法学的考察」 法政大学・下森教授

コメンテーター報告

「優良な集合住宅の要件について」

京都大学・高田氏

「管理組合の運営と維持管理の評価について」 高層住宅管理業協会・中嶋氏

「マンションに対する住宅金融公庫の取り組み」 住宅金融公庫・元木氏

基調報告では本年度より施行される「住宅の品質確保の促進に関する法律」が取り上げられ、マンションの性能のみならず入居後の管理・保全であるソフト面注目し評価する考えが示され、一マンション取引契約の瑕疵担保責任—について10年間とされていることと今後の具体的扱いが課題と、供給例である不動産業・建設業界への今後の方向がストック維持保全に変わってきたと共に認識されるようになった。こうした品確法がさらにマンションの管理・保全につながるものと論じられた。

優良な集合住宅の要件についての高田氏は、建築を性能でとらえることは困難、建築の価値を全ての性能に置き換えることはできないとの論点があり、居住者・人間の視点が強調されたものについては共感を覚えた。

さらに優良マンションの議論は今後ストックの評価に重点が移ると、居住者が様々な場面で主体的に意思決定していくことを支援する体制づくりが求められると提起された。

この辺りについては、マンション管理組合団体やネットワークがあつてこそ、地域並びに行政との関わりが、支援する体制づくりになっていくものと感じられた。

管理組合の運営と維持管理の評価について中嶋氏から発表されたものについては、すでに横浜マンション管理組合ネットワークが提唱するものである管理組合の具体的運営上の取り組みや長期修繕計画が述べられたに過ぎなかった感があったが、特徴としては、マンション維持管理にあたって区分所有者・居住者の人的要因を考慮する評価項目が示されたことが改めて共感させられた。その内容は、①平穏を乱す迷惑行為、②管理組合費の長期滞納、③未収金の回収意欲の有無、④管理組合と管理会社の信頼関係、⑤理事会と諮問機関の逆転現象などと体系づけたものであった。

住宅金融公庫のマンション維持管理に関する融資制度などについては、既に横浜マンション管理組合ネットワークセミナーなどで発表されているので省略する。

総括的に優良マンションとその評価についてがテーマとされた今回のメインシンポにあっては、目前の良好なマンション管理への前向きな姿勢と、マンションを取り巻く広く様々な要因を検討しながら取り組むことがマンションには必要であるとの思いをさらに強くした。

## 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きました。

### 配管防食用脱気装置

建設省認定商品

低コストでスピーディ解決。  
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。

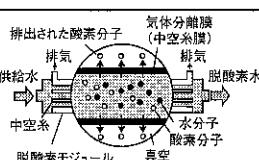
**Z プリザーバ**

### 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。



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**

**MIURA**

三浦工業株式会社

プリザーバ事業部

本社／愛媛県松山市堀江町7番地 〒799-2996  
TEL089(979)7085 FAX089(960)4651  
URL http://www.miuraz.co.jp 証券コード:6005

■「Zプリザーバ」の詳しい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

## 相談員研修講座「実務編」の開講について

基礎講座終了者ほど全員の37名が参加し、「その道の第一人者である講師」の方々のご協力を得て、実務講座が1月13日から3月6日迄毎週火曜日、8回シリーズで開講され、間もなくその全課程を終了する。

前回で身につけたマンション管理に関する広範な「基礎知識」をどう生かしてゆくかをテーマに、相談対応の心構えと留意点、トラブル範例の解説、長修計画策定や大規模修繕工事の進め方の具体例等々、充実した内容に、緊張の日が続いている。終了後は厳正考査の上修了認定者はNPO浜管ネットの“相談員登録”の対象者となる。

適正化法の本年9月施行を前に、他地域関係者からは、驚きと羨望の声が寄せられている。講座のテーマと講師名は次の通り。

### 記

#### ①相談の対応方法：その進め方と実際例

マン管センター主任研究員

村井 忠夫 氏

#### ②管理会社の業務について

東急コミュニティ

渋谷 知邦 氏

#### ③アドバイザーの役割と留意点

東京都マンション管理アドバイザー

三井 一征 氏

#### ④区分所有法とマンション管理上の問題等について

弁護士

篠原みち子氏

#### ⑤相談事例への対応

浜管ネット会長 松野輝一氏 常務理事 阿部 一尋 氏

#### ⑥マンションの長期修繕計画と修繕積立金

浜管ネット常務理事・関東学院大学

田辺 邦男 氏

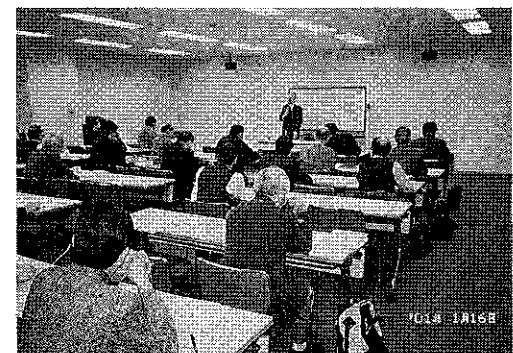
#### ⑦大規模修繕の実際

浜管ネット理事・汎建築研究所代表

星川晃二郎氏

#### ⑧給排水修繕工事を中心に設備の大規模修繕

浜管ネット技術者分科会 TOM代表 町田 信男 氏



(記 事務局 田中信男)

マンション・団地の水を守る!

# 10年管保証!

## 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)

工法開発元・審査証明取得者  
**日本リフォーム株式会社**

幸せな生活環境を守る

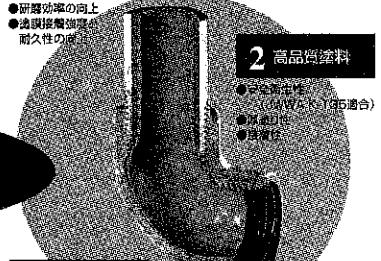
NSK日本施設保全工業会

TEL.03-5281-1721 FAX.03-5281-1730 TEL.03-5281-1728 FAX.03-5281-1730  
〒101-0052 東京都千代田区神田小川町3-8-5(駿河台ヤギビル)

#### ■「NRK給水管更生工法」4大特長

- 1 异温型空気除湿器(特許)による  
スーパードライ方式
- 研磨吟味の向上  
●遮断接觸強度と耐久性の向上

2 高品質塗料



3 2方向研磨

- 研磨部分の完全削落
- 技術の優秀性と施工体制の信頼性で建設省の技術審査証明工法を取得。

4 2回ライニング

- エルボ接手の膜厚確保

浜管ネット 専門業部会員からの情報発信シリーズ（I）

◇ 昨今のマンション管理組合向け火災保険の動向 ◇

今回は、多くの管理組合でご利用されているだろう火災保険【<マンション保険>（共有部分）】に関する動向をご紹介いたします。

昨今の金融自由化により様々な金融商品が誕生しております。特に保険分野に関しては保険会社の淘汰による業界再編・商品の多様化が顕著になっております。その中でも、特にマンション管理組合向け保険は、昨年後半から複数の国内大手損害保険会社から従来になくワイドな補償、かつ割安な保険が発売されています。

具体的には、従来のマンション保険では対応できなかった

- ◎管理組合共用動産の盗難”（集会室のイス、机等の什器、備品 etc）、
- ◎エレベーターホールのガラスの損壊による補償、
- ◎水漏れ原因の特定できない原因調査の為に出費した費用の補償
- ◎エレベーター、給排水設備、セキュリティーシステム、空調設備等マンション内の機械、設備に生じた電気的機械的事故による補償、
- ◎マンション出入口のドアの鍵または各戸室のドアのスペアーキーの盗難により管理組合が負担するドアロック交換のためにかかる費用の補償

などのリスクに対応できるようになってきました。また、一部の保険会社の中には補償内容を個別対応してくれる保険会社も現れてきております。

現在、多くのマンション管理組合は、管理会社の取引先保険会社で保険手続きをしているケースが多くまた、補償内容の見直し、保険会社の選別等が行われていないことが多いのが実態です。たとえば、地震による損害の際に専有部分は各組合員により地震保険を手配していても、共有部分に地震保険がついていないが為におこる修繕に対する時間的・費用的様々な問題等が考えられます。

現在は自己責任を問われる時代です。今一度現在加入の火災保険の内容をご確認および見直しをしてはいかがでしょうか。

以上

（記：トライアード 森 健三）



選保  
ぶ險  
時も

TRIAD

総合保険代理店 代

**トライアード**

**045-949-1570**

〒224-0007 横浜市都筑区荏田南 3-1-21 アオキビル 1F

## 『管理適正化推進法』のもつ意味

昨年12月に公布された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の持つ最大の意味は、マンション管理業を試験資格として就業制限を設けた点と、業の内容を概念的に初めて定義した点にある、といえる。

資格化の過程で不完全ながら、今まで不明確だった「マンション管理」の概念が多少整理された点も意義がある。ただ「マンション管理」の用語が法律上、広狭二種類の意味で使われていることに注意したい。

広義の「マンション管理」は、マンションに関する相談全般を指す。組合運営に関する相談等も含まれる。一方、狭義の管理は、管理組合の会計業務と修繕計画の企画等。「マンション管理士」は前者に対する業務資格。後者については「管理業務主任者」資格が必要になるが、こちらは大変ややっこしい。主任者は、管理委託契約主体の管理会社が雇用しな

いといけない資格者だが、資格を持っているだけでは管理業は開業できず、国土交通省への登録が必要なので、主任者を雇うだけでも開業は不可。



気になるのは、両資格とも資格取得後の管理業務執行内容による資格の取り消しがなく、管理組合等の保護が不完全な点。現行の管理会社登録制度と何ら変わらない可能性もある。

「マンション管理士」の能力も、現段階では未知数。試験内容は「必要な知識について行う」というだけ。そもそも資格制度は一定のカリキュラムの習熟度を試す者で、カリキュラム内容が不明なまま資格内容だけが決まるのも興味深い。

法律執行後は業界団体の地位が向上する点を除き、当分は現状のままではないかと予測される。(マンション管理新聞より転載)

### 〔スポットニュース〕

#### 川崎マンション管理組合ネットワーク設立決定

川崎市の住宅基本計画にある「民間マンション対策の充実」として「管理組合等の自主的活動やネットワーク化への支援」を受けて今般、川崎市及び「かながわマンション管理組合ネットワーク」等の支援にて下記の通り、発足総会が開催される運びとなった。

とき 平成13年4月15日(日)

ところ エポック中原 大会議室

川崎マンション管理組合ネットワークの設立により、川崎地域のマンションストックの維持管理が良好に向けるとともに、まちづくりに貢献されるものとして期待されます。

### 新会員紹介

(都筑区)

港北ニュータウンイオ管理組合 754戸  
(神奈川区)

横浜ハイタウン管理組合 317戸  
上記新会員を加えて3月現在の会員数は次の通りです。

正会員 147管理組合 29,740戸  
[97管理組合・3管理組合法人・4管理組合協議会(47)]  
個人会員 19名  
賛助会員(団体) 58社

### 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

#### リフレッシュ工事部(専用部分)

- 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業(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



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>

## 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／ハウスクラウド横浜4階、住情報クラウド  
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致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。

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
4/15(日)	川崎マンション管理組合ネットワーク設立総会	かわさきネット発起人会
6/未定(土)	NPO横浜マンション管理組合ネットワーク 第7回通常総会	NPO浜管ネット



## 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 ハウスクラウド横浜4F  
TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210  
ホームページ：URL <http://www.2m-biglobe.ne.jp/~yokohama/>  
勤務時間：10:00～17:00  
定休日：水曜日・日曜日・祝祭日

### ハウスクラウド横浜

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

## あなたのマンションを健全に

### 業務内容

- マンションの管理運営に関する諸問題についてのアドバイス業務を行います
- 管理会社の管理業務に対する内容のチェック及び改善提案致します
- マンションの維持管理費用の査定(簡易査定は無料で行います)
- マンションの管理コスト削減業務
- 修繕工事業者選定のための協力いたします
- 管理組合が行う自主監理業務のサポートを致します

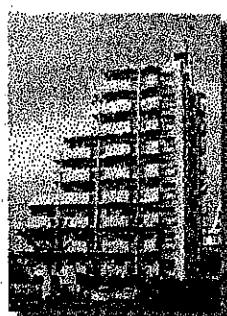
浜管保全協



## 横浜住宅管理保全建築協同組合

電話 045-834-3200 FAX 045-834-3220

URL [www.netpro.ne.jp/~hamakan](http://www.netpro.ne.jp/~hamakan)



※「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。