

特定非営利活動法人(NPO法人) 横浜マンション管理組合ネットワーク「略称:浜管ネット」

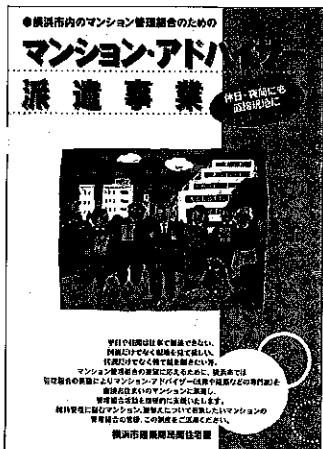
〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜 TEL 045-911-6541

ホームページアドレス <http://hamakan-net.org> 発行人/松野輝一・吉川 親

## 横浜市

## マンション・アドバイザー派遣事業がスタート!

横浜市は、横浜市内のマンション管理組合のための「マンション・アドバイザー派遣事業」を平成15年7月3日スタートしました。



この事業紹介のパンフレット(写真右)には、「平日や昼間は仕事で相談できない、図面だけでなく現地を見て欲しい、代表だけでなく皆で話を聞きたい等、マンション管理組合の要望によりマンション・アドバイザー(法律や建築家などの専門家)を直接お住まいのマンションに派遣し、管理組合活動を積極的に支援いたします。維持管理に悩むマンション、建替えについて相談したいマンションの管理組合の皆様、この制度をご活用ください。」とあり、今までのハウスエア横浜において毎週土曜日午後に行われているマンション管理定期相談(別頁掲載)に加えて、横浜市内のマンション管理組合にとって運営支援が益々充実されてきました。

このマンション・アドバイザーにはNPO横浜マンション管理組合ネットワークの理事をはじめ管理組合実務経験者と建築等技術者メンバーも登録し、派遣をうける管理組合の支援に活躍されることが期待されます。

[松野]

### マンション・アドバイザー派遣の手続きと流れ

#### 1. まず電話でお問い合わせください。

下記の問い合わせ先に電話し、「事前相談申込書」を入手して下さい。

##### ●マンション・アドバイザー事務局

) (NPO横浜市住宅リフォーム促進協議会)

受付時間 10:00~16:00 (毎週水曜日休業)

TEL (045) 912-7484 TEL (045) 911-6574

##### ●横浜市建築局民間住宅課

TEL (045) 671-2943

定いたします。相談終了後、「アドバイザー派遣申込書」を提出していただきます。

#### <相談場所>

##### ●ハウスエア横浜 3階「住まいの相談カウンター」

横浜市都筑区中川1-4-1 (土曜日13:00~17:00)

TEL (045) 912-7474

##### ●横浜市市民活動支援センター

中区桜木町1-1-56

でも、相談を行います。

(相談員は常駐しておりません。)

#### 4. 派遣日程等調整を行います。

派遣予定のアドバイザーから連絡をいたします。

派遣日程や相談場所など調整のうえ、決めてください。

#### 5. 派遣相談を実施します。

アドバイザーが直接、管理組合の会合等、お住まいのマンションに伺い相談を行います。

#### 6. 報告書を提出します。

相談終了後、報告書を事務局へ提出していただきます。

#### 2. 「事前相談申込書」に記載、ファックスで申し込んでください。

「事前相談申込書」に記入し、ファックスで事務局へお送りください。事務局から事前相談日、相談場所をご連絡いたします。

##### ●マンション・アドバイザー事務局

FAX (045) 910-0210

#### 3. 事前相談を受けてください。

事務局から予め指定された相談日、相談場所にお越しください。事前相談で、相談内容にふさわしいアドバイザーを選

## 第9回 通常総会が開催!!

平成15年6月7日ハウススクエア横浜においてNPO横浜マンション管理組合ネットワーク第9回通常総会が横浜市建築局住宅部長様はじめ多数のご来賓のご臨席を仰ぎ、開催されました。

会長、来賓の挨拶に続き議事に移りました。何れも原案通り可決承認されましたが、平成14年度決算では当初予定されていなかった「横浜市内分譲マンション管理実態調査及び管理組合データベース作成業務委託事業」を横浜市建築局から受託したことにより決算額は事業規模が倍増しました。

マンション管理相談事業も区役所の窓口相談が新たに平成14年5月から始まり充実したことがうかがえます。

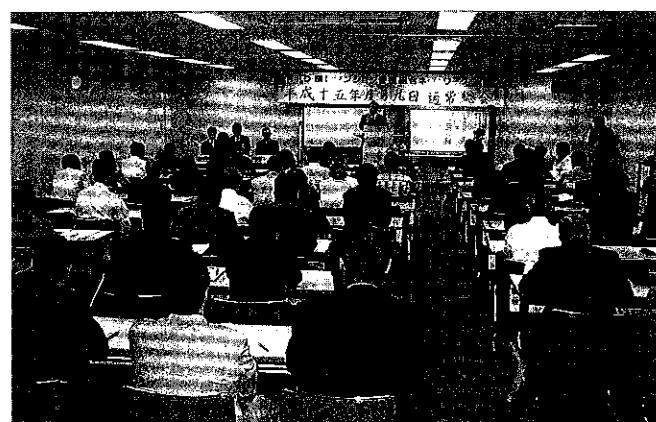
NPO横浜マンション管理組合ネットワーク役員改選では、新任理事3名も加わり、理事17名、監事2名体制で臨むことになりました。新年度予算は昨年度並となっていましたが、管理組合運営の支援を目指して積極的な活動を約束、NPO法人として3年目を迎える今年は昨年同様柔軟な対応で対処されることになっております。

総会終了後、中央学院大学の平澤修先生を招聘しての「マンションにおける犯罪の現状とその防止策」というご講演があり、侵入強盗は一般住宅より多く発生して



おり、侵入強盗に伴う性犯罪事件は90%がマンションで発生しているとのショッキングな指摘もあった他、ピッキング、乗り物関連犯罪、放火等参加された皆様にとっては他人事ではない身近な問題であり、高齢化社会における犯罪についても言及され、大変参考になることがいっぱいありました。その後の懇親会ではNPO横浜市住宅リフォーム促進協議会の方々や、技術者部会、専門業部会の賛助会員メンバーと直接話をする機会に恵まれ、これから管理組合の運営に携わる会員各位には自信に繋がったことでした。

[江波戸]



マンション大規模修繕工事の計画から施工までトータルサポート



# 柏原塗研工業株式会社

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

リフォーム事業部

神奈川県川崎市川崎区大島3-36-7  
TEL 044-211-1596 FAX 044-211-1597

売上高(前年度) 18,294,000,000  
(うち改修工事 6,200,000,000)

本社/山口県岩国市山手町1-5-16  
TEL 0827-22-1256 FAX 0827-22-2504

全従業員数 363名(平成15年2月現在)

国内ネットワーク  
営業所/北海道、青森、新潟、鹿島、千葉、東京、東関東(船橋)、北関東(さいたま)、川崎、四日市  
大阪、神戸、兵庫、朝山、茨城、岩国、徳山、下関、北九州、福岡、熊本、大分、鹿児島  
出張所/室蘭、福島、青森、知多、愛知、和歌山、岡山東、坂出、江津、小野田、上五島、志布志

私たちはISO 9001とISO 14001の認証を取得しています



# ■マンションの防犯■

6月7日浜管ネット第9回総会の記念で「マンションにおける犯罪の現状とその防止策」と題して、中央学院大学平澤修先生の講演が行われました。

近年、犯罪が急速に増えつつある反面、犯罪検挙率が低下しつづけている現状の中で、マンションの犯罪の特異性とそれにどう対応していくかなどについて話されました。

なかでも特筆することとして、単なる窃盗侵入であったものが、マンション専有部分の密室性から強盗などの凶行犯に変わってしまうこと、特に侵入強盗に伴う強姦事件の90%が、マンションで発生しているなど、マンション特有の状況があげられました。

これに対するマンションにおける防犯対策として、オートロックドアや玄関扉、その補助錠の取り付けなどのハード面での対策も有効な手段ではあるが、そ

れに対するコスト面での費用負担や日常生活の不便性などで限界もあり、そうしたなかで効果的な対策としては、居住者の目によって共有部分の不審者の侵入を防ぐことができるようです。そのためには、居住者間の日常のコミュニケーションを育成し、住民の相互信頼関係をつくりあげるとともに、防犯意識を向上させ、挨拶を交わすなどして不審者を近づけさせない、物的・人的工夫を、できるだけ多くのマンションに住む人々で協力して行なうことが大切であると話されました。

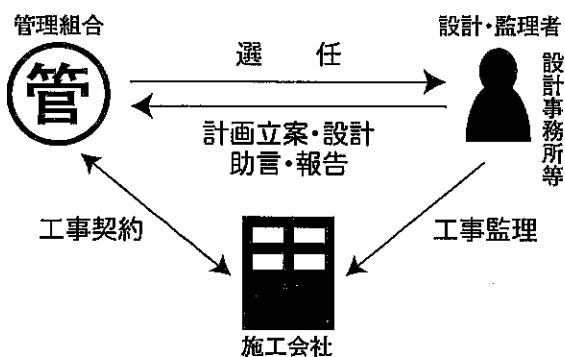
(希望会員には、本セミナー冊子を事務局より配布します。)

[山鉄]

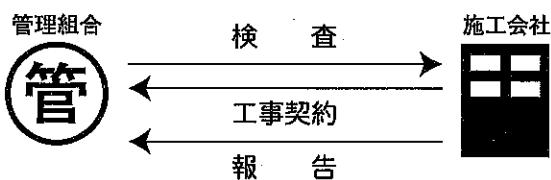
## 大規模修繕工事の方式

※7頁参照

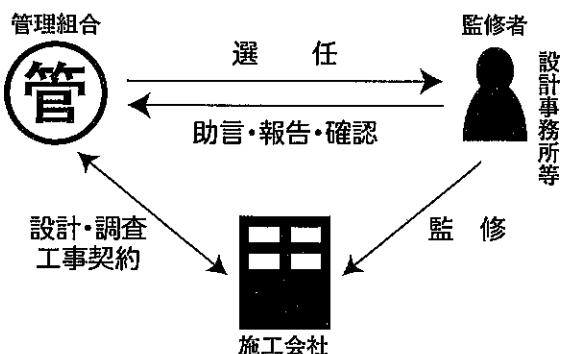
### 1. 設計監理方式の仕組み(概念図)



### 2. 責任施工方式の仕組み(概念図)



### 3. 小規模マンション等に対する監修方式の仕組み(概念図)



[一部 (社)かながわ住まいまちづくり協会発行マンション管理ガイドブックより引用]

# マンション管理・相談事例研究会

毎週土曜日に予約制で、マンション管理組合からの相談を無料で承っています。場所は都筑区で市営地下鉄中川駅から数分の距離にある「ハウススクエア横浜」内3階の浜管ネット事務局です。平成14年度はその件数が127件でした。その他、区巡回相談やセミナー開催時の相談などと合わせると年間総相談件数は301件に達しました。

## ●事例研究会を始めた経緯

これまで、相談員の資質を高めるために相談員のみの事例報告会を行ってきました。他の相談員が受けた事例の相談内容と回答の仕方を聞いて、自分が相談員になったときの参考にしようとするものです。しかし、相談内容はマンション管理組合が共通に抱えていることが多く、折角の報告を内部に止めることなく、広く会員マンション管理組合の皆様に聞いて役立てていただこうと、今回6月19日に県民センターを借りて初めて企画実施しました。

## ●当日の管理組合の参加状況

当日は52名の方が参加されました。浜管ネット管理組合から14名、川管ネットから5名、横管ネットから6名、浜管ネット相談員が20名、その他から7名でした。

さて、事例の内容ですが7件の報告が行われました。

- 1.管理費滞納について
- 2.未納水道料金の徴収
- 3.管理会社の変更
- 4.法人化のメリット、ディメリット
- 5.施設保有者の管理費不払い
- 6.設備配管の診断
- 7.大規模修繕の進め方

## ●相談事例の紹介

1.管理費滞納は未払いの区分所有者が心身正常な状態でない場合の対応の問題でした。親族の協力を得ること、そして以降は弁護士との相談になるとの回答でした。このような区分所有者の場合、大規模修繕の設備工事で住戸内立ち入りが必要な時、工事の障害になる場合があるとの意見が会場からありました。

3.管理会社変更については、2事例ありがとうございましたが、それぞれ個別事情があるので回答は一概には言えません。まずは管理組合自身の体制が整備されているかが問われます。そして管理会社の変更で明確にサービス向上と管理委託費の節約になるのかが問われるでしょう。変更に際しては引継ぎ問題が起きないよう慎重な事前準備が求められます。管理会社の選択も業界名簿から複数の候補を得て、見積比較などが必要との回答でした。

4.法人化のメリット、ディメリットでは、メリットとして区分所有者の団体が法人として権利義務の主体となり、第三者との取引が可能となります。共用部分の不動産取得も管理組合名で登記できるようになるとの回答でした。

6.設備配管の診断では、無料相談の後で簡易診断制度を利用した例を報告しました。給水設備改修の対策について現地を見てアドバイスしたものです。問題点を指摘し、加圧給水方式を直結増圧給水方式に変更する案により複数業者の見積を取るようアドバイスをしています。

7.大規模修繕の進め方では、小規模マンションの簡易診断の事例を報告すると共に、小規模マンションのコンサルタント（監修）方式による大規模修繕への取り組みについての説明がありました。発表者と会場との質疑応答がありました。

次回、秋には第2回目の事例研究会を行おうと考えています。是非ご参加下さい。

[阿部]

# よこはま住宅フェア2003

## マンションコーナーの企画案内

これまで毎年秋、横浜で行われて来ました「よこはま住宅フェア」が今年は変わります。横浜市内でのマンション戸数が約30万戸に達し、持家の中では半数近くになっていることから、今年の住宅フェアでは、特にマンションコーナーを設け、マンションに関する様々な展示や情報を重点的に展開することになりました。浜管ネットが、その主要な企画を推進し、ネットの会員を初め、市内マンションのニーズに応えるよう準備を進めています。具体的な企画概要、マンション関連項目は、以下の通りです。

### 1.期日

2003年10月17日(金)～19日(日) 11:00～17:00(最終日16:00から閉会式)

### 2.会場

赤レンガ倉庫 イベント広場

### 3.主催

よこはま住宅フェア実行委員会

共催：横浜市他 後援：国土交通省他

### 4.マンション関連出展数

全約40ブース中4分の1に当る、10ブース程度がマンションに関する展示になります。例えば、塗装・防水・ドア・サッシ・セキュリティーなどのメーカー、代表的な管理会社などとともに、浜管ネット自体も、「マンションなんでも相談コーナー」を設ける予定です。

### 5.イベント

マンション管理に関する、運営上の課題、保全上の課題など、ソフト・ハードの講演を予定しています。

### 6.その他、マンション居住者参加のイベントも検討中です。

住宅フェア全体でも、実行委員会では来場者参加型の  
様々な企画を検討中です。

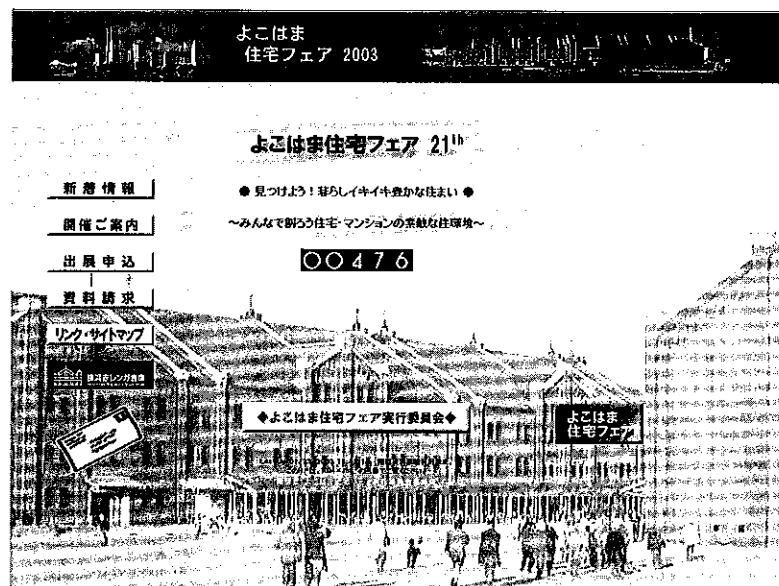
詳しくは、企画が固まった段階で広報しますが、今から

楽しみにしていて下さい。

マンション居住者の皆様にも広報紙などで案内をお願いします。

[山育]

ホームページURL [www.jyutaku-fair.com](http://www.jyutaku-fair.com)



好評な

## 浜管ネットの現地相談・簡易診断制度

浜管ネットの現地相談・簡易診断制度は5年前より始めたもので、その事業は以下の内容となっています。これらの業務内容の詳細については浜管ネット事務局にご相談下さい。また、毎週土曜日の定期相談会でも対応しておりますので、ぜひご利用下さい。

### 現 地 相 談

マンションの管理・運営、及び建物の特定部位の傷み等(雨漏り、ひび割れ)に関して現地で対応する制度で、相談時間は3時間程度です。現地相談は内容により横浜市のアドバイザー派遣制度の利用も可能です。

### 建物簡易診断制度

建物全体の傷みの状況等を知るための調査で、大規模修繕の実施予定時期の1~2年前に予備診断として行うものです。建物・設備等の現地調査を行い報告書を作成、傷みの原因・処置等を写真・報告書で説明します。

これらの制度を利用する管理組合は年々増えています。比較的低廉な費用(現地相談は3万円/回、簡易診断は50戸未満で10万円/回)であることから、本年度は既に20件を超える依頼があり、浜管ネット技術者部会メンバー(10年以上の豊富な経験を持つ12名の建築士・設備技術者)が対応しています。調

査結果は大変好評で管理組合の皆さんに喜ばれています。

浜管ネットでは現地相談・簡易診断の他、マンションの長期修繕計画策定作業も受託しており、本15年度の業務にも既に3件があります。

[田辺]

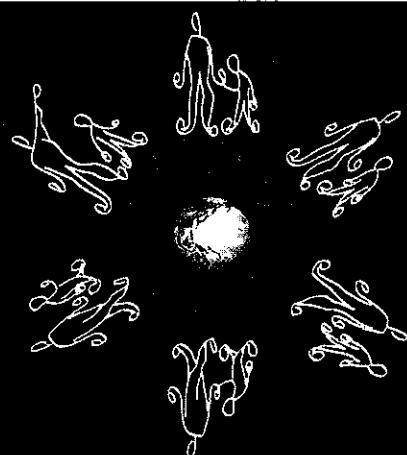
ISO9001 認証取得  
ISO14001

Friends of Earth  
川本工業株式会社  
〒231-0026 横浜市中区寿町2丁目5番地の1  
Phone 045-662-2021 Fax 045-662-0548  
homepage address <http://www.kawamoto-ind.co.jp/>

事業内容  
空調設備工事、給排水設備工事、暖房設備工事、  
リニューアル事業、バスターミナルシステム

こんなイメージを頭に描きながら  
常に新しい川本工業であらづける努力をしてゆきます。

私は川本工業株式会社は快適な環境づくりを通して  
地域社会に貢献してまいりました。  
今日、日本だけでなく、世界中の人々が  
新しい価値観の創造に向かって歩き出しています。  
そうした環境の中、私たちは自分たちのできる  
精一杯の力を出して新しい世界の創造に  
貢献してゆきたいと考えています。



# 小規模マンションの大規模修繕工事に係る 浜管ネット建築技術者等のコンサルタント事例

## 事例1

### ○相談内容

大規模修繕工事を実施したいがどうしたら良いかわからない。具体的に進め方を。

●鉄筋コンクリート造 5階建て 20戸 築17年経過 タイル貼建物

### ○回答要旨

まず、現状の劣化状況を把握する事が重要です。どこが傷んでいるかを確認し、区分所有者がそれぞれ建物の維持、保全と修繕に対する共通認識を持つ事が必要でしょう。その上で工事部位の優先順位、工事範囲等を確認し、修繕設計、工事予算等を作成します。工事施工業者選定、見積依頼、業者決定、総会、住民説明会等のスケジュールにより工事実施となる形が多い様です。この期間は管理組合の進め方にも寄り

ますが1.5年から2年位は必要と思われます。

(改修設計の専門家をコンサルタントとして参画させアドバイスを受けて進めるのも一つの方法で早道かも知れません。)

※小規模マンションの場合は、区分所有者の認識度、賃貸化の多寡、又、スケールメリット等を活かすことが出来ず大規模修繕への進め方も難しい面が見受けられます。管理組合の基盤や体制が弱く修繕積立金も充分でないケースが多い様です。

## 事例2

### ○相談内容

大規模修繕工事の見積を管理会社推薦の施工会社3社によって提出されたがどこに決めて良いのかわからない。工事仕様書が無い。見積書に工法、使用材料が記されている程度である。3社共、若干内容が異なり、工事項目、数量も違うため、判断が難しい。

●鉄筋コンクリート造 3階建て 16戸 築13年経過 タイル貼建物

### ○回答要旨

工事範囲、工事項目、使用材料、工法等を明確にする工事仕様書を明示して、同一内容にて見積の依頼をするのが良い。(改修設計事務所(専門家)等にコンサルティングの相談をすると良い。)又、数量については、各社にて数量積算を行う。そうすれば比較検討が無理なく出来る由、回答しました。

大規模修繕工事の方法として

①責任施工方式 ②設計監理方式 ③監修方式  
の3つの方法があります。

#### ①責任施工方式

修繕設計(仕様、工法等の提案)から工事施工までを一括して工事施工会社(管理会社等)に依頼する方法

#### ②設計監理方式

修繕設計と工事施工を改修設計事務所(専門家)と工事施工会社とに分離して依頼する方法

#### ③監修方式

責任施工方式の修繕仕様書を改修設計事務所(専門家)がチェックを確認し、施工状況も併せてチェック確認する方法

小規模マンション等においては、①の方式が大多数と思われますが③の方式も実施されている様です。

20戸、30戸規模のマンションでは工事資金に余裕のないケースが多く、設計監理方式では規模の大小に関らず一定額の費用が必要な為、設計作業の一定部分を工事施工会社が行いその内容を専門家がチェックします。また、工事中は節目の段階でのポイント監理等を行います。

第三者としての専門家に支援を受ける事により比較的低廉な費用で設計仕様と工事品質を確保する事が出来るため小規模マンションには望ましい方法と言えます。

各方式の仕組みをイメージ図で示します。

※3頁参照

[島村]

# EVENT

浜管ネットが主催・共催・後援及び協力する今後の予定しているイベントです。

詳細内容は主催者発表より、会員へお知らせ致します。また、インターネットホームページにも掲載しています。

月／日 場所	イベント名称	主催等
9/6 横浜情報文化センター	シンポジウム (管理規約の上手な利用法)	神奈川マンション研究会 浜管ネット
9/20 旭区役所 かながわ県民センター ハウススクエア横浜	マンション管理 情報交換会	浜管ネット
9/27 ゆめおおおかオフィス タワー	マンション管理 情報交換会	浜管ネット

## 新規正会員加入

グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合	206戸
MAC潮田コート管理組合	25戸
サウスウイング金沢住宅管理組合	106戸
笹下台住宅管理組合	430戸
いづみプラザ保土ヶ谷管理組合	225戸

## 新規賛助会員加入

(株)コンステック	[建 築]
建設塗装工業(株)	[建 築]
川本工業(株)	[設 備]

## 編・集・後・記

夏休みが過ぎ、秋の季節は旅行シーズンでもあります。マンション管理組合と役員さんにとっては一番忙しい季節ではないでしょうか。春から新年度を迎えたところは既に半年が過ぎ、事業計画の推進時期もあり、修繕工事最中かもしれません。

また、この時期の入居から管理組合がスタートして

いるところは総会や役員選出等を行っているでしょう。マンション管理のことを考えていると、季節の移り変わりを感じる暇が無く、時の過ぎるのが早く思われます。

それと年齢のせいも加わっているかもしれません。

[M]



### 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 T224-0001

横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜3F

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

ホームページ：URL <http://hamakan-net.org>

Mail [office@hamakan-net.org](mailto:office@hamakan-net.org)

執務時間：10:00～17:00

定休日：水曜日・日曜日・祝祭日

### ハウススクエア横浜

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）

交通のご案内 （電車）横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分

（お車）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