

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

横浜市のマンション登録制度 全国では始めて!

横浜市は、全国にさきがけて市内マンションの登録制度をはじめました。登録マンション管理組合には優先的にマンション管理に関する情報が提供されます。



事務局：横浜市住宅リフォーム促進協議会 電話 045-912-7484 FAX 045-910-0210
【詳細は横浜市HP】<http://www.city.yokohama.jp/me/ken/housing/minju/touroku.html>

横浜市マンション再生支援事業

マンション再生活動を行おうとする、横浜市内のマンション管理組合等に対して、その業務に要する費用を横浜市が一部補助することにより、マンションの良好な居住環境を確保するとともに、市街地環境を向上させることを目的とします。

<補助対象となるマンション再生活動>

(1)マンションの大規模改修に関する検討

耐震改修に関する検討・大規模改修の費用対効果に関する検討・大規模改修の基本構想・事業計画の作成に関する検討

※「マンションの大規模改修」とは、構造躯体の耐用年数を考慮し、将来を見込んだ居住水準の向上を目的としてマンションを再生させる大規模な改修工事をいいます。

(2)マンション建替えに関する検討

老朽の判定に関する検討・建替えの費用対効果に関する検討・建替え構想・事業計画の作成に関する検討

<補助の内容>

規定する要件を全て満たす横浜市内のマンション管理組合が行うマンション再生活動に対し、当該年度(4月1日から翌年3月31日)における検討活動費用の1/2以内、かつ30万円を上限として補助を行います。

◎お申込み・お問い合わせ：建築局住宅部民間住宅課
(電話 045-671-2943)

横浜市マンション調査結果概要(その1)

浜管ネットは平成15年度に横浜市から「平成14年度分譲マンション管理組合実態調査及びデータベース化と高経年マンション実態調査」を委託されたので、概要をご報告いたします。これまでに平成14年度にはやはり横浜市から「平成7年度から13年度までに分譲されたマンション管理組合の実態調査」を委託されております。また昭和30年代から平成6年度までの分については既に関東学院大学で自主的な調査が行われておりました。この三つの調査を合体すれば、横浜市の分譲マンション管理組合の総体の姿が明らかになるわけです。今回の

調査は平成14年度に分譲された最新のマンションについて調査しました。この結果は今後の横浜市のマンション行政のための貴重な資料となります。マンション管理組合のご協力を頂いて調査しましたが、完全なものではありません。マンション管理組合は行政に登録が義務付けられているわけではありません。今後は横浜市では皆様の管理組合から自主的に市へ登録いただいて、マンション管理の情報を登録管理組合へお届けするように考えていますので、ご協力をお願い致します。調査結果の内容は次号以降に報告します。



一平成16年度の事業について

6月に浜管ネット第10回の通常総会を開催しました。平成16年度の事業計画についてご報告します。

区分所有法の改正、建替え円滑化法の施行、標準管理委託契約書の改正、改正マンション標準管理規約の発表などにより、国レベルのマンション管理の環境が改善されてきました。個々のマンションでも管理運営体制の見直し、改善が求められています。横浜市では、「マンション・アドバイザー派遣事業」などマンション管理支援施策が実施されています。浜管ネットとしては、これらの施策について実施面での協力を行いながら、マンション管理組合の運営を支援して参ります。

<管理運営について>

- 管理組合新任役員基礎セミナーを神管ネットに協力して開催。(6月)
- 管理組合情報交換会(7、2月)
- 保険セミナー(9月)、ペイオフセミナー(12月)

<建築等専門技術について>

- 管理組合から依頼のあったコンサルタント業務を、浜管ネットが受託し、技術者部会が担当しています。建物・設備の診断及び長期修繕計画の作成を行い、また小規模マンションの大規模修繕についての設

計と監理に関する監修業務を始めています。維持修繕に関するセミナー、工事見学会(9,10,11,2月)

<工事等専門知識について>

- 給水管更生セミナー(4月)、建築塗料セミナー(11月)

<管理相談について>

- 定期相談を毎週土曜日午後に予約制にて行います。・横浜市マンション・アドバイザー派遣事業の事前相談を毎週土曜日午後に予約制にて行います。・区役所巡回相談の一部(10区)を担当して実施します。
- マンション管理相談事例報告会(8、3月)で、相談員の研修と併せて、管理組合にも公開。

<その他>

- 横浜市住宅フェアに参加。(10月)
- 平成17年に迎える創立10周年に向けて、記念誌の編集と懇親会を計画。
- 「マンション管理組合データベース作成及び高経年マンション調査」の成果を実際のマンション管理施策として活かす方向で、マンション管理組合登録制度に協力していきます。

(阿部)

マンション管理のスペシャリスト集団、
日本ハウズイングです。

求められている以上の快適を、お届けしていく
たい。私たちの管理に、都合のいいマニュアル
はありません。そこに住むお客様と向き合い
、ひとりひとりの声に耳を傾け、あらゆる問題
に正面から取り組んではじめて、真の解決策が
見えてくるからです。私たちは、国内外で累計
30万戸という管理実績を通じて体験してきた
お客様の声を財産に、何よりも現場を大切に
、スタッフの顔が見える質の高いサービスでお
応えしていきます。



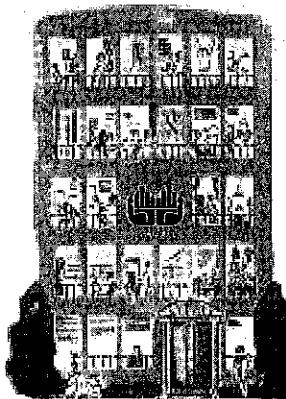
日本ハウズイング株式会社

〒231-0033 横浜市中区長者町3丁目8番13号
ルネ閑内プラザ

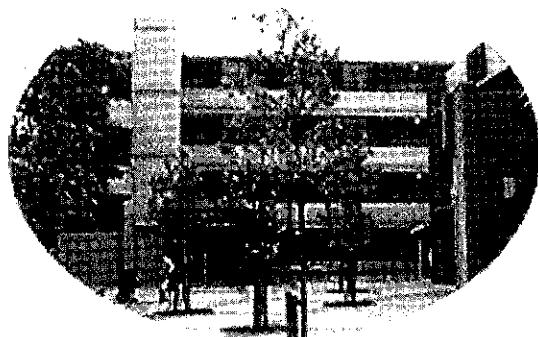
横浜支店 TEL045-661-2881

www.housing.co.jp/ <<http://www.housing.co.jp/>>

川崎営業所 TEL044-431-1235 藤沢営業所 TEL0466-55-2135



「国のマンション管理適正化法見直し検討」



平成13年8月施行のマンション管理適正化法について国土交通省住宅局住宅総合整備課マンション管理対策室及び総合政策局不動産業課は、マンション管理適正化法附則第8条の「政府は、この法律の施行後3年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるもの

とする。」との規定により、マンション管理に関する懇談会を開催し幅広いご意見をうかがうこととしました。『マンション管理に関する懇談会』第1回は8月26日(木)に開催、平成15年度マンション総合調査報告データ等のマンション管理実態を踏まえてはじまりました。

この懇談会は、マンション管理適正化法の見直しの参考にされるものと思われ、年内を目途に数回の懇談会を開催し、年度末頃までに懇談内容を整理される予定です。座長は中央大学法科大学院の丸山英氣教授、委員の中には全国マンション管理組合連合会会長の穂山精吾氏、当NPO横浜マンション管理組合ネットワーク会長の松野輝一がユーザーを代表する立場で参加し、このマンション管理適正化法施行で各管理組合運営に良い方向の影響があったか等との話題から進んでいます。

懇談会については非公開ですが今後数回に亘り開催され意見交換が行われマンション管理の次代へ向けた検討に注目していきたいところです。
(松野)

情報交換会

「管理会社との上手な付き合い方」開催

16年2月28日(土)神奈川県民センターで標題のテーマによる情報交換会が開催された。講師は(株)東急コミュニケーションズ神奈川支店の南場氏で、その講演の内容は、「管理会社は、皆さんの大切な資産の保全及び維持するためのサポーターであり、パートナーです。管理の主体は管理組合であり、その円滑な運営をお手伝いするのが管理会社です。管理会社は管理組合と締結した委託業務契約をもとに業務を遂行するので、その内容を認識しておく必要があり、全て管理会社任せにしてはいけません。

管理会社が委託業務契約の内容とおり業務を履行しているかチェックすることが必要です。その上で管理会社の持つ管理運営のノウハウを有効に利用することです。管理会社に委託する管理業務は「マンション管理適正化法」による事務管理業務(出納業務・会計業務・管理運営業務・共用部分の維持、修繕に関する企画又は実施の調整)の他に管理員業務、清掃業務、建物・設備管理業務です。その中で最も重要な業務は事務管理業務であり、その業務(①管理費の戸別収納明細が作成されているか

②支払いは理事会の承認を受けているか ③月次報告がなされているか ④毎月末収金報告がなされているか ⑤会計帳簿が整備されているか ⑥会計年終了後速やかに決算書が提出されているか ⑦点検報告が速やかに提出されているか ⑧管理運営に対し積極

的な対応をしているか ⑨修繕計画立案のアドバイス能力があるか ⑩管理組合が依頼した事項について期日とおりに実施しているか等)が誠実に履行されているかどうか注意してください。」というものでした。

要は管理の主体は管理組合であることと業務委託契約の内容を認識し、業務の履行が完全になされているかをチェックした上で、管理会社との友好な信頼関係を構築し、その管理会社が持つ管理運営のノウハウを上手に利用することが上手な付き合い方でしょう。

(長谷川)



相談事例報告会

8月28日にランドマークタワー13階のフォーラムよこはまにて、マンション管理相談事例報告会を開催しました。過去1年間に浜管ネットが受けた相談の中から典型的なものを取り出して、担当相談員から報告し、その内容について参加者と共に議論しました。

事例1 複合用途マンションの管理運営の問題

1,2階が店舗で3階～7階が住戸63戸からなる築31年のマンション管理組合からの相談です。大規模修繕工事の費用負担について、住戸部分の管理組合が管理会社の作成した修繕計画を採用し、店舗部分の区分所有者に面積比率に応じて27%の工事費負担を要請しましたが、一方的であるとして合意に至らないとのことです。店舗部分は自ら管理しており、住戸部分は組合結成に際し店舗部分に参加要請しなかった経緯があります。双方でマンションを一体管理できる体制を築くことが必要とアドバイスしました。

事例2 駐車場の管理運営

170戸のマンションで110台の駐車場。昭和42年分譲当初利用者が10万円を支払い利用権のような形となっている。利用権は入居者間で移転できる。この利用権の有無で資産価値に差が出る。利用権のない者は不公平に感じている。利用者が多数であるから改善ができないとの相談。利用権に対する当時の10万円は分譲したものとは判断しにくい。裁判例では100万円の支払いは分譲したとみなされた。いずれにしろ規約や細則改正が必要だが、考える会などを作り同調者を増やしていくと良いとアドバイスしました。

事例3 無関心から自主管理への移行

平成6年分譲の23戸の小規模マンション。売主が管理者

と自称しましたその子会社が管理会社と自称し管理してきた。駐車場料金を売主が住民へ賃貸している。9年間集会や会計報告もされていない。4人の区分所有者が疑問を持ち計7回相談に見えて、管理組合結成に向け準備が進んでいる。4人の結束が事態の改善に貢献しました。

事例4 長期修繕計画・大規模修繕工事

長期修繕計画に関する相談は管理組合役員が1年交代のせいもあって長期修繕計画を理解していないことと、管理会社作成の計画に不信感を抱いていた。積立金の値上げ提案が計画内容の不十分さから納得できていない。第三者専門家に長期修繕計画を依頼するとか管理会社と内容を十分協議すべきでしょう。小規模マンションでは計画作成委託費が準備できない場合、マンション管理センターの積立金算出システムを利用するとよいでしょう。大規模修繕工事で管理会社に任せきりで、総会で内容に疑問が出て紛糾し、区分所有者の自主的組織を結成して検討したが、専門知識がなく困って相談に見えました。設計監理方式と責任施工方式の違いを理解し進め方を考えるべきでしょう。

事例5 給水システム変換

最近、高架水槽方式から直結または直結増圧方式へ給水システムを変換することを検討し相談に見えることが増えている。そこでこのシステムの利点や変換の進め方をまとめて報告した。

事例6 ある小規模マンションの簡易診断

浜管ネットが行っている建物設備の老朽化についての簡易診断事例を報告しました。当該マンション管理組合（築9年・12戸）理事長も報告会に参加され成果を説明されました。
(阿部)

編 集 後 記

まれにみる暑い夏がやっと過ぎていきました。涼しい秋がやってまいりました。

浜管ネットNEWSの25号が発行されてから、随分と時間が空いてしまいました。役員一同心からお詫び申し上げます。会員の皆様には最新の情報を届け、日常のマンション管理運営に少しでも役に立つことを伝えなければなりません。26号の後は極力、間を詰めて発行してまいります。

秋には右の欄にもありますように、いろいろな勉強の機会を設けておりますので、是非ご参加いただきますよう、ご案内いたします。
(K.A.)

イベントのご案内

●よこはま住宅フェア2004 10月2日,3日

(産業貿易センター)

●浜管ネット技術者部会セミナー 10月9日

(マンションのグレードアップと大規模修繕工事)

●浜管ネット専門業部会セミナー 11月6日

(マンションをきれいにするベンキ)

●工事見学会 11月13日

(直結増圧給水システムへの変換)

各セミナーのお問い合わせは浜管ネット事務局までお願い致します。

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

※表紙「NEWS浜管ネット」のタイトルは横浜市長中田宏氏の揮毫によるものです。