

2004年12月

第27号

一部 50円

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・阿部一尋

マンション管理組合支援特集

NPO横浜マンション管理組合ネットワークは、横浜市のマンション支援施策の一役を担っています。マンション管理に伴うさまざまな問題点を解決すべく行われているマンション管理相談に対応できる相談員を擁し、定期相談をはじめ、マンション管理組合へ出向くセミナー等を実施しています。

今回は、マンション管理運営に伴うソフト部門・ハード部門(2頁参照)のマンション管理組合に対する支援業務内容を紹介いたします。

マンション管理運営ソフト部門支援

マンションの管理組合運営はその執行機能として一般的に年度総会において理事が選任され事業計画が示され、それから理事会が具体的な活動を展開していきます。現在横浜市内の8割を超えるマンションでは管理業務を管理会社委託とし、なかには管理会社へお任せのまま理事会が開かれていないところもあります。また、多くのマンション管理組合が1年任期による全員交代制になっていて継続性に問題があります。マンション管理の有り方がわからないまま、主体性と積極性が懸念されるマンションも見受けられます。

そこで、当ネットワークではマンション管理適正化のために管理会社との委託内容の確認や正しい付き合い方、運営ノウハウを提供し、マンション管理組合の理事役員の方々を対象に、次の通り定期相談を開催しています。

また、申込によってあなたのマンションへ相談員が出向いてテーマに沿ったミニセミナーをすることも承っていますのでご利用ください。

<マンション管理定期相談>

事前申込制(無料)

毎週土曜日 午後1時より

場所: ハウスクエア横浜3F



<マンション管理組合出向ミニセミナー>

事前申込制(有料)

●申し込み マンション名・氏名・住所・電話を明記の上、FAX又はE-mailで

NPO横浜マンション管理組合ネットワーク

事務局 FAX 045-910-0210

E-mail : office@hamakan-net.org

管理規約の改正支援コンサルタント

マンション管理が社会問題になっている昨今から、ご承知の通り「区分所有法の改正」「マンション建て替え円滑化法」「改正マンション管理標準規約」「マンション再生マニュアル」と矢継ぎ早に国の機関が動いてきました。(詳細はHPに掲載されています)

<http://www.hamakan-net.org/>

こうした動きに呼応する積極的なマンション管理組合では、すでに管理規約改正委員会等を設けるなどして管理規約の改正の検討を行っています。または、来春の総会に改正提案すべく準備が行われています。

新しいマンションにあっても原始規約による区分所有者への不利・不公平の見直しが必要です。法改正以前

からの管理規約をもつマンションでも法にそぐわない規約条項があれば、後日、将来のマンション管理運営に支障をきたすことになりますから、この機会を逃さず改正することが望ましいでしょう。

当ネットワークではマンション管理組合からの要望に応えるため、管理規約の改正業務支援事業(有料)として草案の作成や管理組合が作成した改正案の確認作業を行い第三者機関として報告書を提出する業務を行います。

この制度を利用した数件のマンション管理組合では改正決議案が整ったとの実績が報告されています。

(松野輝一)

■マンション管理ハード面での専門家集団 「浜管ネット技術者部会」

浜管ネット技術者部会は、11名の一級建築士・設備士等からなる建築・設備の専門家集団です。この部会では毎年、定期的にセミナー・工事見学会等を企画・実施していますが、部会の主要な業務に以下の二つがあり、市内のマンション管理を支援しています。

●多くのマンションで大変好評な「簡易診断」制度

浜管ネットでの受託業務の中には現地調査・簡易診断制度があります。これらは建物の劣化状況を現地で調査し、劣化原因により対処の方法「手当て」の検討を行い、管理組合の役員の方々に状況を知りたいなどので、ここ数年で既に96件の依頼を受け実施しており大変好評です。この簡易診断はマンションの規模・棟数により料金が決められていますが、他での一般料金に比べかなり低廉な料金となっています。「長期修繕計画により、初めての大規模修繕がせまっているが、建物の劣化状況は、どのような工事が必要となるのか?」などの建物全体のものから、「雨漏り・ひび割れが発生しているが、その原因は?」といった内容まで、さまざまな問題にお答えしています。また、給水・排水設備等の簡易診断も多くなって

います。浜管ネットの「簡易診断」の特徴は、単に現場調査と説明だけでなく、図面調査、過去の修繕歴等の調査も行い、調査後に写真・文書により報告書を作成、関係者への説明会も行うもので、これらの中には瑕疵等の問題もあります。

●マンションの「長期修繕計画」作成のお手伝い

最近は簡易診断の後に引き続き長期修繕計画の作成・見直しの依頼を受けることがあります。これらの作業は建築・設備の複数の専門家の共同作業により行っています。作業期間や作成費用はマンションの規模により異なりますが、3ヶ月から半年を要します。費用面でもできるだけ低廉なものとすることで努力しています。特に小規模マンションでは予算の確保がむずかしい状況も多いようです。しかし、長期修繕計画はマンションの維持管理の基本となるものです。「現在の計画の内容がよくわからない、この内容でよいのか、見直しの必要は?」といった疑問がよく聞かれます。また、「どのような内容としたらよいのか、作成にはどの程度の費用が必要なのか」のご質問もあります。これらについても、定期相談会で、まず一度ご相談下さい。技術者部会の専門家がキチンとお答えします。

(田辺 邦男)

「小規模マンションの大規模修繕コンサルタント」

浜管ネットの技術者部会では、小規模マンションの大規模修繕について経済的な費用で安心して工事をチェックできるコンサルタント方式を平成14年頃より取り組み、管理組合への支援を行っています。

小規模マンション(50戸以下程度)では、大規模修繕工事を実施する場合、居住者に専門家もなく、高額な工事の発注に際して、どのように診断するか、施工業者をどのように選べばいいか、工事の仕様はどう決めればいいか、工事内容をどうチェックしたらいいか、悩まれると思います。本来は設計事務所等の専門家に設計(工事仕様)・業者選定・工事監理を委託して進めることが理想です。しかし、まともに委託すれば小規模マンションではその費用を払いきりません。

そこで考えられたのが小規模マンション向けの大規模修繕コンサルタント方式です。これは正式な設計・工事監理に代えて、設計事務所等第三者専門家の必要最小限の労力で、施工会社の工事をチェックして、確実な工事を進める方式です。

何故、経済的に専門家を活用できるのでしょうか。工事施工会社(すでに候補の施工会社がある場合または浜管ネットで推薦する場合)の作成した工事仕様、工事内訳書を専門家がチェックします。費用が確保できるのであれば本来この作業は設計事務所で行うことが理想です。費用節約を優先すれば、チェック方式となります。工

事仕様や内訳書が完成すれば、施工会社を複数選んで見積書の提出を求めます。見積額や会社実績を勘案して優劣をつけ、最終的には管理組合に施工会社を決定していただきます。工事が始まれば、必要最小限、現場に行き、工事内容をチェックします。

統一された工事仕様に基づき、信頼性ある複数の工事会社の見積から業者決定し、品質が確保された工事を適切な額で発注でき、工事のチェックもできます。

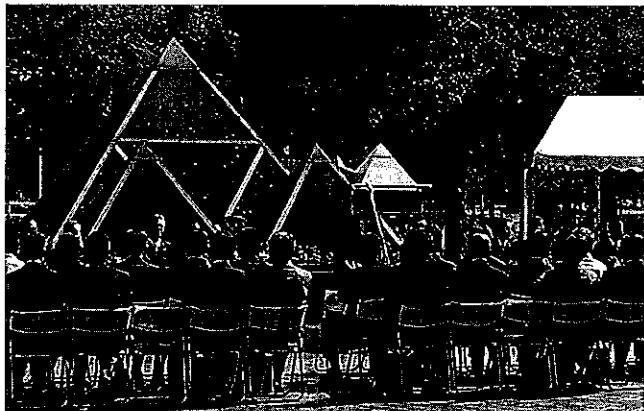
南東全景



小規模マンションにおいてコンサルタント方式で行われた大規模修繕工事の例 工事費約1600万円 コンサルタント費用約80万円

(阿部 一尋)

住宅フェア2004出展



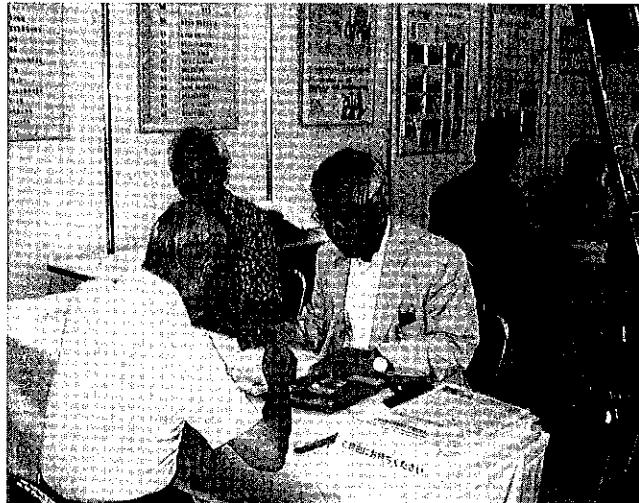
去る10月2日(土)3日(日)の両日、横浜産業貿易センター1階展示ホールにおいて、第22回「よこはま住宅フェア2004」が開催され、NPO横浜マンション管理組合ネットワークも中央部分のコーナーへ出展しました。

初日は晴天に恵まれ多くの来賓及び関係が集まるなか、開会式テープカットで始まり、当ネットワークブースのマンション管理相談コーナーへも関心が寄せられました。



適正な支援活動のPRを行うことが出来、2日間で約3200名の来場がありました。

住宅フェアの絵画コンクールにはたくさんの絵画が寄せられ大賞のほか「横浜マンション管理組合ネットワーク賞」が選ばれ表彰を行いました。



また、今回の出展にあたり賛助会員の、(株)東急コミュニケーションズ、(株)エヌ・ケー、柏原塗研工業(株)、神奈川県建設防水事業協同組合、(株)神奈川保健事業社、関西ペイント販売(株)、(株)サカクラ、三信塗工(株)、シンヨー・サンワテクノス(株)、新和工業(株)、設備メンテナンス(株)、(株)大和、(株)建物保全センター、東洋高速産業(株)、日本ライフサービス(株)、日本リフォーム(株)、(株)ピーテック、ヤマギシリフォーム工業(株)、横浜サンユー(株)、(株)タモツ工業、藤和コミュニティ(株)、(株)ダイフレックス、古河総合設備(株)、相鉄リニューアル(株)、藤澤電気(株)、竹内化成(株)、(順不同)の出展協力をいただきお礼と報告をいたします。
(松野 輝一)

≪マンション管理保険セミナー開催>>>>>>>>>

平成16年9月18日(土)横浜市中区の中小企業センターにおいて標記セミナーが開催されました。

これは、かねてから横浜マンション管理組合ネットワークが企画していたもので、最近の様々な事例から保険の重要性については充分認識している管理組合もそのシステム、契約の方法等についての専門性から具体的検討について敬遠しがちでした。しかし、契約の対象の決め方・方法によってはマンションの保全のため大きな差が表れます。今回「得する」保険について理解を深めようとするものです。

1.まず保険契約を継続している場合、現在の評価を基に

契約しないと不合理である。評価が上がった場合は適切な保険金を得る為、又減価償却などで評価が下がった場合はむだな保険料を支払わないとめです。

2.共用部分と専有部分の線引きを明確にする。現実に起きた豊富な事故例から、およそ9割までが賠償事故であり、その中でも給排水管、貯水槽等の漏水事故が大きなウエイトを占めています。そして漏水事故は、被害範囲も賠償額も高額になる傾向です。その上漏水事故は、専有部分が原因か共用部分の責任か不明になる事例があり、給排水関係については規約共用部分とするのも一方です。又汚損の賠償は保険の対象

であるが管路の補修は対象外となる等、保険契約を熟知していないと思わぬトラブルとなることもあります。又専有部分の排水管等の漏水による他の居住者への損害は、管理組合の責めに帰さないものであり、保険の対象ではありません。

3. そのほか外壁の落下による人身事故又は駐車中の車両への被害、強風のため備品が飛んで走行中の自動車を破損させた例、非常階段の手摺の外れによる住民がケガ、ベランダのTVアンテナ、ガーデニング用具が飛んだ事例など多くの説明がありました。
4. 保険各社共通の基本的な補償と特約事項があり、この点も注意しておかねばなりません。
(例) エントランスのガラスが割られた。

共用部分の配管の破損

水漏れ原因の調査

ドアロック交換費用

5. セミナーの目的である「得する」保険契約を実証するため保険料計算のケーススタディも行われました。

その後質疑に入りましたが、現実のマンションの維持保全に大きな影響があるため熱心な討議がなされました。

- ① 専有部分も一体として保険契約を締結する場合、管理制度規約の理事長権限の条項を改正すべきか。
- ② 専有部分の所有者が漏水事故をおこし、弁済の資力もなく、保険にも未加入であった場合どう対応すべきか(上大岡・管理組合理事長)等切実で具体的質疑がなされ、充実したセミナーがありました。

(岡部正久)

建物の防犯対策について

市民意識調査で、要望の1位は「防犯対策」でした。これを受け、市も重要推進施策の一つとしており、住まいの相談員を対象に、研修セミナーが行われました。

セミナーの講師、梅本正行氏(犯罪予防センター理事長)の講演はショックなものでした。紙面の制限がありますので、上映されたビデオの部分をとりあげます。

玄関扉にどのような鍵を取付けても、ほとんど無力に近いことです。サムターン対策の隙間カバーもブライヤー(工具)ではさめば、簡単につぶれてしまいますし、合鍵の合成が難しいとして、イスラエル製の5万円前後するミリニダー錠に付替える方が増えていますが、これもセンサーチェッカー(市販されています)を鍵穴に入れますと内部のセンサー配列が簡単に読み取られてしまい、この配列に合わせて、センサーを鍵に組み込みますと開錠されてしまいます。犯人にとって面倒なのは、合鍵作成のた

め一度で実行できることだけです。更に犯行の統計の中で、高価な鍵対策をした家の方が従来のままの扉よりも資産があるとみられ、犯行率が高いということです。これは犯人にとって、この家のほうが侵入する価値があるというサインになっているということでした。又少々音がしますが携帯用の充電型工具(4~5千円で市販)に超硬のドリル、ホルソー等のカッターを取付けると、1分足らずで破壊されてしまいます。物による対策は限界があり、又無力に近いといえます。最高の防犯対策は「居住者の眼」です。そのためにもマンション内で居住者間のコミュニケーションの育成をし、不審者の共用部分侵入を防ぐことです。

「物では無く、心と眼での対策に勝るものはない」が結論です。

(山本鉄太郎)

管理組合の保険見直しませんか?

取り扱い保険会社6社より
最適なプランをご設計します

管理組合に必要な補償をすべてカバー! 合理的な設計が可能!
保険料コストダウン! 豊富な特約あり(水漏れ調査費用特約など)
(マンション管理組合専用の各社新商品を取り揃え)

管理組合総合保険

賠償保険

取り扱い損保

東京海上火災保険(株)・(株)損害保険ジャパン・三井住友海上火災保険(株)・日本興亜損害保険(株)・あいおい損害保険(株)・日動火災海上保険(株)



いつも身近な代理店

有限会社 クリップス

横浜市港北区新横浜3-24-5 1F

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

0120-72-9611

専門業セミナー報告

平成16年11月6日ハウスエア横浜4Fセミナールームにて、専門業部会主催によるセミナーが行われました。テーマはマンションをきれいにするペンキ（建築仕上げ塗材の基礎知識）と題するもので、建築塗料メーカーのエスケー化研㈱営業本部技術チーム山本次長より講演がありました。

セミナーの内容は、大規模修繕工事を控えた管理組合に向けて、＜大規模修繕工事の流れ＞＜仕上げ塗料の種類＞＜塗料劣化の目安＞＜塗料の役割＞＜塗料の水性化＞＜カラーブランディング＞など、基礎的なわかりやすい説明が行われました。参加者からは、水性塗料がどのように塗膜を形成するのかなど、かなり専門的な質問が出され、活発な質疑応答が行われました。

一般的に新築で使われている外壁の塗料はアクリル系のものが多く、デベロッパーが建築コストを下げるため、安価な材料が使われている事が大半ですが、大規模修繕工事となるとやはりランクアップの必要があります。

現在改修として使われているものは、ウレタン系・シリコン系とレベルを上げており、改修仕様としてはランクアップが当たり前の時代となっています。また、溶剤タイプから水性タイプへの環境問題を見据えての変遷があり、今後水性化の波は更に加速するものと見られます。

余談ではありますが、大手塗料メーカーの技術をもってすれば、15年～20年完全に劣化しない材料を作り上げることが出来るのではないだろうかと考えるときがあります。しかし、あまりにも高度な材料を作ってしまうと市場が極端に減ってしまい、企業として成り立たない恐れがあるため、開発を控えているのではないかと疑念を持つのは間違いでしまう。

浜管ネット専門業部会の一員として思うことは、マンションの管理・運営について、関心のある管理組合が特定されつつあり、将来組合の関心度の大・小が建物の劣化を含め、取り返しのつかない問題を起こすであろうと心配しています。

（高森 慎司）

電気幹線改修工事見学会

経年による電気容量不足等のため電灯幹線改修工事を検討中の管理組合の皆様を対象に、施工中のマンション電気幹線改修工事の現地を見学していただき、これまでのマンション管理組合の取組みや施工会社からその内容の説明を受ける工事見学会が開催されます。

同様の問題を抱えるマンションのグレードアップの参考になるこの見学会を浜管ネットが後援します。

日 時：平成16年12月4日（土） 10:00～12:00

場 所：横浜市緑区霧が丘5-27

霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合

問合申込：主催者・後援事務局へ

主 催：藤澤電気㈱（広告参照）

後 援：浜管ネット事務局（事務局は1頁参照）

会社ご案内 昭和10年創業、電気工事を専門とする当社は、各方面で高い信頼を頂いており、新築工事及びリニューアル工事（電灯幹線改修、電灯容量アップ）を中心に居住者の皆様に安心と満足をお届けします。

 藤澤電気株式会社
リニューアル部

本社 〒220-0023 横浜市西区平沼二丁目2番7号
電話 045-312-2225（代表） FAX 045-312-2515
担当 大関 半田 E-mail fdk@f-denki.jp

横浜市マンション調査結果概要(その2)

平成15年度に行われた市内の分譲マンション調査の結果概要報告・その2です。

昭和31年に市内で分譲開始されてから、平成14年度までの47年間で約5,500のマンションがあります。最近は年間200を超える分譲がありますから平成16年度中には6,000に迫るマンションが市内にあることになります。戸数でみると平成14年度までの分譲累積は約323,000戸です。

昭和30年代(築40年以上)、40年代(築30年以上)、50年代(築20年以上)、昭和60年～平成6年(築10年以上)、平成7年～14年(築9年以下)とほぼ10年きざみで分譲されたものをみましょう。

昭和30年代は分譲が少なく、9年間で約20のマンション供給です。戸数で約1,300戸です。1マンションの戸数は平均約60戸となっています。

昭和40年代は飛躍的に増え、供給されたマンション数は300を超えました。1マンションの戸数は他の年代と大きく異なり平均約130戸です。公団や公社の大規模分譲団地が供給されたためでしょう。昭和50年代になると分譲されたマンション数は40年代の3倍に当たる約1,000マンションになります。ただし、1マンションの戸数は約70戸と小規模化します。昭和60年以降の10年と平成7年以降の8年間はそれぞれ1,800前後のマンションが供給されるようになり、市内の住宅のマンション比率増加に貢献しています。以上の数値は調査約5,500マンションの中の年代不明470マンションを別にした数値ですから、若干の誤差を含んでいる数値です。

次号では築30年以上の高経年マンションの実態を報告いたします。
(阿部 一尋)

横浜市内マンション供給の状況(数値は概数としています。)

項目 供給年代	組合数	棟 数	戸 数	年間平均供給 マンション	マンション 平均棟数	マンション 平均戸数
昭和30年代	20	60	1,320	2	3	60
昭和40年代	330	1,210	42,450	30	4	130
昭和50年代	1,030	2,020	71,460	100	2	70
昭和60年～平成6年	1,780	2,370	92,230	180	1	50
平成7年～14年	1,850	2,140	104,470	230	1	60
不明	470	540	11,300	—	—	—
合 計	5,500	8,330	323,200	—	1.5	60

お知らせ

●電気幹線改修工事見学会 平成16年12月4日(土) 10:00

会場：霧が丘グリーンタウン第一住宅

●ペイオフ対策セミナー 平成17年1月22日(土) 13:30

会場：ランドマークタワー13Fフォーラム

<事務局にFAXでお申込ください。>

平成17年2月

●相談事例報告会(予定)

●大規模修繕工事のセミナー(予定)

平成17年3月

●管理組合情報交換会(予定)

編・集・後記

この秋は10個の台風が日本列島を襲い、新潟県中越地震も合わせて大きな被害を受けていました。日本が亜熱帯化する気候変動も今後定着しそうな様子です。マンションもこれら自然災害に備えて磐石な備えが求められます。一方、防犯についての人的災害も増加の傾向にあります。我々マンション管理相談員も横浜市主催の防犯講習を受けたところです。

そろそろ平成17年に移り変わりますが、年度末に向けて、セミナーを企画しておりますので是非ご参加ください。お待ちしています。
(K.A)

※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。