

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.com> 発行人/柴田中夫・阿部一尋

## 会長就任にあたって

柴田 中夫

このたびNPO横浜マンション管理組合ネットワークの第11回通常総会において、平成17年度より会長に就任することになりました。本ネットワークの目的達成のため全力を尽くす所存ですので、格別のご厚誼ご指導を賜りますようよろしくお願ひ申し上げます。

本ネットワークの設立から10年が経過しました。今年の11月には設立10周年の記念式典を行い、会員及び賛助会員各位並びに行政等の関係諸組織とともに、今までの10年間を踏まえて更なる発展を期したいと思います。

これから10年を展望すると、ネットワークレベルでの取り組みとともに、正会員並びに賛助会員とのコラボレーションへの取り組みがますます重要になるに伴い、本ネッ

トワークに課せられた期待はますます増大していくと思われます。

本ネットワークは、正会員を縦糸としますと、賛助会員、行政等の関係諸組織が横糸となって、機を織るように共に連携して新たな事業を織り上げていくことが、その使命と思われます。

本年度より今までにも増して、会員管理組合の皆さまの期待に応えていくことに組織の力を傾注するため、本ネットワークを強くかつ柔軟性ある組織にすることに努力する所存です。

本年もよろしくお願ひ申し上げます。

## 総会報告

第11回通常総会が6月4日にハウスクエア横浜1階ホールにて開催されたので、ご報告いたします。4つの議案が提案され、各議案とも賛成多数にて可決されました。

議案は第1号議案「平成16年度事業報告・決算報告・監査報告について」、第2号議案「個人賛助会員会費改定について」、第3号議案「平成17年度事業計画・収支予算について」、第4号議案「役員改正について」。平成16年度事業報告では、マンション管理定期相談は136件と増加したこと、セミナーとして「保険」「ペイオフ対策」「マンションのグレードアップ」「長期修繕計画」「給排水管」「外壁塗装」を行ったこと、「管理規約改正のコンサルタント」を行ったこと、「建物簡易診断」を16件、「小規模マンションの大規模修繕監修方式」を2件、「長期修繕計画

作成」を5件行ったことをなどを報告しました。決算としては予算1,902万円に対して2,108万円です。平成17年度事業計画では、平成17年度が浜管ネット創立10周年を迎えることから、記念式典及び記念誌発行を11月26日に行うこととしました。また今後の10の中長期計画を検討します。予算は1,551万円としております。

総会には横浜市まちづくり調整局立花住宅部長様をはじめ来賓の方々の出席をいただき、ご挨拶いただきました。総会後、特別記念講演として株式会社コスモスライフ社長入村道夫氏から「個人情報保護と管理組合活動」と題しての講演を頂きました。(内容は次頁をご覧下さい。)その後、総会参加者により懇親会が行われました。

(阿部一尋)

## 『個人情報保護法について』

6月4日第11回通常総会の特別記念講演として株式会社コスモスライフ社長入村道夫氏による「個人情報保護と管理組合活動」が行われましたので、ご報告いたします。

### <講演直前に発生した個人情報盗難事件>

冒頭、5月31日に起きた盗難被害による「情報書類紛失」についてのご報告がありました。社員が車を離れた際にマンション情報を記載した資料が盗難にあったとのことです。

この中に12棟、409戸の個人情報(マンション名、部屋番号、氏名、電話番号)が含まれていたとのことです。これに対して、同社は警察に被害届けを提出、各戸訪問による経緯報告とお詫び、ホームページへの報告をしたこと、ホームページの内容も講演資料として配布されました。そもそもこの事件は今回の講演直前に発生しました。同社からは、このような事故を起こしてしまい、講演をそのままお引き受けするのはいかがなものかとの連絡をいただきました。

しかし、前記のような迅速かつ誠意ある対応をされたことをお聞きし、敢えてこのことをお話いただいたほうが、実際の個人情報保護のことがリアルに理解できて良いのではないかと判断して、講演をお願いしたという経緯がありました。ご関心の方はコスモスライフのホームページをご覧下さい。

### <講演>

さて、講演の内容に移ります。単に「個人情報保護法」の解釈、対応方法を知る前にその精神を理解することが大切ということが述べられました。そのキーワードとして「『易しく』そして『優しく』」を挙げられました。法律が先にあるのではなく、人間生活先にありということです。企業の利益もお客様の満足の総和から不満足の総和を差し引いたものと社員に語りかけているとのことです。

以降のお話を資料から要約すると次のようになります。



▲講演されているコスモスライフ入村社長

「国際的にみると日本は世界に通用する標準や基準に20年遅れている。ISO、国際会計、個人情報保護等の遅れがこれらを表している。また日本人のプライバシー意識の欠如、コンピューター社会の発展が背景にある。欧米においては1960年代から個人情報保護の必要性認識が高まり、1980年にOECD(経済協力開発機構)において「個人データ保護に関するOECD8原則」が設けられた。日本もこの原則に準じて、JIS Q15001(1999年)、個人情報保護法(2003年)が制定された。優しく易しく考えれば、個人情報漏洩の不利益は

- 1.漏洩された本人の不利益
- 2.企業や団体の不利益
- 3.社会の不利益

である。管理組合は法律で定めている5,000件の情報は扱わないが、法律の主旨は守るべきである。入居者名簿で「緊急連絡先を出したくない。」との方がいた場合、緊急時には対応できない旨を理解いただき、任意掲載とすることに問題はない。新任役員の名前、部屋番号を掲示する場合は同意を得れば問題ない。入居者一覧を配布するのは、全員の同意を得られれば問題ないが、そうでなければ個人情報の利用目的外とも考えられる。また外部に流出する可能性も高いので適切ではない。」などの事例の説明がありました。(阿部一尋)

# 事業報告 相談事例発表会

平成17年2月4日(金)18時30分からかながわ県民センターにおいて、マンション管理に関する相談事例の報告会が開催されました。22人の参加がありました。内訳は管理組合から11名、相談員が6名、講師及び事務局が5名です。事例の概要を順次報告します。

## 1. 管理費の滞納整理について

(浜管ネット理事 相談員 岡部正久)

管理費徴集はマンション管理の重要な要素であり、管理活動の経費をまかなうものである。滞納を放置すると他の区分所有者へ波及することが懸念される。

●事例1：区分所有者が破産してそのまま生活しており、1年間管理費と修繕積立金を滞納している。管理会社からは取立て不可能との報告があった。駐車場使用契約は解除した。

●事例2：区分所有者が死亡し、相続人がいない。

### 滞納が起きてからの措置について：

- ①マンションの所有関係を登記簿で確認する。
- ②口頭による督促、請求、内容証明郵便による請求。
- ③金額が少ない内に滞納整理に着手する。
- ④少額訴訟(60万円以内)
- ⑤給与差押さえ
- ⑥競売

### 滞納の予防手段：

広報、駐車場利用契約解除を規約に定める、遅延損害金を定めておく、弁護士費用や督促・徴収諸経費の請求を定めておく、など。

## 2. 規約の検討

(浜管ネット理事 相談員 長谷川清)

### ①役員のなり手不足

小規模マンションでは規約に定める「現に居住する区分所有者」では役員のなり手が不足してしまう。横浜型モデル管理規約では「居住していない組合員も選任できる」としている。また「現に居住していない組合員の書面による承諾を受けた占有者(賃借人等)も選任できる」としている。また代理出席を認めることが方法である。配偶者や一親等の親族で成年に達した者に限る。

### ②専有部分の用途制限

国交省の標準管理規約コメントでは、「利用の方法は、生活の本拠であるための必要な平穏さを有することが必要」としている。横浜型モデル規約では、「区分所有者が自ら居住して行う事例でかつ他の区分所有者及び占有者の迷惑にならない場合で理事会の承認を得た場合は、この限りではない。」としている。「占有者」にも適用することとしている。

## 3. 長期修繕計画と大規模修繕

(浜管ネット常務理事 相談員 田辺邦男)

### <相談内容>

築10年、初めての大規模修繕。管理会社から見積りが出されたが工事費が大幅に不足、修繕委員会を設立し「建物診断」を居住者団体に委託し自分達で仕様書を作りたい。今後の管理組合の対応は。

### <回答>

「建物診断」のみでは具体的な修繕仕様は作成されない。また工事費算出は技術的なことを必要とする。資金不足で設計監理方式が採用できないなら、塗料メーカーなどの協力を得て材料指定し、数量は施工業者数社に見積り依頼する方法がある。この場合でも専門家のアドバイスを受けることが望まれる。施工段階でも専門家にポイント監理(工事の節目での検査)を依頼すると良い。

## 4. 瑕疵問題

(浜管ネット技術者部会 相談員 長友秀信)

瑕疵には多様な状況があり、6件の相談事例が報告された。対面相談から始めて簡易診断やコンサルタントを行っている。

販売会社と施工会社が対応してもらって修繕できた事例や、修繕を繰り返すが瑕疵が解消されない事例、施工会社が工事途中で倒産し仕上げを別会社が引き継いだなどで、完成図書が不備のため原因が究明できず、いまだに検討中の事例、40年経過して不具合が発生し、分譲主に要請するが無視されている事例、自費工事をせざるを得なかった事例などが報告された。

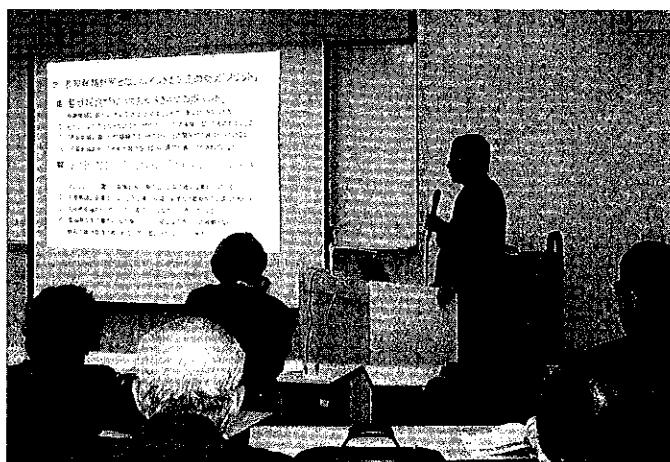
(阿部一尋)

## 「新しい長期修繕計画と見直し」

本年2月、「新しい長期修繕計画と見直し」をテーマに新春セミナーが行われました。技術者部会主催のもので、昨年の10月につづき第2回目のものです。当日は会場のランドマークタワーのフォーラム横浜に約30数名の方が参加、成功裡に終えています。

前半は「長期修繕計画の作成及び見直しの方法」、後半は「マンションのグレードアップと長期修繕計画」の内容で進められました。テキストは講演者のレジュメ・資料の他に、昨年9月にマンション管理センターより発行された「長期修繕計画作成・見直しマニュアル」を中心として、約2時間半にわたり行われ、その後の質疑応答でも熱心な討議がなされました。

マンションの長期修繕計画の必要性が認識されはじめたのは20数年前、当時は作成方法や内容等も決められたもののがなく、様々な形のものが提案されていましたが、その内容ではレベルにかなりの差がありました。マンション管理センター発行の「作成・見直しマニュアル」は、このような現状を踏まえ「どのような内容のものが必要なのか」、策定の期間、見直しの時期・方法等をわかり易く説明しており、また、その作成の手順も具体的に解説しています。すなわち、過去に提案してきた様々なものを一つに集大成したものと考えられ、「標準的な長期修繕計画」として位置づけられています。



▲講師の田辺邦男氏

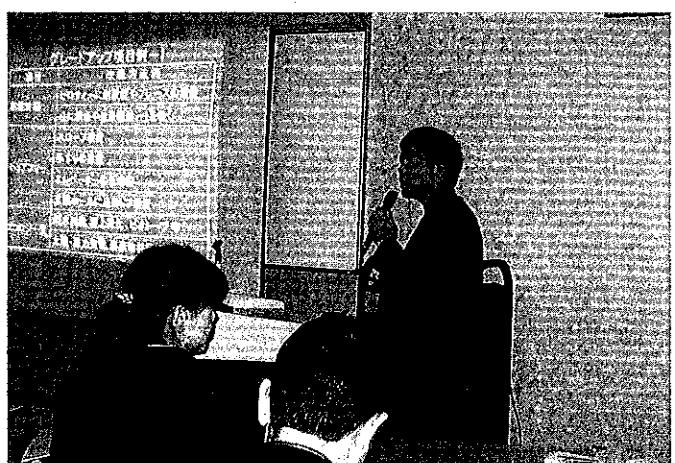
後半はマンションのグレードアップと長期修繕計画の関連を中心に事例を含め講演が行われました。近年、第2回目以降の大規模修繕工事では、高齢化社会を迎えてバリアフリー対策、マンション全体のグレードアップを考えるマンションも多くなっています。しかし、これらには相応の費用が必要となり、従来の長期修繕計画と修繕積立金の考えでは対応できない状況もあります。このため長期修繕計画でも早い時期よりこれらの新しい提案を組み込んでおくことが必要となります。これがどのような内容なのか、具体事例で解説しています。今後、増え続ける高経年マンションを「いかに長持ちさせ、住み良い環境としていくか」が、マンションの重要な課題となっています。

平成15年の国交省の「マンション総合調査」によれば、今や長期修繕計画を持っているマンションは83%まで普及しています。しかし、その内容については定かではありません。浜管ネットの相談事例の中にも、「この内容で良いのだろうか」という疑問を持つ相談もあります。また、一方で30年を超える高経年マンションや、20戸以下の小規模マンションでの普及率は半数にも満たないという調査報告もあります。

マンションの維持管理には長期修繕計画は欠かせない存在です。技術者部会では今後もこれらの問題をテーマに取り上げ、セミナーを開催する予定です。

(田辺邦男)

▼講師の星川晃二郎氏



# マンション管理組合の情報交換会報告

平成16年度もマンションの区分所有者等が相互にその経験や考え方を共有するため、2回の情報交換会を開催した。第1回は「得する管理会社との委託契約のあり方」をテーマとして平成16年7月29日(木)かながわ県民センターにおいて、第2回は平成17年3月18日(金)「ペイオフ対策」をテーマとして同じくかながわ県民センターにおいて行われた。

第1回は管理組合の役員をはじめ、常日頃管理会社とかかわりの多い人達及び管理会社数社の参加があった。

始めに多数の実例に接している東急コミュニケーションズ神奈川支店長 南部雄二郎氏から基調報告がなされた。その趣旨は「得する」という評価の基準は難しいものがある。マンション毎に個性があり、エレベーター、玄関、給排水等の設備、又経年数、長期修繕計画への取り組みを勘案しながら管理組合の要求に適切に対応できる組織と能力の充実した安心して任せられ、かつ、財務内容の良い会社と契約することが最終的に得する委託契約となるとの報告がなされた。

参加者はほどよく築5年、7年、13年、24年のマンションに住まわれていて、多様な実例が述べられた。委託者側からの発言として、管理委託費を減少するため管理会社の変更、エレベーター保守契約の会社変更による合理化など管理会社にとっては耳の痛い報告がされ、その反面委託料の減が即、得といえるのか等実際の経験者として内容の深い論議がなされた。又時節柄、管理費の滞納問題について多くの例と考えとが発表された。

ここでは管理会社への委託のほか管理組合自身の積極的な努力も大切との認識で一致した。又未納問題は短期で解決することがポイントであること。サラリーマンの場合給与の差押え、所有権の状況調査についてのインターネットによる登記簿閲覧、認知症老人の場合の近親者の発見と折衝など、実際に役立つ手法について参考となる事例報告がなされた。組合役員はもとより、管理会社の社員にとっても有益な情報交換会となった。

第2回はいよいよ実施直前を迎えたペイオフ対策であり、すでに準備を完了したマンションとこれから具体策に入るマンションの双方の熱心な参加者及び管理会社の参加のもと開催された。

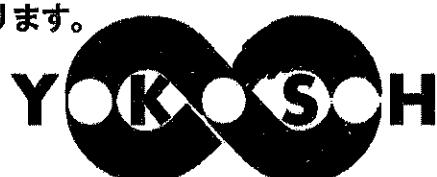
始めに当横浜マンション管理組合ネットワーク吉川親理事から、1月22日のペイオフ対策セミナー(於ランドマークタワー・講師 吉川順子公認会計士)の要約を兼ねて中規模マンションの対策例、特にマンション管理組合での合意形成のあり方、手順問題について経験をもとに報告がなされた。その質疑から情報交換会に入った。

自由な討議の中でペイオフ対策に限らず法令、標準管理規約等が変わるに伴い、規約・細則等の改正、管理組合・理事会運営のあり方、その活性化について話し合われた。先輩理事等を管理組合のアドバイザーとする制度などユニークなシステムの報告もあり充実した情報交換会となった。

(岡部正久)

私達はマンションの補修・改修・修繕工事を行っております。

ヨコソ一は、  
まつすぐに  
おこたえします！



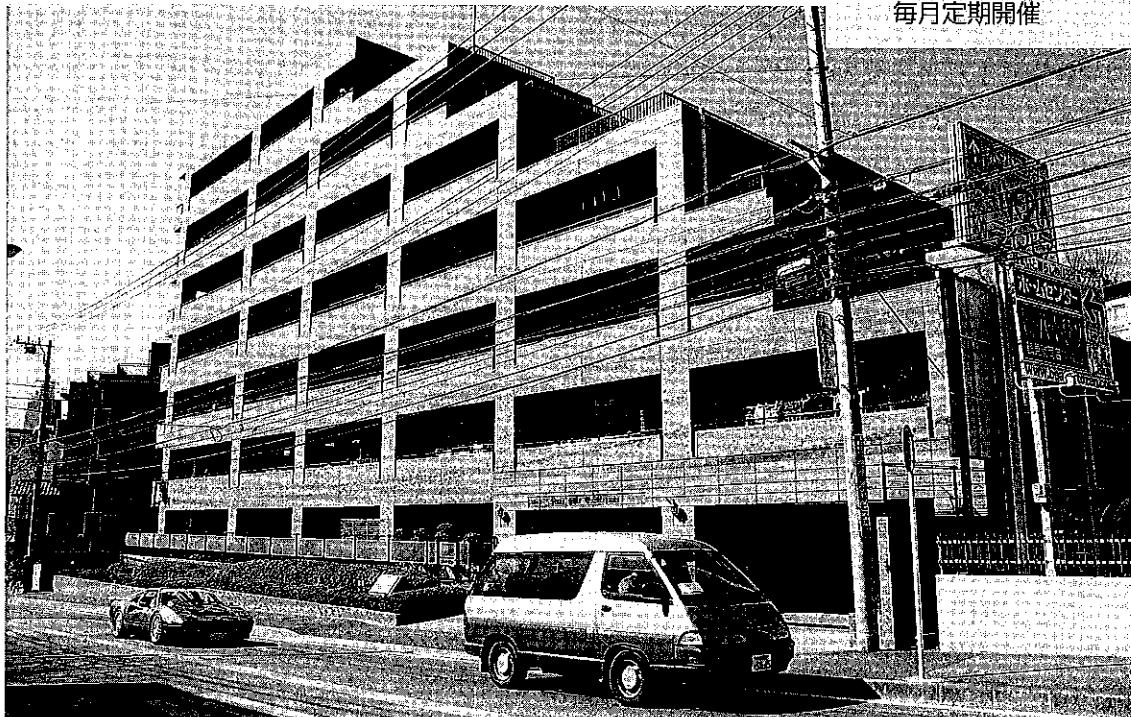
株式会社 ヨコソ一  
ホームページ <http://www.yokosoh.co.jp>

本社 神奈川県横須賀市 森崎1-17-18 TEL 046-834-5191  
横浜(営) 神奈川県横浜市 都筑区早瀬1-40-1 TEL 045-595-0601  
東京支店・北関東営業所

品質・環境・労働安全衛生 3つのマネジメントシステムの認証を取得しています。



# マンション訪問記



大倉山ライオンズビルズ

平成7年 大京分譲

2棟 7階建 39戸

理事会 修繕委員会

毎月定期開催

東急東横線大倉山駅より歩いて5分程。綱島街道に面し、L字型に建てられたマンションです。訪れた最初の印象は、すっきりしているなどの感じでした。このことは管理組合の理事、役員の方々との話の中で納得しました。歴代の役員の方々が積極的かつ自主的に努力されており、年数と共に役員経験者が増え、居住者の方々が管理組合の活動を理解し協力して行動されていることが、周辺の他のマンションと違いすっきりとした維持管理を支えているようです。

管理組合の元委員長さんに歩みを書いていただきましたので、その一部を紹介します。（紙面の都合もあり全文は改めて発表させていただきます）

管理組合の結成で役員に選出されたが、右も左も分からず理事会も毎月管理会社の言ってくる事を協議するだけであったが、分譲早々にもかかわらず大規模修繕積立金の値上げが提示されてきた事、また「空き巣」事件が発生し管理会社の体制に不満を感じられてきたのと、2年目の瑕疵補修対応のため理事2名委員9名の瑕疵問題対策委員会ができ、浜管ネットの相談制度を知りアドバイスを受け、対応したことから「自分達のマンションは自分達で守る」との意識が造られていき、又居住者が多世代にわたつ

ていたことで、それがバランスのある組合活動になっていたとのことです。

築10年を迎えて、大規模修繕対応も始まり、浜管ネットの技術相談を受け今年の総会で、修繕方式や時期も可決されましたので引き続きアドバイスを参考に、自分達の手で成功させるよう努力しています。特に相談では当初に相談をしたT氏にその後も相談にのってもらい、「自分達で判断していく」との考え方でアドバイスを続けていただいたことが、今の組合運営につながっています。

以上理事会、委員会の役員の方々の話と小林元委員長さんに御願いした原稿から要約させていただきました。

委託管理でありながら管理会社主導にならず、自主的に管理されていることは分譲大手のマンションでもグレードの高いヒルズブランドのマンションであり、居住されている方もそれなりのレベルの方々で、これが意識の高いマンションになっています。

それがマンションの初印象ですっきりとした維持、保守でていたんだなと感じました。

（山本鉄太郎）

## 横浜市マンション調査結果概要(その4)

### 高経年マンション その2

築30年以上を高経年マンションとしています。市内5,500マンションの内、323件が該当し、6%を占めています。この内289件が調査できました。現状の容積率が法定の容積率を超えて既存不適格となっているものは129件で約45%の高率となっています。建替えるときは現状より容積を少なくしなければなりません。

老朽化が進んでいると判断したものは、この内の41件で約14%です。調査員が外壁等仕上げと躯体を目視して不良と判断したものです。

高経年マンション289件とその内の老朽化マンション41件について比較してみます。管理形態では老朽化マンションでは自主管理が46%と多く、高経年マンション全体では37%です。自主管理自体は必ずしも問題がある管理形態だとは言えませんが、老朽化マンションでは自主管理ゆえ、管理レベルが低くなっていると思われます。

マンションの維持管理には長期修繕計画が欠かせませんが、老朽化マンションでは作成しているのは53%にとどまり、高経年マンション全体の65%より低率です。なお、平成15年のマンション総合調査では全国的に見て作成率は83%です。

大規模修繕工事の実施状況をみると、老朽化マンションは過去15年以上修繕をしていないものが10

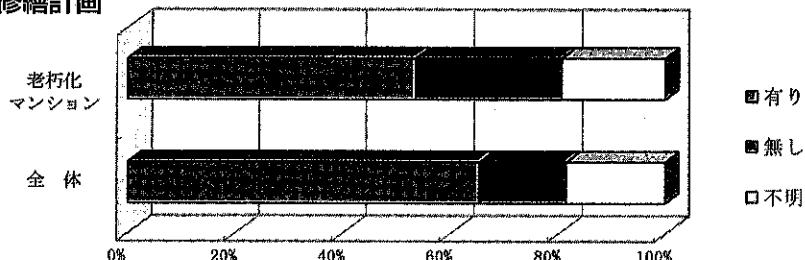
%あります。また、何年前に行ったのか不明が42%と高率です。高経年マンション全体では過去15年以上修繕をしていないものは約4%にとどまります。修繕が長期にわたり行われていません。また、従前の工事時期が不明では管理体制が問題でしょう。

修繕積立金は高経年になるほど一般的に必要額が上がってきます。しかし老朽化マンションでは戸当たり月額が1.5万円以上のものが約5%のみです。一方、高経年マンション全体ではこれが16%となっています。老朽化マンションでは今後の修繕費が多額に必要と思われますが、その資金力が無いのが実情です。

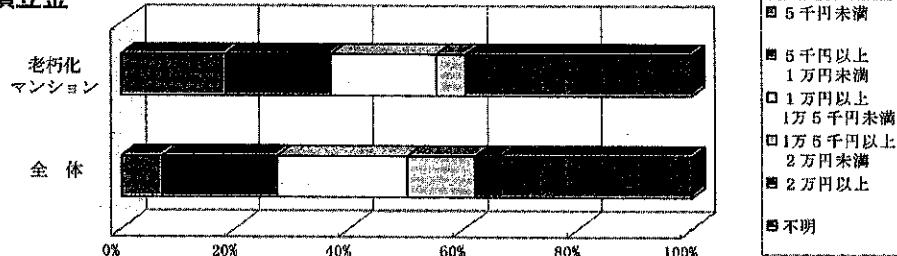
老朽化マンションでは店舗などを併設するものが49%にのぼり、住戸部分と店舗部分の合意形成の難しさなど維持管理体制の問題を表していると思われます。

老朽化マンションをさらに選り分け、ひび割れ・鉄筋露出・雨漏りなどの症状が見られる9件について、別途現地詳細目視調査を行いました。「マンション建替え円滑化法」施行規則第42条に示される評価基準で採点してみました。評価の結果は100点以上の「居住不適当マンション」に該当するものはみられませんでしたが、95点のものもあり、かなりの老朽化といえるでしょう。(阿部一尋)

●長期修繕計画



●修繕積立金



## マンション管理情報

### ●横浜市マンション登録制度

昨年度からスタートし、平成16年度の登録は124組合でした。平成17年度5月までに19件登録があり、合計143組合です。登録した組合には最新のセミナー情報等がホームページで閲覧できます。未登録の組合は早めに横浜市への登録をお願い致します。登録用紙は横浜市のホームページや浜管ネット事務局にお尋ねください。

### ●マンション履歴システム

個々のマンションが実施してきた過去の修繕履歴や管理体制、組合活動などを登録するものです。これを整理しておくことにより、今後の大規模修繕や建替え、マンション管理の評価に有効なものとなります。国土交通省が財団法人マンション管理センターに委託して具体的な運営を検討中です。神奈川県では今年度中に調査を予定しています。

## 日本マンション学会神戸大会報告

日本マンション学会神戸大会が、4月23日、24日の2日間、神戸国際大学で開催された。

阪神・淡路大震災から丁度10年経過したことから、今回は第1日目のメインシンポジウム「阪神・淡路大震災から学ぶ」の他、2日目午前の「大震災からの復興10年目の検証」分科会、大会とは別に前日開催された市民公開シンポジウム「被災マンションの持続的再生に関する国際シンポジウム」、2日目午後の震災マンション見学会など、震災をテーマとした国際色豊かな企画が中心であった。これらを通じて、過去の大震災とその対応策から、様々な検証と、今後への糧が得られた大会であった。一方、その他の分科会では、マンション管理士の契約や業務内容の報告、外断熱外壁改修による省エネルギー型改善、建替えと登記問題、管理問題ワークショップなど、古くて新しい問題、これから課題等々、それぞれ有意義なテーマと熱心な報告・討論がなされた。（山本育三）

## お知らせ

### ●テレビのデジタル化対応セミナー

7月8日(金) 18時30分

会場：横浜駅西口 かながわ県民センター  
1501会議室

2011年には全てのテレビ放送がデジタル化されます。現在の設備を確認し、円滑にデジタル放送に移行するために管理組合は何をどういう手順でなすべきでしょうか。

### ●20・30年を迎えるマンションの大規模修繕工事

7月23日(土) 13時30分

会場：市営地下鉄中川駅 ハウスクエア横浜 4階

第2回以降の修繕工事のポイントとそれらを長期修繕計画にどのように組み込むかについて事例を含めて解説します。更に、金物類の改修の具体内容を紹介します。

### ●「ウワッ、地震ダッ！ あなたならどうする？」

一マンション居住者・管理組合は何をすべきか—  
かながわマンション研究会シンポジウム

9月3日13時30分

会場：横浜情報文化センター 6階 情文ホール  
講師：横浜市・弁護士・管理組合・建築家他

### ●相談事例報告会 8月下旬

### ●管理組合情報交換会 9月16日(金)

### ●マンションの耐震対策 10月15日(土)

### ●よこはま住宅フェア 10月29日(土)30日(日) 赤レンガ倉庫にて

### ●大規模修繕工事見学会 11月19日(土)

築20年を超えるマンションの2回目の大規模修繕

### ●NPO浜管ネット10周年記念式典 11月26日(土)

ご参加をお待ちしています！

<事務局にFAXでお申ください。>

FAX 045-910-0210

編・集・後・記

6月の通常総会が無事終了しました。今号は新任会長挨拶、総会報告を中心に、これまでのセミナー等のご報告を致しました。各管理組合においても多くの春先に総会をされ大変だったと思いますが、いかがだったでしょうか。

浜管ネットでは新任の理事の皆様にもお役に立つようお手伝いしたいと考えております。なにかご相談があれば声をかけてください。

(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。