

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



10周年記念式典で挨拶

新年明けましておめでとうございます。会員の皆さまもご家族ともども、お元気に平成18年の新春をお迎えになられたこととお慶び申し上げます。

昨年は、6月の第11回通常総会において、NPO浜管ネットの新体制をご承認いただき、次の10年に向けての活動をスタートいたしました。

11月には設立10周年の記念式典を行い、会員及び賛助会員並びに行政等の関係諸組織とともに、更なる発展を期すことができました。

平成17年度前半に開始した事業として特筆すべきことは、マンション管理に密接に関連する団体との協働事業を立ち上げ、マンション管理の適正化に向けて事業を推進してきたことです。

一つは、横浜市まちづくり調整局との協働事業としての、横浜市マンション管理組合サポートセンター事業です。本NPO浜管ネットとNPO日本住宅管理組合協議会神奈川県支部、神奈川県マンション管理士会および首都圏マンション管理士会神奈川支部の4団体で、本事業を9月に発足させ、10月より第一日曜日に、市内全18区の地区センター等において交流会を開催しています。

二つは、神奈川県県土整備部よりの委託調査事業としての、マンション管理情報登録・閲覧システム事前調査です。本NPO浜管ネットを含む前記4団体で協働実施し、3月末にはマンション管理の適正化に向けての現状分析と今後の在り方につ

新年を迎えて

会長 柴田中夫

いての提言をまとめ、報告することになっています。

昨年11月には、マンションを主とする構造計算書偽装問題が発覚しました。このような問題と旧耐震基準による耐震性不足の問題は分けて判断し対応する必要があります。管理組合が賢明かつ適切に対処し、行政等の関連組織との連携と働きかけを有効にするためにも、ユーザ団体組織である本NPO浜管ネットが強さと柔軟性を持った組織となることが求められています。

平成18年度は、マンション管理に携わる関連組織、人などとの、具体的には県内の管理組合ネットワークおよびマンション管理士会等と、今以上に連携、協働を深めていきます。さらに、管理組合間の情報の交流活動を通して集合住宅における居住者のコミュニティ形成を図り、延いては地域としての統治力の育成のための各種事業を企画・推進してまいりますので、引き続き皆さまのより一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。



創立10周年記念式典の報告

創立10周年記念式典の報告

平成17年11月26日(土)にNPO横浜マンション管理組合ネットワークは創立10周年記念式典を西区の紅葉坂にあるオリエントホテル横濱開洋亭にて行いました。

平成7年6月に設立総会を開いてから10年を経過いたしました。横浜市住宅政策懇談会答申において「マンション管理組合のネットワークつくり」が提唱され、懇談会委員を中心に、横浜市内の管理組合に呼びかけ、当初41管理組合、22団体賛助会員、11個人賛助会員でスタートしました。10年経過して、139管理組合(3管理組合協議会28組合を含む)、28,603戸、11個人正会員、62団体賛助会員、10個人賛助会員に成長いたしました。この間に平成11年9月にはNPO特定非営利活動法人の認証を神奈川県から受けております。

式典は主催者としての柴田中夫NPO横浜マンション管理組合ネットワーク会長の挨拶に始まり、地曳良夫横浜市まちづくり調整局長、鵜山精吾NPO全国マンション管理組合連合会長、高尾勝彦NPOかながわマンション管理組合ネットワーク会長、川原一守神奈川県マンション管理士会長からお祝辞をいただきました。地曳局長からは市の住宅行政への支援・協力に対する感謝と、今後ともマンション管理問題に取り組むパイオニアとして期待する旨のお言葉をいただきました。

式典の後、三井一征事務所代表三井一征様により「マンション行政と地域コミュニティ」と題する記念特別講演が行われました。

その後、会場を移して披露宴が催されました。財団法人マンション管理センター研究所長村井忠夫様から祝辞を頂き、乾杯の音頭をとっていただきました。

また、日本住情報交流センター常務理事宮田昇治様、マンション学会東京支部副支部長平澤修様からのご祝辞をいただきました。宴の途中には武藏野太鼓の勇壮な演奏もあり、会員管理組合を始め、賛助会員、ご来賓の方々との懇親を深めることができました。

浜管ネット理事一同は、今後の10年を目指して、マンション管理に関する活動をさらに高め、会員管理組合への支援を進めてまいりますので、今後ともよろしくお願ひ申し上げます。

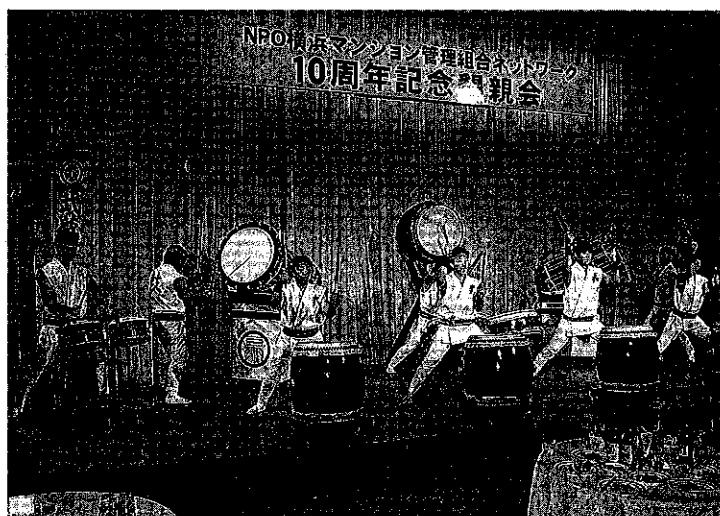
(阿部一尋)



横浜市まちづくり調整局長 地曳良夫氏



記念特別講演 三井一征氏



披露宴での武藏野太鼓演奏

構造計算書偽造問題と浜管ネットの対応

昨年の11月よりマスコミをにぎわしている構造計算書の偽造問題は前代未聞のこと、本来ありえないことが起きたと言えます。更に、このことはマンション居住者にも「うちのマンションは大丈夫だろうか」といった不安を与える結果となっています。浜管ネットとしては、これらの一連の問題点と内容を正しく知っていただくため、1月19日に緊急セミナーを開催します。同時に今後の対応も進めますが、まず今までの問題点を整理しておくことが必要でしょう。

■建築基準法は建物の用途、構造・設備等に関して守るべき「最低の基準」を定めています。

この基準を基に建築確認制度があり、行政または民間検査機関(98年より)が、その内容をチェックしています。また、建物の設計・監理には一定の資格が必要で、建築士法により定められています。

今回の事件は、構造計算書の偽造という建築士の倫理問題、偽造を見抜けなかった行政・民間検査機関の問題があります。また、現行の建築確認制度、基準法や建築士法に不備はなかったか、施工段階のチェックなど、さまざまな問題を提起しています。一方、マンションの耐震性の問題は別にあります。今回の計算書偽造は全て新築マンションで起こっており、新耐震基準のものですが、これとは別に旧耐震基準(設計法)の問題があります。

■マンションに限らず、建物の耐震性の問題は竣工年度と、その耐震基準にあります。また、建物の形態、地盤の影響も大きくこれらが耐震性能と密接に関係します。

①耐震基準の問題

近年の建築基準法での耐震規定は2回改訂されています。1回目は1971年に改訂されたもので、過去の建物被災状況を踏まえた柱のせん断耐力不足に対し、柱帯筋規定を強化したものです。2回目の改訂は1981年、新耐震設計法(地震波を使った動的解析手法)と言われるもので、建物に韌性(粘り強さ)を持たせる考え方を取り入れたものです。ちなみに、阪神大震災で構造体が大破・中破したものの約半数弱は、1971年以前のものという結果が出ています。しかし、旧耐震基準の建物全てが耐震性に問題があるわけではありません。

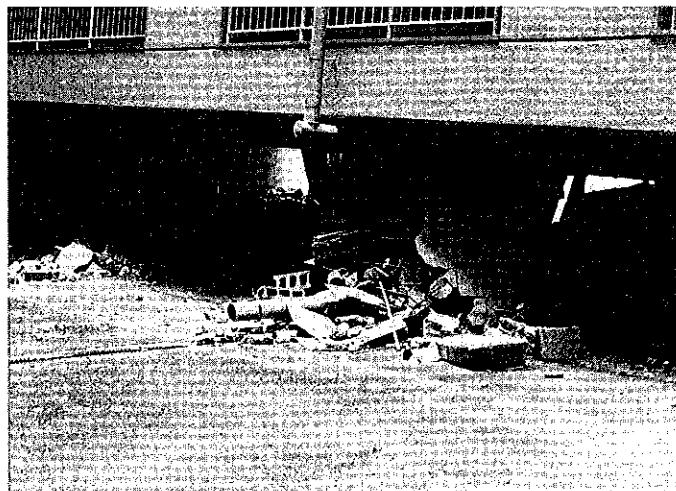
中層の壁式構造(階段室型)のものは、耐震上は全く問題がないと言われています。また、建物の設計段階において、施主や設計者に基準以上に安全性に対する配慮があれば、同じ基準法に準拠したものでも、被害の程度がかなり異なる結果となります。

②建物形態と地震波・地盤の影響

阪神大震災では大被害を受けたマンションは、1階の崩壊が40%と最も多く、構造形態が大きく影響しています。1階がピロティ形状のもの、低層階に店舗などを持つもの、平面・立面上に不整形のものなど、構造的な弱点が耐震性能に影響を及ぼしています。

また、地震波と地盤の影響もあります。軟弱・硬質などの地盤の影響により、建物被害にちがいが出ています。大被害を受けたマンションでは、このようないくつかの要因が重なったものと考えられます。

(次頁に続く)



◎阪神大震災の被害状況

7階建て

1階ピロティの柱が座屈により折れている。

旧耐震基準のもの

■マンションの安全性を高める必要

今回の事件に関連して、政府は昨年全国の分譲マンションを対象に、耐震強度について全棟調査を行う方針を出しています。しかし、その結果後の対応に対しては、全く不透明な状況です。

一方、横浜市では数年前より旧耐震法でのマンションの耐震診断に対し補助金を出し、診断することを勧めていますが、現状では耐震診断を希望するマンションは少ないようです。本診断の費用負担、また、耐震補強が必要となった場合の工事費用の問題が考えられます。しかし、最近は居住者の方にもかなり関心が持たれており、これを契機に今までの漠然とした不安から一歩進んで「自分達のマンションはどうなのか」を知っておくことが必要と思われます。25年以上を経過した旧耐震基準のもの、また、新耐震のものでも前

述の耐震性能に影響を及ぼすと考えられる要因(建物形態等)を持つマンションでは、何らかの安全性のチェックが望まれます。浜管ネットではこのような状況への対応として、①専門家(建築士)によるマンションの構造的弱点のチェック、耐震診断等の必要性についての相談、②耐震診断への手続きと、実施機関への窓口としての相談等を行っています。

今回の一連の問題が、全てのマンションに該当するものではありません。旧耐震でも安全性が確保されているものも多くあります。一方で明らかに耐震診断が必要と思われるマンションもあります。お住まいのマンションで何らかの不安要因がある場合には、一度相談に来られることをお勧めします。

(浜管ネット技術者部会長 田辺邦男)



◎阪神大震災の被害状況

8階建てマンションの妻壁の亀裂（せん断亀裂）
新耐震基準のもの



一步先行くエキスパートナー
日本メックス株式会社
神奈川支店
<http://www.meccs.co.jp/>
〒231-0005 横浜市中区本町3-30-7
TEL 045-212-2451

耐震ドア

株式会社 アイ・エス

強い地震が発生した場合に建物が変形すると、その影響でドア枠も変形し、枠がドアを押さえつけることになり、その接触抵抗のためドアを開けることが不能となる状態が宮城沖地震、阪神淡路大震災、福岡西方沖地震で発生しています。

唯一の避難出口である玄関ドアや非常口ドアの開放不能は、火災など二次災害が発生した場合、生命に係る重大な災害になることが予想されます。このための具体的な対策として、既存の玄関ドア

及び非常口ドアについて、建物変形対応ドア(耐震ドア)に改修することが緊急の課題であります。建物変形対応ドア(耐震ドア)の内容は、地震による建物の変形でドア枠とドアが接触しての変形には、面内変形と局部変形があります。地震時に既存玄関ドア・非常口ドアの変形接触を緩衝するための変形対応の改修は、以下の通りであります。尚、地震の発生状況、既存建物の躯体状況等により変形対応が不能のケースがあると思料されます。

1. 対震枠による建物変形対応ドア(耐震ドア)

既存枠・ドア共撤去して新しい枠・ドアに取替える(引抜き工法)場合は、対震枠の採用とします。

この対震枠には、上枠(面内変形対応)・戸先側縦

改修要領

枠(局部変形対応)に接触抵抗を吸収する機能を内蔵しているため、ドアの開放を容易にします。

2. スチールドア用対震緩衝装置「スーパーレスキュー」の採用により、建物変形対応ドア(耐震ドア)に改修

この「スーパーレスキュー」は面内変形を対震丁番の働きで、局部変形を対震プレートの働きの相乗効果でドア枠とドアの接触を緩衝する装置です。対震丁番は、丁番にスプリングが内蔵されているので面内変形に対応をします。

対震プレートは、ジルコニア系セラミックで摩擦係数が非常に低い(滑りやすい)という特長があるため、局部変形に対応します(セラミックの板厚は0.5mm)。

この対震プレートをドア戸先側と枠に對面して4ヶ所(計8枚)設置しますとドア枠とドアが接触しても、このプレートがペアリング効果を發揮し、

ドアの開放を容易にします。

①「スーパーレスキュー」を装置して建物変形対応ドア(耐震ドア)に改修要領

イ) 既存枠に新しい枠をかぶせて、新しいドアに取替える(カバー工法)場合

ロ) 既存ドアのみ取替える(ドアチェンジ工法)場合

ハ) 既存ドアを建物変形対応ドアにする場合

但し、この既存ドア丁番が差込丁番又はピボットヒンジの場合は、原則としてドアを新しくすることになります。

②「スーパーレスキュー」の装着仕様条件

イ) 対震丁番の枚数は、既存ドアの丁番枚数に準

玄関ドア☆リニューアル工法のバイオニア

◇ 営業品目

*取扱製品 玄関ドア(塩ビ鋼板・焼付塗装鋼板・グラスウール充填)
鋼製ドア(スチール・ステンレス)

株式会社 アイ・エス

電話 03-3249-3531

*改修工法システムの区分

コアラッコ工法 (枠・扉共撤去し、新規扉・枠を取付ける工法)

インフィット工法 (既存枠を残し、新規扉・枠を取付ける工法)

ドアチェンジ工法 { ①既存枠を生かし、新規扉を取付ける工法
②既存枠を生かし、扉にエアタイトゴムを装着する工法 }

*スーパーレスキュー

{ ドアの対震緩衝装置
対震丁番 + 対震プレート }

じます。

-) 対震丁番の固定位置は、①一口)及び①一ハ)のとき強度上既存ドア枠の丁番位置に固定します。

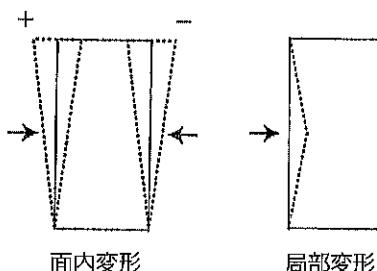
- 八) 対震プレートの装着する位置は、ドア戸先側と枠に対面して4ヶ所(計8枚)であります。
二) 枠とドアの隙間寸法は4mm以上が原則です。

3. 建物変形対応ドア(耐震ドア)の性能基準

①優良住宅部品認定基準

玄関ドア(BLSFD2001)要求値

面内変形 1/200時200N以下で扉が開放し、1/120時500N以下で扉が開放すること。



②優良住宅部品認定基準

玄関ドア(BLSFD2000)要求値

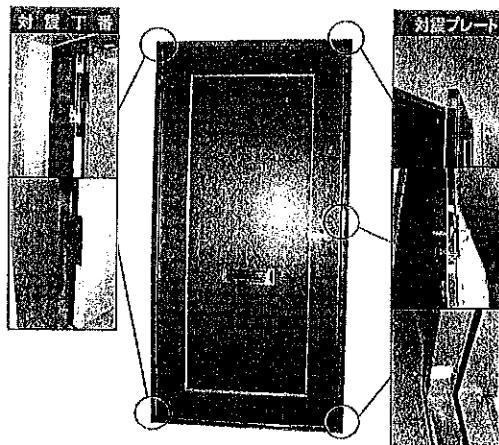
局部変形 縦枠中央部変位量 8mm
時開放力500N以下

*ここで表示の200N、300N、500Nという数値はドアの開放に必要な力のこと、200N→20kg 300N→30kg 500N→50kgの重量(kg)のことです。

一般成人女性がドアの開放可能と思われるドア開放力は800N→80kgです。

③当該製品の品質性能試験については、(財)ベターリビング及び(財)日本建築総合研究所で実施された試験により、建物変形対応ドアの最大要求値をクリアしていることが実証されています。

4. 対震丁番・対震プレート取付位置



●対震丁番

対震丁番は面内変形を、丁番内のスプリングが吸収し、丁番の変形や上枠とドアの摩擦を和らげます。

●対震プレート

対震プレートは、ジルコニア系セラミックで、摩擦係数が非常に低い(滑りやすい)という特徴があります。

この対震プレートを戸先側と枠に対面して4ヶ所(計8枚)設置しますと、地震による衝撃と圧迫(局部変形)でドアとドア枠が接触しても、このプレートがペアリング効果を発揮し、接触面を滑りやすくしてドアの開放を容易にします。

ヨコハマにはサーブと言う リニューアル会社があります

●人がビッグプロジェクト●

S E R V E
株式会社サーブ

サーブオフィシャルホームページ
<http://www.serve-50.com>

●本社

〒230-0053
横浜市鶴見区大黒町9-1 コスモ石油内
TEL. 045-505-5306
FAX. 045-505-5307

●千葉営業所

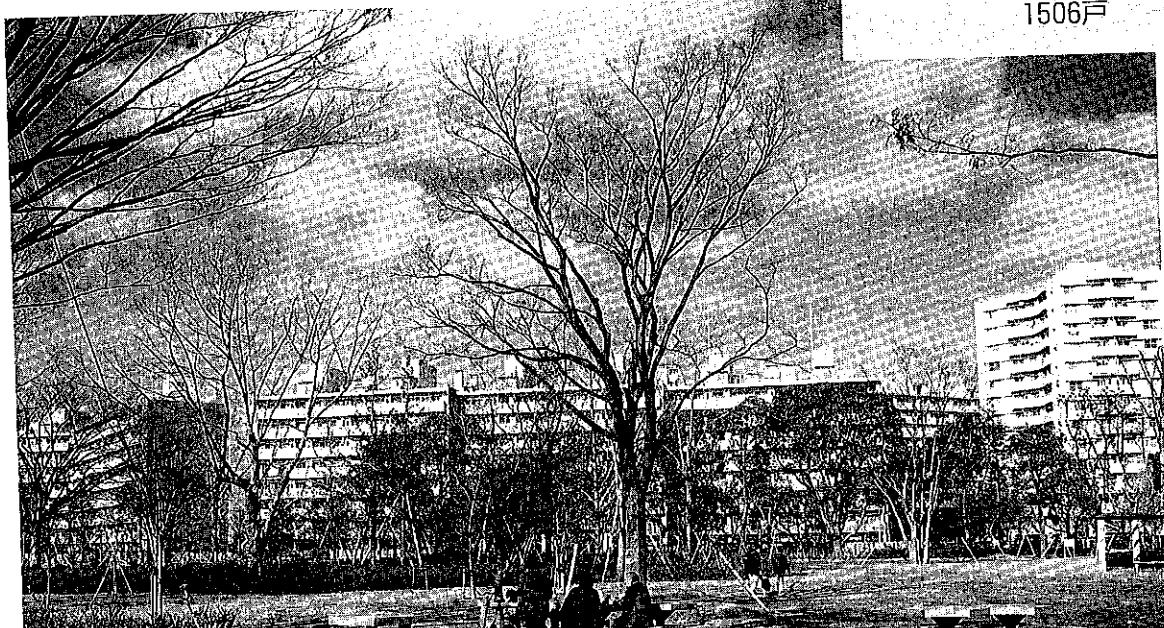
〒264-0021
千葉市若葉区若松町2263-19
TEL. 043-214-9771
FAX. 043-214-9772

マンション訪問記

県ドリームハイツ住宅団地

規模 8~14階建 19棟

1506戸



昭和48年、ドリームランド遊園地があるだけの丘の上に県及び市がこれこれに大型団地を計画し、県が広い間取りと高層住宅化の第1号として分譲され、新しい丘の街として誕生しました。管理組合も当初の委託管理から3年目に保全業務を除いて自主管理とし、更に6年後にしてすべてを自主管理として運営しています。

県、市と二つの大型団地が隣接していますが、自治会活動や合同運動会を一緒に行うなど、住民活動は一つとして地域コミュニティを形成しています。

団地内活動も趣味の集いからお年寄りのフォローのグループまで、子供会、青少年部等etcでいろいろな部会活動が行われ、皆でいろいろな催しを楽しんでいます。又地元地域との連携なしには、良い環境の維持、保全は出来ないと地元の大正地区連合町内会にも加入し、地域としての活動にも力を入れています。このことはドリームランド跡地が、中古車の売買センターに売却され、周辺環境の大きな悪化が必至となつたとき、地元からの環境保全の運動に支えとなり、横浜市が買い取り、緑地公園化に大きな力となりました。

団地内でも5年前に長期ビジョン特別委員会を設置し、1.緑豊かなまち、2.安心安全なまち、3.人にやさしく生き生き暮らせるまち、4.豊かに過ごせる施設を考え、を4つの柱として将来の方向付けとしています。

建物設備等も、専門家の建物診断を受け、第1回の大規模修繕工事を実施しました。この際、53年の宮城県沖の地震による国の耐震基準の改訂もあり、特にエレベーターに対策が必要とし、地震時に必要とされる諸項目について対策を実施しました。この分は修繕費

積立金を使用し大規模修繕工事と併行して行いました。こうした事もあり、積立金が大きく不足しましたが、臨時徴収せず、銀行借入で実施しました。こうしたこともあり、修繕費積立金を値上げし、16年先の第2次の工事を含めて計画設定しました。昨年、第2回の大規模修繕工事も建物、設備共時代に即したものにリニューアルして完了しました。団地内に防災井戸を4本掘削する、備品を常備する、毎年防災訓練を行う等、居住者の安全にも可能な配慮をしています。

こうした管理組合運営ができるのも自治会役員含めて、理事の方々が当番だから1回のみでなく繰返し理事としての運営への協力が行われている結果だと思います。

浜管ネットが創立され10周年記念が催されました。まだ分譲マンションがそれほど認識されていない時期に、管理組合の連絡協議を行う団体を組織した事は、大変意義のあることでその積極性と先見性は当時注目をあびたものです。現在マンションの戸数が14万人規模になってくると益々その役割が大きくなります。

10周年を迎え、浜管ネットに力を注いでもらいたいことは「管理業務の原点は自主管理」であるという点です。自主管理をする管理組合が年々少なくなっている今、自分の住む住まいは自分の手で管理をしていくという素朴で律儀な意志を大事にしていく事を改めて浜管ネットの運営の中に取り組んでくださることをお願いしたいものです。

(県ドリームハイツ団地管理組合 理事長 高木恒久)

事業報告

横浜市マンション管理組合サポートセンター事業の報告

一地域コミュニティ形成への参画を—

標記事業は、本NEWS前号(第30号)でご紹介しましたとおり、管理組合ネットワーク2団体、管理士2団体の4団体と横浜市の協働事業として、9月に発足し、管理組合の交流会を10月より第1日曜日に市内全18区の地区センター等で開催しています。

管理組合の参加数の実績は、第1回が71組合、第2回が66組合、第3回が92組合となっています。なお、1月の第4回目は実績集計中です。

第1回から第4回までの延べ参加数は300組合程度と思われます。その内、リピート参加組合率は50%ほどですので、200組合が参加していることになります。なお、事業開始当初にDMで交流会開催案内を送付した組合数は、市内の約5000組合です。参加を期待できる潜在的な組合の発掘はこれからも継続的な課題です。

交流会では、毎回組合に共通すると思われる適切なテーマを設定して、それに沿った内容での組合間の情報交換を進めています。交流会を重ねていく中で、交流会に参加する組合の大半が何らかの問題と悩みを抱えており、その解決に向けての相談を期待していることが、あらためて認識されました。

昨年11月に発覚した構造計算書偽装問題に関連して、この交流会の活動模様が、マスコミを通して全国的に広報され、横浜市でのマンション管理の先端性が周知されました。

平成18年度以降は、このサポートセンター方式を県下全域の周辺自治体へと横に展開していくとともに、管理組合の地域ネットワークの事業活動と同期していくことが重要と考えています。

会員管理組合においては、交流会へ積極的にご参加いただき、組合間の情報交換等を通して、地域コミュニティ形成へのご参画をお願いいたします。

(会長 柴田中夫)

横浜市リフォ協マンションセミナー報告

耐震セミナー「これでいいこう!大地震対策」

昨年10月8日、マンション耐震セミナー「これでいいこう!大地震対策」がハウスクリア横浜で開かれました。昨年は阪神大震災10周年ということで、横浜市内でも国際会議場、開港記念館、情文ホール等で耐震防災セミナーや工事見学会を行っているリフォ協も、マンション居住者や管理組合にとってすぐ役に立つ実践的な耐震・防災セミナーを実施したものです。

内容は2部で構成されており、前半は「地震の被害と対策」と題して講師・星川より、首都圏及び横浜市で想定される地震とその被害予測及び行政対策が紹介され、その後建物の具体的な被害が阪神と福岡の被災例も交えて解説されました。夏に震度5程度でも停止・とじ込めで大混乱したエレベーター被害、防災と避難にもふれ、最後に市も積極的に進めている耐震診断と耐震改修についての解説がパワーポイントを使ってなされました。

後半は「居住者と管理組合の備え」と題して、講師の坪内真紀さん(マンション管理センター)より居住者にとって身近で切実な家具転倒への備え、生活の備え、そして管理組合の備えについて分かりやすい図表等まで討議、解説がなされました。

浜管ネット等管理組合団体、マンション管理士協会、その他諸団体の御支援のおかげで、セミナー会場は満員で立席ができ、参考テキストの「マンションと地震」(NPO耐震総合安全機構編著)も品切れという盛況でした。

このセミナーの後、まさに晴天のヘキレキの「耐震偽装」問題が発覚し、今年は古いマンションだけでなく新しいマンションも含めての総合耐震対策が行政からより積極的に進められると思われます。浜管ネットも2弾、3弾の防災対策活動を企画しますのでご期待下さい。

(技術者部会 星川晃二郎)

マンション水廻り設備のプロ集団!

品質重視の2日間工法(室内工期)

NRK-II 給水管更生工法

建設技術審査証明事業認可工法(審査証明第0407号)

安心の
10年保証

コスト削減、工期短縮!

BM 排水管更生工法

建設技術審査証明事業認可工法(審査証明第0204号)

NRK 日本リフォーム株式会社

本店 〒101-0052 東京都千代田区神田小川町3-8-6 (駿河台ヤギビル)

TEL. 03(6281)1721 FAX. 03(6281)1730

横浜支店 〒231-0015 神奈川県横浜市中区尾上町4-47 (リスト閣内ビル)

TEL. 045(227) 5280 FAX. 045(227) 5283

E-mail. yokohama@nipponreform.co.jp

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

2回目の大規模修繕工事(サニーヒル今宿)見学会に参加して

旭区今宿東町のサニーヒル今宿住宅大規模修繕工事の見学会が11月10日(土)13:30よりNPO浜管ネット他の主催で開催されました。参加者は30名程度でした。

入居年度は昭和57年(1982年)経過年数23年目です。第1回目の大規模修繕は平成5年に実施されています。今回は第2回目であり、住宅規模は3階建てのマンションタイプ、2~3階建てテラスハウスタイプの合計40棟236戸で形成されている、団地型マンションです。

当日は団地の集会場で、準備された資料に基づき、管理組合の田辺修繕委員長、設計監理者のハ生設計事務所、施工者の東急コミュニティからの説明を受け、4班に別れ見学を行いました。工事状況は完了した部位と工事中の箇所が混在していて、足場を使い細かい所まで見学する事ができました。第1回目の大規模修繕工事では「10年前の建物の再現を目指す」事を目的としたが、今回のコンセプトは「グレードアップをめざして」であり、工事範囲は1.屋根防水改修(塩ビシート絶縁断熱工事)2.傾斜屋根葺替 3.ルーフテラス防水改修 4.金物改修 5.外構工作物改修 6.改良工事 7.グレードアップ工事と対象部位は多岐にわたり、細かい所までの見直しとなっています。

特に特長のある所は、傾斜屋根の改修です。仕上がり化粧石綿セメント板であり、下地材の劣化から仕上げ材が強風時飛散したという事で、コンクリートスラブ上の下地木組から全てやり直したことありました。丁度見学時には木組下地の工事中であり、マンションの屋根としては珍しい状況を見学することが出来ました。改良工事は玄関扉取替え工事です。近年玄関扉の機能が向上し耐震・断熱・遮音性を有している製品が販売され、徐々にマンション扉交換の範囲を広げています。

工事は枠を残したカバー工法であり、幅がわずか15mm詰まるだけの優れものです。今回の見学では多くの人の関心を呼んだ所でした。

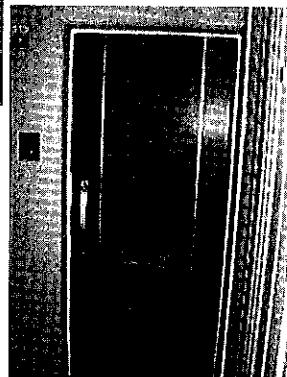
他では屋根防水改修の塩ビシート絶縁断熱工法の仕様です。一般的にはウレタン複合防水が多いのですが、塩ビシートは安定感があり、設計者の判断にもよるが、材質によるメリットが期待できます。

これだけの工事内容であるとかなりの工事金額となり、予算との兼ね合いが心配される所です。設計見積り時予算は不足していたようですが、見積もり依頼を8社とし、相見積もりの結果、積立金内にて全工事が可能となりました。工事終了が平成18年3月末であるが、完了時再度見学したい現場でした。

(技術者部会 デルフィ設計 内田修司)



傾斜屋根葺替工事
下地骨組み



玄関扉改修後



一級建築士事務所

株式会社 東京建物リサーチ・センター

- 建築・設備調査診断・設計・工事監理
- ISO9001 調査診断(耐震・設備を除く)
- BELCA マンションドック登録事務所

□ 設計・監理センター

企画開発部 〒279-0012 千葉県浦安市入船4-2-8 (本館) TEL:047-381-9931

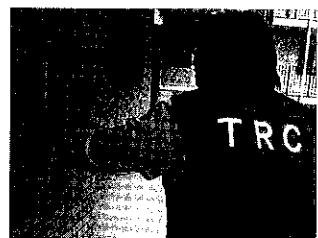
設計部 〒279-0012 千葉県浦安市入船4-1-23 (分室)

調査部 〒279-0012 千葉県浦安市入船4-1-16 遠藤ビル2F

監理部 〒279-0012 千葉県浦安市入船4-1-16 遠藤ビル3F

□ 総務部 〒105-0012 東京都港区芝大門1-4-4-410 TEL:03-3436-0251

□ ホームページ <http://www.trcnet.jp> E-Mail : info@trcnet.jp



「県マンション管理情報の登録・閲覧システムのための事前調査」の完了報告

昨年の10月より神奈川県国土整備部住宅課よりの委託による「マンション管理情報の登録・閲覧システムのための事前調査」が、県下の約100件のマンションを対象に行われました。具体的な内容は、各マンションの管理情報の整備状況に関する実態を把握して、登録システムを施策に活かすために、その事前調査として管理組合を対象にアンケート調査を行ったものです。横浜市では、既にこの制度を発足させていますが、県も同様のシステムの検討を始めたようです。これらの作業はNPO「かながわマンション管理組合ネットワーク」、「県マンション管理士会」を中心として行われました。浜管ネットとしても加盟マン

ションの中から規模・経年を勘案し30件を抽出、23組合にご協力を頂き11月末に調査を完了いたしました。また、これらのマンションの中より3組合には、更に詳細な調査「シミュレーション」をお願いして協力頂きました。この調査も12月末に完了しております。今回の調査にご回答頂きました管理組合の皆様、並びに調査員の皆様には、お忙しい中ご協力頂きありがとうございました。厚くお礼申し上げます。この調査結果は報告書としてまとめられ、いずれ何らかの形で公表されると思われますが、これらの結果が、今後のマンション維持管理のための施策に十分活かされることを期待しています。

(田辺邦男)

お知らせ

●情報交換会

「マンションの危機管理とコミュニティ」

(副題 マンションの快適、安全と信頼について一緒に考えましょう)

開催日時：平成18年2月24日(金) 18時30分

場 所：県民センター(横浜駅より徒歩5分)

参 加 費：当法人正会員 500円(資料代含む)
一 般 1,000円(資料代含む)

主 催：NPO浜管ネット

後 援：横浜市まちづくり調整局

募集人員：30名

今、マンションの居住の安全性が問題となっています。構造強度は勿論のこと防犯、防災等の面からも安全性が問われています。管理組合の業務が単なる建物の保全だけでなく、居住者の安全で快適な生活に関する業務をも加える必要があるのではないかでしょうか。

そこで今回は快適性(Amenity)、安全性(Security)

ty)、信頼性(Quality)の三つのtyを企業目標として積極的に委託業務の中で推進している(株)東急コミュニティの担当者に標題の事項についてハードの面に加えてソフトの面についてお話を頂き、その後で参加された各管理組合の方々と現状と今後について話し合う情報交換会を企画いたしました。多数のご参加をお待ちしています。

●マンション管理相談事例報告会

最近の相談事例をご報告し、マンション管理について勉強します。管理組合に役立つ情報です。また相談員は研修として必ず出席ください。

日 時：平成18年3月10日(金) 18時30分

場 所：県民センター(横浜駅西口)

内 容：耐震診断ほか

費 用：資料代1000円(非会員は2000円)

主 催：NPO浜管ネットマンション管理相談室

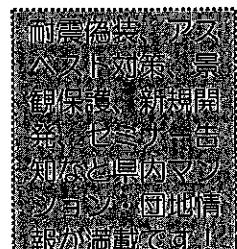
編・集・後・記

マンション耐震偽装問題に揺れた昨今です。あってはならない専門家の倫理観の放棄、購入者の生命・財産よりも利益を優先した分譲会社、偽装が見抜けない建築基準法確認行政などが発覚しました。分譲マンション購入直後には管理組合の実態が無いことも問題でしょう。会員管理組合でも自分のマンションの構造は大丈夫なのか?との心配をお持ちのところも多いと思います。耐震偽装が無くとも、旧耐震設計基準で建てられた昭和56、7年以前のマンションでは耐震診断を受けることが重要と考えます。NPO浜管ネットでは相談を受け付けております。(K.A.)

くわしい!安い!月3,100円(朝刊・税込)

神奈川新聞

THE
KANAGAWA



ご購読・1週間の無料試読お申し込みは

0120-446-709

3ヶ月以上ご購読でグッズプレゼント!

※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。