

# NEWS 浜管ネット

2007年1月  
第34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.com> 発行人／柴田中夫／阿部一尋

## 新年にあたって

会長 柴田 中夫



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19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6月の平成18年度通常総会では、本ネットワークの創設後10年間の活動を踏まえ、行政等関連組織との連携・協働の深化と、組織体制及び事業活動について充実を図ることを表明し、マンション管理の適正化に向けての事業を推進してきました。

管理組合支援組織としての本ネットワークの普遍的な事業は、マンション管理組合活動の適正化への支援であることは言を俟ちません。なかでも横浜市において多数を占める小規模マンションへの支援を特に重視してきました。

相談事業は本ネットワークの設立当初より、浜管ネット独自の相談事業として先駆的に行ってきましたが、さらに、マンション管理士団体を含む諸団体との連携・協力により相談体制の改善を図り、引き続き横浜市の相談事業を支援していきます。なお、横浜市とマンション関連4団体との協働事業により、平成17年10月より市内18区で月1回開催されているサポートセンター交流会に引き続き参画し、情報交流を図っていきます。

マンション管理適正化の推進・向上を目指して、神奈川県マンション管理士会と本ネットワークが協力してセミナーや研修等の共同開催および管理組合支援組織の拡充を企図する協定を、昨年7月に締結しました。この協定を基に、初の共同企画・運営による合同セミナーを昨年11月に開催しました。また、本年3月～4月にかけて専門家向け合同

研修会を開催の予定です。

神奈川県によるマンション管理情報登録・閲覧システム調査（第2弾）に対し、神奈川県マンション管理士会、首都圏マンション管理士会神奈川支部とともに神管ネットの一員として協力し、昨年の調査結果を基にマンション管理情報登録項目の検討、登録システムの検討を行っています。本年度末にはその結果が報告書にまとまり、平成19年度以降の行政としてのマンション管理施策に反映されると思われます。

マンションで日々発生する問題および解決すべき将来の課題に対し、管理組合が賢明かつ適切に対応し、行政等の関連組織との連携と働きかけにより解決していくためにも、管理組合支援組織である本ネットワークを柔軟性ある組織にして各種事業を推進してまいります。

旧年に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。



## 報告 よこはま住宅フェア2006

平成18年10月21日(土)、22日(日)の2日間、横浜公園で「よこはま住宅フェア2006」が開催され、浜管ネットも日住協神奈川県支部・神奈川県マンション管理士会・首都圏マンション管理士会神奈川支部の3団体と共同で参加しました。横浜公園では横浜球場を囲むように住宅・マンション関連32出展者によるテントが張られ盛況裡に終わりました。横浜公園は住宅フェアの発祥地です。10数年ぶりにここで開催されました。4団体共同出展は初めてのことでの迷うこともありましたが和気あいあいと協力できました。来場者は2万8千人とのことです。テント内ではパネル展示とともに、予約や飛び込みの管理組合が相談に訪れ、各団体相談員によるマンション管理相談が行われました。小学6年生以下による絵画コンクール(今年のテーマは「こんなお家に住みたい!」)も毎年開催されており、浜管ネットでも受賞者に出展者賞を送っています。

(阿部一尋)

## 報告 サポートセンター第1回合同交流会を開催

—横浜市マンション管理組合サポートセンターの1周年を迎えて—

一昨年10月に発足し交流会を全18区において毎月開催してきた、横浜市マンション管理組合サポートセンターは開設1周年を迎え、よこはま住宅フェア2006の一環として、10月22日(日)に横浜市開港記念会館において第1回合同交流会を開催しました。

当日は100名を超える管理組合の方々、30数名の相談員が参加し、会場一杯の大盛況で、第2部からは急遽大ホールに会場を移しました。

はじめに「横浜市のマンションに対する施策について」

講師:青柳 和伴氏(横浜市まちづくり調整局住宅計画課マンション対策等担当課長)

内容:管理組合運営相談、サポートセンター事業、

アドバイザー派遣、耐震診断支援、マンション再生支援などの事業についての説明。

### 第1部 セミナー

#### 「マンション耐震問題について」

講師:青柳 和伴氏(横浜市まちづくり調整局住宅計画課マンション対策等担当課長)

内容:マンション耐震強度偽装問題に関する横浜市の対策の説明

#### 「直結増圧給水システムについて」

講師:鈴木 昭男氏(横浜市水道局営業部給水課)

内容:横浜市で2005年より開始された直結増圧給水システムの説明。

#### 「地上デジタル放送について」

講師:見津田 直樹氏(NHK横浜放送局技術部)

内容:現在の地上波アナログテレビ放送は、2011年(平成23年)7月24日には終了し、地上デジタルテレビ放送のみとなることについての解説およびデジタル放送の受信方法等についての説明。

### 第2部 交流会参加者の体験談発表会

全18区のサポートセンター交流会参加者の中から5区(磯子区・金沢区・鶴見区・中区・保土ヶ谷区)の代表による体験談の発表が行なわれました。

(会長 柴田 中夫)

## 報告 情報交換会報告「マンション管理の適正度」

平成18年11月17日(金)

県民センター

マンションにおける快適な居住環境を確保するには、管理組合の運営と経理、管理規約、建物・設備の維持管理などが適正に定められ、管理されていることが必要であり、そのうち一つでも適正度が欠けると将来支障をきたすことになります。

今回は平成17年12月国土交通省が発表した「マンション管理標準指針」をもとに、1. 管理組合の運営、2. 管理規約及び細則、3. 経理、4. 建物の維持管理、5. 管理業務の委託の5項目についてその達

## 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.tosocio.com>

### 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)22,672,000,000  
(うち改修工事 9,500,000,000)

本社/山口県岩国市山手町1-6-16  
TEL 0897-22-1285 FAX 0897-22-2864 会従業員数 392名(平成19年1月現在)

国内ネットワーク  
宮城県・福島県・新潟県・鳥取県・千葉県・東京都(船橋)・北埼玉(たいたひ)・川崎・四日市  
大阪府・神戸・兵庫・姫路・広島・福山・呉・佐世保・下関・北九州・福岡・熊本・大分・鹿児島  
沖縄県・宮城・福島・青森・知多・豊島・鹿児島・西山町・牧山・江原・小野田・上五島・恩平村

私たち ISO9001 と ISO14001 の認証を取得しています



成の度合いを数値で表し、各々のマンションの適正度についての情報を交換することを目的とした情報交換会を催しました

マンションの管理適正度を評価する為に当浜管ネットが作成した「マンション管理適正度チェックシート」を出席された管理組合の方々に記入していただき、その結果を元に意見交換を行いました。チェックシートにある点数は、管理の重要度を勘案して配点したもので、総括報告は下記の通りです。

データ収集管理組合数 13 管理組合

## 1 管理組合の運営

- A 総会の運営 招集通知に議案の具体的な内容説明をしない管理組合或いは、総会出席率の悪い管理組合があつたが、概ね適正に行われている。
- B 理事会の運営 理事会の引継ぎがなされていない組合があつた。
- C 防災対策 設備点検、災害時の避難場所の周知がなされていない組合が見られ、総じて対策が十分ではない。
- D 防犯対策 全般的に対策が講じられていない。

## 2 管理規約・細則

- A 管理規約の改正 改正に応じて見直しをしている組合が多いが、全くしていない組合もある。
- B 管理規約の内容 修繕積立金の使途の定め、管理費と積立金の区分経理規定がない組合がある。
- C 管理規約の配布 配布していない組合がある。

## 3 管理組合の経理

- A 予算・決算 修繕積立金と管理費の区分経理が行われていない組合がある。
- B 管理費の徴収 滞納に対する対応、振込制度の実施のない組合がある。
- C 貢産の保全 通帳と印鑑の別保管をしていない組合はないが、預金残高の確認をしていない組合がある。

## 4 建物・設備の維持管理

- A 保守点検 建物・設備の法的点検、定期点検がされていない組合がある。
- B 長期修繕計画 計画のない組合があり、計画はあるが計画の見直し、計画期間の設定違いの組合がある。
- C 大規模修繕工事 調査診断に基づいた工事費目を設定していない組合がある。

## 5 管理業務委託

管理の形態は、全部委託が5、一部委託が5、自主管理が3で自主管理が多い。

管理会社の対応は概ね適正である。

## ・情報交換会から得た感想

当情報交換会に出席された管理組合は管理に対する関心が高い組合ですので、ほぼ標準管理適正レベルに達しています。参加できなかった管理組合の皆さんには、このシートを利用して自分のマンションの管理適正度を把握されることを望んでいます。

(管理運営部会長 長谷川 清)

＜適正度調査データ＞

管理組合名	H	M	D	W	E	Y	Ges.	Bz	Wz	Br	Tz	6
1 桜木町の新築	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
2 佐野市立の新築	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
3 佐野市立の新築	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
4 佐野市立の新築	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
5 佐野市立の新築	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
6 佐野市立の新築	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
7 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
8 佐野市立の新築 小計	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
9 佐野市立の新築	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
10 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
12 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
13 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
14 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
15 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
16 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
17 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
18 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
19 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
20 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
21 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
22 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
23 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
24 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
25 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
26 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
27 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
28 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
29 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
30 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
31 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
32 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
33 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
34 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
35 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
36 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
37 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
38 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
39 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
40 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
41 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
42 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
43 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
44 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
45 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
46 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
47 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
48 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
49 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
50 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
51 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
52 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
53 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
54 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
55 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
56 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
57 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
58 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
59 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
60 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
61 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
62 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
63 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
64 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
65 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
66 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
67 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
68 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
69 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
70 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
71 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
72 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
73 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
74 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
75 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
76 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
77 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
78 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
79 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
80 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
81 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
82 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
83 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
84 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
85 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
86 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
87 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
88 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
89 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
90 佐野市立の新築	10	10	10	10	10	1						

## 報告

### 超高層マンション大規模修繕見学会

昨年11月8日、浜管ネットでは初めての超高層マンション改修現場見学会を催しました。マンションは、ヨコハマポートサイドE-2街区で横浜SOGOの直ぐ北側、築12年で、超高層1棟(33F、281戸)、中層1棟(5F、32戸、店舗付)、高層1棟(14F、85戸、店舗付)から成る再開発事業マンションです。対象工事は、超高層、中層及び屋外全体共用部で、工期は、06年5月から08年3月まで、見学対象者は、見られる範囲が限られることから浜管ネット関係者は技術者部会員のみとしました。

当日14時より15名が参加し、現場事務所にて、施工会社(大成建設横浜支店)の現場所長と工事監理社(汎建築研究所)の現場主任より、工事内容、工程、超高層足場等について説明を受けた後、施工完了した32~30F、施工中の18~20F、躯体工事中の中層棟他を見て回りました。

目玉は、本邦初の「スライド(せり下げ)足場」で建物四周をぐるりと取り巻く鉢巻き状の高さ11mの5段枠組み足場が、3階(3層)分の工事を15日程度で完了し、上階から順次下がっていくというものでした。この足場の優れた点は、従来のゴンドラ吊り足場の場合、風がちょっと強く吹いても揺れて工事ができないとか、バルコニー先端での複雑な力のいる工事は揺れても難いとか作業に制限がありました。この足場は、バルコニーに支持固定されているので風等の影響を受けずに通常の枠組み足場と同様に常時作業出来るという点です。

バルコニー内側の床、壁、天井工事は、バルコニーが4周ぐるりと廻っているので、各戸のバルコニー隔板を取り外して随時行き来出来るようにしたので、これも一般の中高層マンションと同様に施工できました。見学者一行は、待望のスライド足場にも乗って、ついでに周辺の建設ラッシュの超高層マンション群やMM、ベイブリッジなどすばらしい景色も堪能し、超高層な

うではの貴重な見学会を体験しました。今後、超高層マンション改修が増えるでしょうから、次の機会には、従来通りの一般見学会として開催できればと思っています。

(技術者部会 星川 晃二郎)



中段の鉢巻状の足場がスライド足場



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:047-381-9981

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 還藤ビル2F

監理部 〒279-0012 千葉県浦安市入船4-1-16 還藤ビル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



## 事業報告

### 2回目の大規模修繕工事（グリーンヒル鴨志田東住宅）見学会に参加して

青葉区鴨志田町のグリーンヒル鴨志田東住宅大規模修繕工事の見学会が昨年11月25日（土）14:00よりNPO浜管ネット他の主催で開催されました。参加者は20名ほどでした。

入居年度は1982年（昭和57年）で24年経過しています。第1回の大規模修繕工事は平成6年に実施されており、今回は2回目となります。住宅はRC壁式構造4階建て切妻形式の勾配屋根です。4階部分はメゾネットタイプで、ルーフガーデンを有し、豊かな空間を形成しています。また勾配屋根部分にトップライトがあるのも特徴のひとつです。棟数及び戸数は8棟150戸で形成された団地型マンションです。

現場事務所会議室において、管理組合の関戸施設管理委員長の挨拶に続き、設計監理者の創和設計、施工会社の東急コミュニケーションからパワーポイントを使用した詳細な説明がなされた後、2班に別れ見学を行ないました。工事は4工区に分かれており、各棟少しづつ進捗状況が異なる為、施工前・施工後の状況などを見ることができました。今回工事のメインは屋根防水工事、グレードアップで、工事範囲は1.勾配屋根葺き替え 2.トップライト取替 3.ルーフガーデン防水改修 4.階段床塩ビシート張り 5.屋外階段タイル張り 6.外構工作物改良等多岐にわたっています。

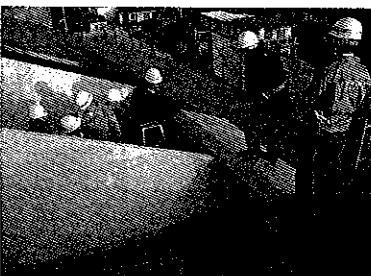
本工事の特徴は勾配屋根改修です。既存材料は石綿セメント板で下地ルーフィング劣化による雨漏りと粉塵飛散防止の目的で、アスファルトシングル葺きとしています。またトップライト周囲からの雨漏りもかなりあり（過半の部位）、屋根面からの立上りが5cm程とかなり少なかった為、全箇所取替をしています。工区によって下地金物の状況が異なり、現場ではかなり苦労されたようでした。特筆すべきはルーフガーデン内にコンクリートブロックで作られた立上り壁がありその裏側が空洞で雨水配管が隠蔽されていました。

着工後ブロック内部の破壊調査（設計時点での破壊調査

は工事項目として計上）により配管の亀裂、ブロック目地からと思われる雨水浸入による水溜り（最大60cm程）が確認され、配管亀裂補修、水抜きパイプ設置、内部の水勾配処理、点検口設置等数々の追加処置を行ないました。このような隠蔽された部分の改修はめったに見ることができないので貴重な体験をすることができました。設計段階でこのような事を予想し、破壊調査を提案した設計者とその提案を了解された管理組合の合意形成が実った結果と言えるでしょう。

グレードアップは階段室の床を塩ビシート防水としたこと、屋外階段をタイル張りとしたことです。また屋外階段脇に庭園灯を設置し防犯面も考慮しています。

今回の工事はもともとの設計内容が多岐にわたっていた事に加え、さまざまな追加工事が発生し、管理組合にとっては大変な事ですが、「借り入れをしてでも必要な工事はすべて行なう」という理事会・施設管理委員会の決断に管理組合の熱意を感じることができました。工事の完成は今年2月中旬を予定しており、完成後は素敵なマンションライフが始まる 것을予感させるような現場見学会でした。（技術者部会 長友 秀信）



ルーフガーデン内部見学

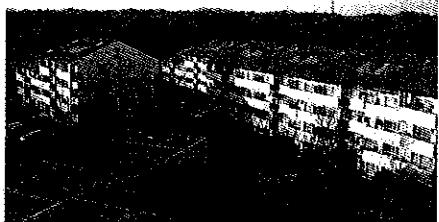


足場の上での説明



奥は民家ふるさと村

#### グリーンヒル鴨志田東住宅 大規模修繕工事



#### （設計・監理）企業組合 創和設計

横浜市南区高根町1-3 神奈川県地域労働文化会館6F  
TEL045-251-0691 FAX045-251-0692  
[http://homepage2.nifty.com/so\\_wa/](http://homepage2.nifty.com/so_wa/)

（施工）株式会社 東急コミュニケーションズ



リニューアル事業部

東京都世田谷区用賀四丁目十番五号  
TEL03-5717-1549 FAX03-5717-1549  
<http://www.daikibo.com/>

## 報告 マンション管理士会合同セミナーの開催

今回の管理セミナーは、浜管ネットと神奈川県マンション管理士会との初めての共同企画として昨年11月19日に行なったものです。セミナーは二部構成で、第一部のソフト部分では「管理組合の決算書をチェックするには」をテーマに、マンション会計の基礎知識について公認会計士の吉岡順子氏の講演が行われました。第二部はハード部分で「わかりやすい長期修繕計画のポイント」として、浜管ネットより私(田辺)が担当いたしました。当日は会場の県民センターの会議室が定員をオーバーするほどの参加者で、一部の方は立ち席という状況、かなり盛況でしたが、参加者の内訳をみると、浜管ネット関係は17名、他は管理士会関係の方で、管理士会ではかなり積極的に参加を呼びかけていたようです。浜管ネットとしても今後PRをより活発にしていくことが望れます。セミナーでは終了後参加者よりアンケートを取っています。その結果によるとソフト・ハード部分ともにかなり好評でしたが、時間に制約があったため、「時間が短い、もっと時間をかけて欲しい」、「今後も毎年、継続して行って欲しい」といった要望もあります。今回の経験を踏まえセミナー時間と内容について更に検討を加え、より充実したものとしたいと考えています。

(技術者部会長 田辺邦男)

## 予告

### 技術者部会セミナー

#### 給排水設備等改修の準備から工事完了まで

##### ○給排水設備の改修準備は進んでいますか？

マンションの給排水設備は、築15年を過ぎたころより傷みが出始め事故修繕で対応することになり、築20年前後から給排水設備の改修を視野にした対応が必要となります。

各設備の傷みを把握していますか？パートナーの選定はどうしていますか？共用・専有の管理・費用負担区分ははつきりしていますか？

○給排水設備の改修工事完了までの管理組合が行なう手順は間違っていませんか？

基本計画を作成して工事範囲・設備方式・改修工法・改修材料・改修時期工期・案別概算工事費・支払い条件などの検討を行い決定していますか？

改修設計図書（仕様書・設計図・設計積算書）はできていますか？

現場説明図書（見積条件書・仕様書・設計図・参考見積項目書他）はできていますか？

工事着工前の準備はどの様なことを行うのか知っていますか？

工事監理はどの様なことを行うのか知っていますか？工事完了後はどの様なことを行うのか知っていますか？

以上、改修工事の準備から完了まで事例に基づき解説を行ないます。

日時：平成19年2月17日（土）13時30分

場所：ハウススクエア横浜4階セミナールーム

（技術者部会 町田信男）

## 予告 専門業部会主体セミナー

### 『配水管の適切な洗浄方法及び維持管理』

日時 平成19年3月24日（土）14:00～

場所 東洋グループ新横浜研修センター

浜管ネット専門業部会会員の中でマンションの水廻りのプロフェッショナルである、東洋グループが自社の研修センターを会場として配水管についてのセミナーを開催します。東洋グループの研修センターには実大の研修用設備が展示されており、実際の排水の流れなどを見ることができます。この機会に是非ご参加いただき、排水システムの基本をご理解下さい。

## 予告

### 神奈川県マンション管理士会と合同研修のお知らせ

浜管ネットは神奈川県マンション管理士会と協定を結び、マンション管理相談員の資質を高める研修を共同開催する、マンション管理組合の組織化を進める、マンション管理士の活用を図ることとしています。

この協定の一環としてすでに11月に合同セミナーを開催しました。今回はその第2弾となります。3月から4月にかけて、3回、主に相談員などの専門家向けにソフト・ハードの研修を企画しました。もちろん、管理組合の方、一般の方の参加は大歓迎です。

資料代が各回2千円となります。3回全部受講の場合は5千円に割り引かれます。

会場：かながわ県民センター

研修内容は次の通りです。（事務局）

1回目 3月21日	相談事例から見た管理組合の運営 住宅性能評価について
2回目 4月1日	ペット問題について 設備改修について
3回目 4月15日	マンションに関わる裁判の例について 大規模修繕工事の進め方

## 書籍紹介「マンション改装読本」

日本建築家協会メンテナンス部会では、マンションの調査診断、大規模修繕設計・監理、長期修繕計画の策定など、実務を通じて得た経験を基に、多くのセミナーや書籍の出版などを行っています。今回の「マンション改装読本」は、建築の二次部材に的を絞ったもので、内容が深く先進的なものです。今後マンションの高齢化が進むと、今まで少なかった二次部材の改修が急増するものと考えられます。一言で「二次部材」といっても範囲が広く、堅桶や換気用キャップの取替などはこれまでよく行われてきましたが、建物における重要度や費用的に大きな比重を占めるものが、窓サッシ・玄関扉・金属手摺です。改修実施例もまだまだ少なく、技術的にも未熟な部分もあり、今後大きな飛躍が期待されます。

平成17年5月、日本建築家協会メンテナンス部会内に「サッシ・鋼製建具などの修繕・改修マニュアル策定小委員会」を設置し、執筆・打合せ作業を続けてまいりました。同年12月にはその成果の中間発表として、「サッシ・鋼製建具などの修繕と改修を考える」と題したセミナーを開催いたしました。本書はセミナーに使用したテキストをさらに充実し、一般の方にも理解し易いQ&A形式でまとめたものです。

<「マンション改装読本 あとがき」より>  
私は本書の執筆委員として「第3章 サッシの役割、種類と構成部材、性能」を担当いたしました。

### 本書の構成

- 第1章 序に変えて～二次部材の修繕とマンション再生
- 第2章 マンションの二次部材とは
- 第3章 サッシの役割、種類と構成部材、性能
- 第4章 鋼製扉の修繕・更新工法と仕様・コスト
- 第5章 手摺・面格子・垂直非難ハッチ・隣戸避難板の改修と更新

- 資料編 標準管理規約・二次部材の性能一覧・二次部材の発展史・劣化に関するアンケート・調査報告書（サンプル）・工事報告・修繕計画概要・メカニカル一覧他

（技術者部会 尾崎京一郎）

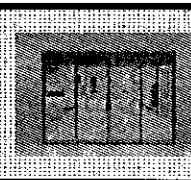
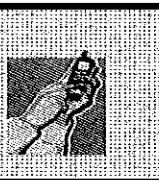


### 『マンション改装読本』

発行 日本建築家協会 メンテナンス部会  
5判／193ページ  
2006年12月20日発行

既存マンション用  
**オートロックシステム**

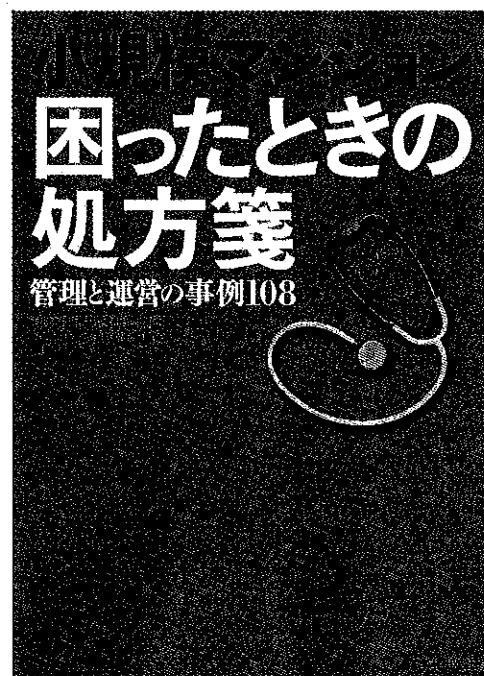
宅内には入りません！  
幹線の配線はしません！  
非接触カードで楽々出入り！  
安全！紛失・転居時に簡単抹消



防犯・防災31年の信頼と実績  
**株式会社ライコム**  
TEL 045-322-4370(代)  
横浜市西区桜木町7-45 神奈中ビル  
<http://www.kkicom.co.jp>

## 耐震偽装被害マンションに対する義援金

7月からお願いしておりました耐震偽装被害マンションに対する義援金は浜管ネットでは11月まで、272,550円となり、かながわマンション管理組合ネットワーク（神管連）を通じてNPO全国マンション管理組合連合会（全管連）にお送りしました。神管ネットでの合計は88万円、全管連での合計は356万円となりました。近々耐震偽装被害マンションに配分して渡される予定です。浜管ネットでは13管理組合、6賛助会員企業、浜管ネット理事及び技術者部会メンバーから義援金をいただきました。まことにありがとうございました。（事務局）



## 書籍紹介「小規模マンション・困ったときの処方箋」

マンションの維持管理では、さまざまな苦労が付きものです。ソフト面での管理組合の運営の問題から、大規模修繕等をどのように行ったらいよいか、などが多く挙げられます。マンション管理・運営に関わる問題などは、市や関係団体で相談会・セミナー等でも取り上げられていますが、いろいろ問題を抱えていてもなかなか参加できないこともあります。本書は小規模マンション特有の問題にスポットを当てていますが、規模に関係なく共通した問題も多くあります。本書の概要は、第1章では「小規模マンション」が抱える問題とは、として一般的によくある問題を取り上げています。第2章は「管理運営の機能不全」に陥ったときの対応、第3章は「計画修繕工事の困難」をどう乗りこえるか、最終章の4章では「終の棲家」になり得る小規模マンションの道として、まとめています。また、これらの内容について108の事例を取り上げわかり易く解説しています。管理組合の役員でお悩みの方々、マンションの相談に携わっている方々には参考になる書と思われます。（技術者部会 長田込 邦男）

## あとがき

昨年はマンション耐震偽装問題で揺れた1年でした。被害マンションでは建替や補強の検討に追われ、居住者は仕事も手につかないほどだったのではないかでしょうか。浜管ネットもわずかですが義援金を集めさせていただきました。浜管ネットの1年を振り返ると、従来の単独の行動から、日住協やマンション管理士会と協働で様々な活動が充実してきた年だったと思います。毎月区ごとに管理組合が集まって情報交換している横浜市マンション管理組合サポート事業や、県のマンション管理組合登録検討調査等がそれです。今年も個別相談の充実や大規模修繕・規約改正のお手伝いなど浜管ネット独自の特徴を活かしながらがんばってまいりますのでよろしくお願い致します。

(K・A)

## 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）



コスト低減、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）

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

**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3-8-5 (駿河台ヤギビル)  
TEL. 03 (6281) 1721 FAX. 03 (6281) 1730  
横浜支店 〒231-0018 神奈川県横浜市中区港上町4-47 (リスト園内ビル)  
TEL. 045 (227) 5280 FAX. 045 (227) 5283  
E-mail. yokohama@nippon-reform.co.jp

※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。