

http://www.hamakan-net.com/

発行元：NPO横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 発行人：田邊邦男（浜管ネット会長）〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜3F

2014.8 No. 6

浜管ネット通信

浜管ネットから会員管理組合様へ、マンション管理「知って得する情報」発信マガジン

◆第20回通常総会報告

会長 田邊 邦男

浜管ネットは本年で20年目を迎えます。5月31日の午後ハウスクエアにて第20回総会を開催、全議案が承認され無事閉会いたしました。

当日、ご出席いただいたご来賓の皆様、正会員・賛助会員の皆様には、理事会を代表し厚く御礼申し上げます。

また、総会終了後は三井一征氏(マンション学会関東支部監事、マンション管理士)による「マンション管理、今、問われているテーマは？」をご講演いただきました。

更に、講演終了後は会員の親睦を高めるための懇親会が開かれ大勢の方々のご参加をいただき、最後に吉村副会長の中締めで、当日の日程を成功裡に終了いたしました。

<当日の進行内容>

1. 開会 定刻14時、前田常務理事より開会宣言

2. 挨拶 会長挨拶、来賓紹介
来賓挨拶、横浜市建築局住宅部住宅地再生担当・大塚宏部長

3. 議事・資格審査
総会時点での議決権総数127(団体管理組合118、個人正会員9)、総会への出席29名、委任状提出57名を確認、出席総数計86名で本総会は成立。

・議長選出・書記指名
議長に星川常務理事、書記に阿部理事を指名

・議事録署名人選任
議長のほか、田邊会長、吉村副会長の2名選任

4. 議案
■ 第1号議案 2013年度事業報告・活動報告・監査報告

・会長の2013年度事業報告と説明、吉村副会長の2013年度決算報告が行われた。次いで岡部監事より監査報告についての説明があり、質疑応答の後賛否を諮り、原案通り承認された。

■ 第2号議案 2014年度事業計画・活動予算案

・会長の2014年度事業計画と説明、吉村副会長が2014年度活動予算について説明。質疑応答の後、賛否を諮り原案通り承認された。

5. 役員紹介
・役員は任期中であるが、役職・氏名の紹介を行った。

6. 閉会 本通常総会は15時に審議終了



第20回通常総会の風景



記念講演を行う三井一征氏



総会後は参加者とともに交流会を行った

『マンション管理、今、問われているテーマは？』

～三井一征氏の記念講演から～

2014年(平成26年)5月31日、浜管ネット第20回通常総会終了後、三井一征氏は記念講演を行った。その一部をここに紙上採録します。

(1)「大震災の時代」

今、日本列島は「大震災の時代」と考えてよく、2011年3月11日の経験を今後の地震対策に生かさなくてはならない。特に首都圏における被害想定は想像を絶するものがある。過去の地震被害から謙虚に学びながら、自分たちのマンションに合ったマニュアル作りが求められているとして、事例を紹介しながら地震対策を促した。

(2)マンションのストック数

マンションのストック数は2012年末で約590万戸、国民の1割以上(約1,450万人)が居住し主要な居住形態となっている。集合して住む形態であるマンションに関する法律が、国の対策として整備されつつある。区分所有法、被災マンション法、マンション管理適正化法、建替え円滑化法等々の改正が次々に行われており、標準管理規約の改正も検討中などマンションを取巻く環境整備に留意しておく必要があると指摘した。

(3)今、問われているテーマは？

①エネルギー戦略の再検討

原発事故以降、電力供給方法として「原子力発電」が窮地にある。それに代わる新エネルギーとして種々のアプローチがなされているが、大手電力会社以外の供給量は全体の約3%で充分とはいえない。管理組合は電力価格の上昇に対して「高圧一括受電」への切替や太陽光パネルを設置する等対抗の動きもある。

②駐車場の見直し

かつては駐車場の「不足」が問題であったが、現在は駐車場の「空き」が問題となっている。この空き駐車場を外部の第三者に貸出して収益を上げる管理組合も出現。この場合、納税の義務が生じる。また、機械式駐車場は維持費用がかさむことから「撤去」するところも出てきた。

③暴力団排除条例施行

2011年(平成23年)10月1日現在、すべての都道府県で条例が施行されている。マンション等の所有者は売却又は賃貸の時、契約しない義務、確認の努力義務、明文化の努力義務、解除等の努力義務がある。媒介業者等には助言その他の措置義務、知った上での代理・媒介禁止義務が課せられる。

④役員のなり手不足の打開策

2011年(平成23年)7月27日、標準管理規約改正では「現に居住する組合員のうちから」を「組合員のうちから」と変更した。さらに外部の専門家を理事として活用できるように規約を改正する方法を紹介。その他、「住民活動協力金」を設ける方法、「管理協力費」徴収による方法、「役員報酬等の支払い」による方法等の事例を紹介。

⑤給水管等専有部分更新等への修繕積立金の取崩し

管理組合が給水管等の専有部分の工事のために、あえて修繕積立金を取り崩すには、規約の変更が必要として、変更案を紹介。ただし、額等については区分所有者間の衡平を考慮すべきとした。

⑥脱法ハウス、違法貸しルームへの対応

シェアハウス等の違法性と問題点と国の対策等を紹介。

⑦第三者管理の検討

高齢化や賃貸化が進む状況を踏まえて、国は、外部の第三者によるマンション管理の検討を行おうとしている。ただ、全管連(全国マンション管理組合連合会)やマンション管理業協会、日本マンション学会等は反対の立場を表明している。



三井一征氏の講演風景。今、問われているテーマを的確にとらえることで、今後の問題解決を先取りすることができる



伊勝の大規模修繕 建物リニューアルは、新しい価値を創造します。

激動する社会に対応する技術、そして情熱。

IKATSU

おかげさまで30周年

〒230-0052/神奈川県横浜市鶴見区生麦1-5-3
TEL045-502-1604 FAX045-521-0287

イベント活動報告

2014.7.9 セミナー「マンションの地震に備えて」

7月9日(水)18時から、石川町のかながわ労働プラザで「マンションの地震に備えて」と題し、パネルディスカッションを行いました。

パネルディスカッションに先立ち、横浜市総務局危機管理課の山本雅子氏が平成25年5月に作成した「わが家の地震対策」について説明しました。

第2部はララヒルズ管理組合の河内八洲男氏、若葉台第7住宅管理組合の加藤壽六氏、グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合の川畑孝男氏、・横山清文氏がパネラーとなり、事例紹介を行っていただきました。

3マンションの地震対策はいずれも活発な活動が見られます。

ララヒルズでは各戸で「安全ゾーン」を必ず設けるよう指導、その必要性を繰り返し徹底しているということが印象的でした。

若葉台第7住宅も東日本大震災時はララヒルズと同様、各戸でガスの復旧方法がわからないなど、実際の有事で混乱を招く事態になったという反省を踏まえた上で防災対応の再構築を行っている話をしてもらいました。

グランフォーレ戸塚はとにかく「シンプルな災害時対応マニュアル」が特徴。表紙を混ぜて5ページという簡略なマニュアルを住民に徹底し、有事の際の対応に生かすとしています。

最後に、ララヒルズの河内氏が「マンションで自助の体制を整えていても行政は町内会経由でしか対応してくれない。マンションと地区の防災拠点と2つのことをやるのはたいへん。情報提供など、マンションの防災体系づくりへの理解がほしい」と横浜市への要望を話していただきました。

☞横浜市総務局危機管理課・山本雅子氏



☞第2部はララヒルズ管理組合、若葉台第7住宅管理組合、グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合の代表がそれぞれの活動・エピソードを発表した



2014.7.26 見れば納得！サッシ、水回り等ショールーム見学会

建築Aグループは7月26日(土)13時30分から、横浜市都筑区のLIXIL横浜港北ショールームで「見れば納得！サッシ、玄関、水回りの改修事例に学ぶショールーム見学会」を行いました。

当日は2部構成。まずは座学でサッシや玄関ドアの改修について、技術者部会の尾崎京一郎・1級建築士が基本的な部材の種類と性能、工法などを説明。次いで(株)LIXILの井口雄一・神奈川支店長が最新の製品と工法の情報を紹介してくれました。

第2部では、LIXILショールームスタッフにより、キッチン、浴室、洗面、トイレなど最新の水回り水回りの展示品を案内してもらいました。

サッシや玄関ドアの寿命はおよそ25年～40年が目安と言われています。さらに更新工事をすることによって、性能アップ…特に断熱性や遮音性の機能が求められているようです。

2、3回目の大規模修繕工事と同時に改修工事を実施するマンションも増えています。そこでサッシや玄関のカバー工法の施工事例や施工上におけるポイント、概算価格等を中心とした解説となりました。



☞基本的な部材の種類と性能、工法などを説明する技術者部会の尾崎京一郎・1級建築士

☞最新の製品と工法の情報を紹介するLIXILの井口雄一・神奈川支店長



☞第2部ではショールーム内を見学。キッチン、浴室、洗面、トイレなど最新の水回り設備を見て回る参加者



Alex Silk Wall
高耐候低汚染1液水性つや消し塗料

適用素材 コンクリート、モルタル、サイディングボードなど 適用旧塗膜 リシン、スタッコ、つや消し意匠材など

やさしい質感

「マイクロパウダー技法」を用いたつや消し技術により、おだやかなつや消し感を呈します。

優れた低汚染性

「特殊防汚成分」による低汚染性は美観を長期にわたり維持します。

高い耐久性

弾性系塗材にも塗装可能で経年での耐汚し性に優れ、一般のシリコン樹脂系塗料以上の耐久性を有します。

アレスシルクウォール

ALESCO 関西ペイント

【お問い合わせ】 関西ペイント販売株式会社 東京販売部
〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12-1

03-5711-8905

横浜市が作成～浜管ネット全面協力！

「マンション管理・再生の手引き」

横浜市建築局住宅部住宅再生課は4月、マンションの適正な維持・管理を図るために必要なマニュアルとして、浜管ネット全面協力のもと、「マンション管理・再生の手引き」を作成・発行しました。

内容は、マンションの関連法令の解説から小規模マンション対応型モデル管理規約の紹介、最近多いトラブルの回避方法、建物の維持管理や修繕工事、マンション再生のための手順などが盛り込まれています。

下記の横浜市ホームページで閲覧・ダウンロードができます。
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/seisaku/m-kiyaku>



「マンション管理・再生の手引き」

A4版69ページ

発行／横浜市建築局住宅部住宅再生課

協力／NPO浜管ネット

セミナー&イベント案内

①3部会合同研修会(会員限定)

・9月3日(水) 18:30～20:30

かながわ労働プラザ第3会議室

・テーマ「専有部分の給排水管等改修工事に修繕積立金を使

えるか？」～これまで使えたのになぜだめなの？どうしたら使えるの！～

・講師／町田信男氏(技術者部会) 濱田卓弁護士(個人賛助会員)

②設備改修セミナー

・9月9日(火) 18:00～20:30

かながわ県民活動センター403号室

・テーマ／設備の改修事例紹介(仮)

・講師／建物保全センター等

③日住協セミナー(神管ネット後援)

・9月13日(土) 13:30～17:00

かながわ労働プラザ4階 5・6・7会議室

・テーマ／～管理組合からの報告～給排水管更新工事の実際／大規模修繕の現場から学ぶ

・日住協傘下の鳶尾第2住宅(厚木市)、すすき野第三住宅(横浜市青葉区)からの報告があります。

・講師／町田信男氏(技術者部会)他

④26年度第2回CPD研修セミナー(神管ネット)

・9月24日(水) 18:30～20:30

かながわ労働プラザ第3会議室

・テーマ／昨年度の国交省事業に採択された「マンション再生事例調査報告会」(仮)

・講師／山本育三氏(神管ネット前会長)

⑤工事見学会

・10月11日(土) 13:30～17:00(予定)

磯子レインボーハイツ団地

・テーマ／3回目の大規模修繕工事事例

・設計・監理／英総合企画設計、施工／サカクラ

特定非営利活動法人

横浜マンション管理組合ネットワーク

〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜3階

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

[事務局]／月・火・木・金・土曜日の週5日間運営

運営時間／10:00～16:00 休業日／水曜日・日曜日・祝日・年末年始

ハウスクエア横浜

営業時間／10:00～18:00

休業日／情報館は水曜日定休(祝日除く) 展示場は水曜日も営業(一部休業)

交通のご案内／[電車]横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分 [車]第3京浜「都筑IC」

から10分東名高速「横浜青葉IC」から約10分「川崎IC」から約10分



建物と暮らしと真心を大切にする大規模修繕



●本社

〒238-0023 神奈川県横須賀市森崎1丁目17番18号

●横浜支店

〒224-0025 神奈川県横浜市都筑区早洲1丁目40番1号

0120-34-5191 www.yokosoh.co.jp