2019年 4月 No.24

〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜3階
発行：NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク

# 浜管ネット通信

URL:Https://hamakan-net.com

## 高経年化と高齢化、二つの老いを迎えたマンションのゆくえ

Contents

1p 巻頭言/浜管ネット理事・田中敏勝

2p 18年度浜管ネットの活動報告
「管理組合交流会」
「出張講座」等

4p わかりやすいマンションの設備改修工事
第6回、第7回
（伊藤和彦・町田信男）

7p よくあるQ&A
テーマ「総会」

8p 【THE COLUMN】
①騒音問題あれこれ
②世代循環

9p 投稿：横浜サンユー㈱利根宏
「小規模マンションの管理」

10p イベント活動報告
①よこはま団地再生コンソーシアム
②「スムーズな大規模修繕工事を目指して」
③「夢をかなえたビフォーアフター」
④「マンション給排水設備の傷みと改修工事」

12p『事務局からお知らせ』

田中敏勝（浜管ネット理事）

マンション管理センター通信 2019.2 月号によると、築後 40 年を超えるマンションは、平成 29 年末時点では 72,9 万戸、10 年後には約 2,5 倍の 184,9 万戸、20 年後には約 5 倍の 351,9 万戸と急増する見込み、とあります。さらに平成 25 年度マンション総合調査結果によると、マンションの世帯主の高齢化は年々進み、世帯主年齢 60 歳以上の割合は 50%、ちょうど 2 世帯に 1 世帯が 60 歳以上という高齢化に突入しているということです。

このようにわれわれ管理組合は、「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」という「二つの老い」に直面しています。マンション・団地の建替えの実現は「幻想」と化しつあり、今ではマンション 100 年構想がクローズアップされているように、いかにして維持・管理して行くか、これからの課題となっています。

すでにある団地では 70 歳以上の居住世帯は 47,9%と年々増加し、まさに現実は「二つの老い」そのものであり、管理運営上の課題はおおよそ以下のように整理できます。

① 高齢化による役員の成り手不足と管理に無関心な区分所有者等の増加
② 高齢の組合員が、年金だけでは管理費等を支払えない場合、大規模修繕など計画的に行えなくなる。
③ 孤独死への対処
④ 相続人不在への対処など

では、どうすればいいか。横浜市が発行している「マンション管理・再生の手引き」には以下のような処方箋が紹介されています。

1. 役員の成り手不足には、役員の資格要件を緩和する。
2. 報酬（役員活動費）を支払う。
3. 管理組合活動協力金を徴収する。
4. 外部専門家を活用する、などです。

一方、やる気も責任感もない人を無理やり役員にしても、理事会に出てこないなど役員としての責務を果たさない深刻な問題もあります。標準管理規約では、外部専門家を役員に就任させて、理事会運営を活性化させる方法（第三者管理方式の導入）も検討されています（メリット・デメリットあり）。

又、「漂流し始めるマンション」（週刊東洋経済記事）によると、マンション管理会社は採算が悪化したマンションを切り捨て始めている、とあります。「二つの老い」を抱える団地や小規模マンションでは、今後の対処がますます難しくなってくると思われます。はやめ早めの対策が必要とされていると感じます。

# 2018 年度　浜管ネットの活動報告

新しい年度が始まりました。と同時に今年は「改元」の年でもあります。気分も新たに新年度を開始したいと思います。2018 年度に浜管ネットが取り組んできた新たな活動の一部を紹介します

## (１)会員管理組合交流会

初年度の活動を終えて／鈴木　治（副会長・交流部会長）

大正住宅　集会所

浜管ネットに昨年度、管理組合交流部会が設置されました。管理組合同士の交流・情報交換の場を設け、管理組合のニーズの適格な把握を行い、マンションに必要となる課題の調査・研究等を通して、管理組合活動に資する活動を行うことを目的・役割としています。

この主旨に沿って、情報交換と相互のコミュニケーションを図ることを目的に、交流部会メンバー等が会員管理組合様を訪問し交流会を開催する活動を始めました。

平成 30 年度は下記の 10 管理組合の役員のみなさまと交流会を開催いたしました。お忙しい中ご協力をたまわりありがとうございました。

☆交流会開催管理組合名（開催日順）

①大正住宅管理組合
②サンハイツ新井町住宅管理組合
③ライオンズマンション長津田管理組合
④ビュープラザセンター北団地管理組合法人
⑤前田ハイツ住宅管理組合
⑥鶴見スカイハイツ管理組合
⑦東本郷第２住宅管理組合
⑧港北ニュータウンイオ管理組合
⑨グリーンハイムいずみ野Ｂ地区管理組合
⑩ルクサージュあおば山の手台団地管理組合

交流会開催にご協力をいただいた 10 管理組合は、役員の皆さんのご努力に支えられていずれもしっかりとした、組合の管理運営に取り組まれています。

☆自主管理は 4 組合、輪番制の採用は 6 組合

今回、確認できたデータの一部を紹介しますと、管理形態は自主管理が 4 組合、委託管理が 6 組合（一部委託含む）、役員任期は 1 年が 4 組合、2 年が 6 組合、そして理事の選出に輪番制採用が 6 組合でした。いずれも定例理事会を毎月開催し、管理組合の運営に取り組まれています。

また浜管ネットへの要望の主なものとして、スピードある各種の情報提供、新役員セミナーの開催、法律およびトラブル相談対応、管理組合同士の情報交換、高齢化対応取り組み例の紹介等があげられます。今後の活動に役立ててまいります。

引き続き会員管理組合交流会にご協力をお願いいたします。

## （２）小冊子「わかりやすい大規模修繕工事の進め方」を発刊しました。

浜管ネットでは「わかりやすい大規模修繕工事の進め方」を発刊しました。初歩的な解説を加えた大規模修繕工事のガイドブックとなっています。修繕委員会や理事会の勉強会などで積極的に活用されることを願っています。頒布一部¥500

ナイスコミュニティーのマンション管理システム
ZERO
現状にとらわれない管理の仕様を創造する
それが私たちのミッション
ナイス コミュニティー株式会社
神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央3丁目2番13号
0120－993－046

## （３）出張講座

出張講座は「浜管ネットの専門家がマンションに出向いて行うミニ講座（2 時間程度）」と位置付けています。浜管ネット会員に限定して行うサービス・メニューとなっており、年度の最初の出張講座は無料で行っています。2 回目以降は、5,000 円／1 回を管理組合にご負担いただくことにしています。ただし、弁護士の出張講座は 3 万円／１回の費用がかかります。

出張講座を行うに当たっては、おおよそ以下のような「決まり」があり、ご承知いただいてお申込みいただきます。

① 少人数（10 人程度まで）の勉強会や研究会のニーズに応える目的で行います。（※新任理事の研修や、「規約改正」の勉強会、大規模修繕工事、設備改修工事等の検討など）

② 会場は管理組合で用意していただきます。

③ 配布資料等は、部数が多い場合、管理組合の負担で必要部数の印刷をお願いすることがあります。

④ 講座は原則、プロジェクターを使って行います。（※プロジェクターが使えない場合は配布資料で行う。）

⑤ 申込みの受付は、浜管ネット事務局で電話またはメールで行う。希望の「テーマ」と「講師」を指定していただくか、とくに指定がない場合は、事務局で最もふさわしいと思われる講師を推薦します。

⑥ 日時の調整は講師と打ち合わせていただいて決めます。日程が決まったら事務局へ報告します。

ぜひ、積極的なご利用をお願いいたします。

| 日　時 | 管理組合名 | テーマ | 講　師 |
|---|---|---|---|
| 2018. 04. 15 | ワコーレ玉川学園 | 「議案書から見るマンションの１年」 | 前田映子（理事）<br>阿部一尋（理事） |
| 2018. 07. 01 | 川和団地 | 「議案書から見るマンションの１年」 | 前田映子（理事） |
| 2018. 11. 08 | 左近山団地管理組合協議会 | 「管理組合運営、今何が問題か」 | 前田映子（理事） |
| 2019. 01. 27 | 左近山団地管理組合協議会 | 「「改良による再生の論拠と 100 年マンションへの取組み手法」 | 山本育三（監事） |

## （４）セミナー開催

■　２０１８年度　セミナー開催状況

| 開催日 | | タイトル | 企画関係者 |
|---|---|---|---|
| 18/7/26 | 木 | 日本最古！？塗料の歴史探訪　見学会 | 技術者部会・専門業部会建築 A |
| 18/7/31 | 火 | 管理組合役員研修・交流会第 1 回開催 | ●交流部会 |
| 18/9/20 | 木 | 知っておきたい防水改修の基礎知識パートⅡ | 技術者部会・専門業部会建築 B |
| 18/11/8 | 木 | 大規模修繕工事のわかりやすい全体の流れ（前編） | 技術者部会・専門業部会建築 C |
| 18/11/13 | 火 | マンション給排水設備の仕組と施工事例 | 技術者部会・専門業部会設備 A |
| 18/11/15 | 木 | 熊本地震の被害と復旧に学ぶ | ◆管理運営部会 |
| 19/2/27 | 水 | 管理組合役員交流会第 2 回開催；スムースな大規模修繕工事をめざして | ●交流部会 |
| 19/3/6 | 水 | 夢をかなえたビフォーアフター（マンションや施設の悩みを改修工事で解決） | 技術者部会・専門業部会建築 D |
| 19/3/27 | 水 | マンション給排水設備の傷みと改修事例　どうする設備改修（給排水改修と給水管継手） | 技術者部会・専門業部会設備 B |
| 19/4/10 | 水 | 高齢者にやさしいマンションづくり | 技術者部会・専門業部会建築 E |
| 18/5/26 | 土 | 第 24 回通常総会記念講演<br>「管理組合も聞いておきたい高齢者施設の概要」　講師：公益社団法人横浜市福祉事業経営者会　事務局長　甘粕弘志氏 | ◎総会 |

# わかりやすいマンションの設備改修工事《第 6 回・7 回》

## ～ ライフラインを守ることがマンションの延命につながる ～

技術者部会:伊藤和彦・町田信男

## 第 6 回　設備の傷みを知る

### １．設備機器類等の調査・診断と更新時期

#### １）性能試験

各種ポンプ、送排風機、エアコン、衛生器具等は年を重ねるごとに設置時の性能や機能は落ちてゆきますが、許容範囲内に保たれているかどうかの確認をするためには性能試験を行わなければなりません。
但し、機器によっては現地で行うことができず、工場持ち込みとなるケースもあります。その間、代替え品の設置も必要で調査・診断費用も高くなり、費用対効果を考慮すると現実的ではありません。

#### ２）法定点検、自主点検

点検者の報告により異常や不具合があった場合は、その都度適切な処置が必要になります。ほとんどが部分修理で処理することが多いのですがその場合、本体やシステム全体の交換を予測するためにも修繕履歴の記録を残すことが重要です。

#### ３）長期修繕計画の基本周期

設備の機器、器具等は遅かれ早かれ壊れてしまうものですから、基本周期に沿ってまだ壊れていなくても交換するのも一つの方法です。

#### ４）故障時期が交換時期

ライフラインにさほど影響を与えない機器、器具等に関しては、長期修繕計画に基づいて原資を確保した上で使用可能な間は使用し、故障時に交換するのも一つの方法です。

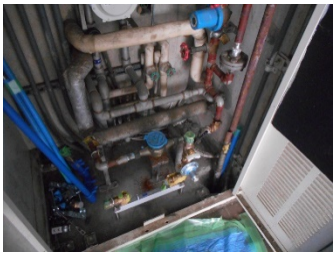
### ２．設備配管等の調査・診断方法

設備配管等の調査・診断として、次の代表的な方法を紹介します。
①外面腐食目視調査
②エックス線透過試験調査
③内視鏡調査
④抜管サンプリング調査

#### １）外面腐食目視調査

目視による基本的な調査です。配管外部（特にネジ接合部）の腐食状況を確認する調査で、調査中の給排水使用停止はありません。
外面に保温・防露材が巻かれている場合はその取外し、復旧が伴います。
目視調査のため、残存管厚の判断はできません。

パイプシャフト内　目視調査



メーター室内　目視調査

ラッキング保温材の解体

大規模修繕工事
給排水設備工事
内装工事
耐震補強工事
建物・設備診断

北海道支店・東北支店・横浜支店
中部支店・関西支店・福岡営業所

世紀を超えて 快適サポート

建装工業株式会社

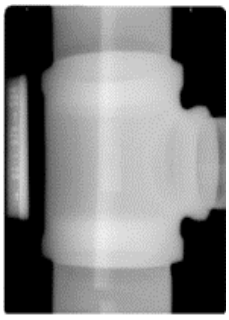
首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋３丁目１１番１号
TEL 03-3433-0503　FAX 03-3433-0535
ＵＲＬ：http://WWW.KENSO.CO.JP/

## 2）エックス線透過試験調査

エックス線は電磁波と呼ばれる一種の波で物を透過してフイルムに感光させる作用があり、その透過度合いによりフイルムに白黒濃淡の影像を写し出します。

X線検査装置

装置の装着

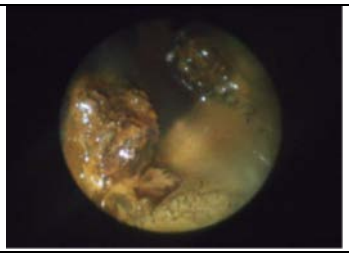


ネガフイルム上の可視像

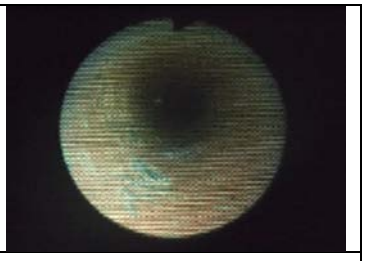
## 3）内視鏡調査

配管の内面状況を内視鏡により観察、記録します。内面の劣化状況が視覚的に判断できるため、居住者への説明がしやすくなります。

給水用内視鏡



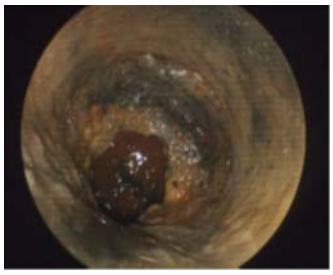
給水管内部撮影



給湯管内部撮影

排水用内視鏡

屋上伸頂通気金物部より

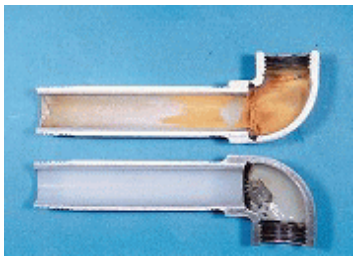


排水管内部撮影

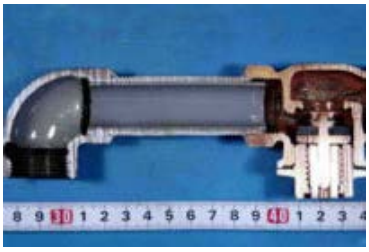
## 4）抜管サンプリング調査

実際に使用している配管を切り出し、内面の腐食状態を確認します。

切り出したサンプル管は、半割りし、その後ブラスト又は酸洗いによる内面スケール除去行い測定機器による腐食深さ、残存厚さ測定を行います。



給水管の抜管サンプル



給水管の抜管サンプル

排水管の抜管サンプル

### ３．設備配管等の調査・診断の必要性

どんな建物でも時間がたつにつれ様々な部分が劣化していきますが、マンションの立地条件、周囲の環境、使い方、保守等によってその劣化速度も変わっていきます。
長期修繕計画上の基本周期は一般的年数、経験上の年数等で設定しますので修繕時期（改修設計）に入る前に調査診断が必要になります。
特に設備の場合は殆んどの部分が目視できない状況ですので、調査診断を経て改修時期、改修範囲等を計画します。

# 第７回　設備改修工事の改修基本計画

### １．基本計画の必要性

設備の改修設計に着手する際、検討不十分のまま改修設計を行うと管理組合の意向に沿っていない事柄が出て、その都度修正や変更をすることになり時間も費用も予想以上に掛かってしまいます。
よって、改修設計に入る前に基本計画を立てるわけですが、複雑多数な条件項目を整理把握し、当該マンション がどのような方向へ進んでいくべきかを管理組合と共に検討し、確認しながら各項目を決めていくことが重要です。

### ２．基本計画の検討項目と内容

2017 年時点における設備改修が必要と思われるマンションは 315 万戸と推定されていますが、同じ設計図でそのまま改修ができるというマンションは殆んどありません。
それは建物条件の他に、近隣の環境、立地条件、居住者の生活条件等ソフト的な要素も改修設計に反映させる必要があるからです。
基本計画を作成するにあたり次のような項目を検討するとよいでしょう。

**１）事前調査**
①竣工図書と現状の相違を確認する（管材、工法、ルート等）
②修繕履歴から改修工事の必要性を予測する
③既存状況を調査し改修範囲を確認する
④配管劣化調査にて改修時期を確認する

**２）改修方式の検討**
現状の方式を確認し、この方式のまま改修するか、将来を見据え他の方式を採用するかの検討を行います。
①給水方式：高架水槽方式、加圧給水方式、直結直圧方式、直結増圧方式
②排水方式：単管式伸頂通気方式（従来継手方式・特殊継手方式）、二管式通気立管方式
尚、変更内容によっては諸官庁等との打合せが必要になる場合があります。

**３）改修範囲の検討**
改修工事に使える修繕積立金等を含め、改修範囲を検討します。
また、不要になった機器等を残置或いは撤去するかの検討も必要です。
①既存再使用と改修部分の境界
同一材料、工法であれば全てを改修する方をお薦めします。
例：排水立管が鉄管の場合、防火区画の関係で専有部の横引き配管（１ｍ）も同じ鉄管が使われていることがあります。その場合、専有部を含め同時に改修することをお薦めします。
②不要機器等の撤去の検討
建築大規模修繕時に撤去する考え方もあります。空いたスペースの有効利用も含め検討するとよいでしょう。

**４）配管ルートの検討**
既存と同じルートがよいか、それ以外のよいルートはないかを検討します。

**５）配管材料の検討**
現状設備より将来を見据え、よりよい管材、工法がないかを検討します。

**６）工期の検討**
設計期間、承認期間、施工者選定期間、定時(臨時)総会承認期間、住民説明会、工事期間等の検討も必要です。

**７）概算工事費の検討**
①方式が複数あればライフサイクルコスト(LCC)の検討
②長期修繕計画の修繕積立金との検討

**８）住民への広報検討**
①住民説明会開催方法の検討
②理事会報告だより等の広報活動の検討

**９）専有部の給水・給湯管の改修工事**
居住者の高齢化が進み、区分所有者が専有部の給水・給湯管の改修工事を実行することが非常に難しくなり、最近では専有部であっても管理組合主導型で企画するマンションも増えてきました。

よくある Q&A

# テーマ【総会】

**Q-1：** 提出された白紙委任状は、一体だれが議決権を行使するのかを巡って混乱したことがあります。どのように取り扱ったらいいのですか？

**A-1：** 委任状に代理人氏名の記載のないものを「白紙委任状」といいます。

この白紙委任状についてはトラブルになることがよくあります。議案に「賛成」と扱うと、反対者からは「議論する意味がないではないか」と言われるからです。

特定の個人が委任を受けた場合はもちろん、その個人が議決権を行使することができます。しかし、ほとんどの場合、理事長宛に白紙委任状が出されていることと思います。この場合は、委任状が議案の提出者である理事長宛に提出されたことで「賛成票を投じたものとみなされる」と考えていいと思います。

議案書に同封された委任状には、「代理人の氏名の記載のない場合は、理事長一任とみなします。」と注意書きを添えておくといいでしょう。また、トラブルを避けるためにも、「代理人がいない場合は、議決権行使書で賛否の意思表示をしてください。」と添えておきましょう。

**Q-2：** 私の管理組合の総会は、毎年特定の方の質問で理事長や担当理事がしばしば返答に窮する場面が続き、長時間になってしまいます。総会をスムースに進行して行くにはどのようなことに気を付ければよいでしょうか。

**A-2：** これが正解ということではありませんが、こんな方法もあります。

総会の議案書を作成し印刷を終えた時点で、語句の間違いや数字の間違い、説明不足などが発見される場合があります。この場合、議案書の補足説明書を別紙にし、議案書と同時に配布します。特に、会計の議案は昨年度より金額の差異が多いと質問が出ますので、事前に説明しておくことが有効です。

通常総会は議案書に基づいて行われるため、議案に上がっていないことなど質問として出される場合があります。そのため議案書には質問書も同封して配布します。

質問書は、総会開催日の４～5 日前までに提出してもらいます。理事会はこれを基に回答を用意することができ、総会時の時間を短縮することができます。

この方法の良いところは、それらを整理して事前に回答を作成しておくことができることです。毎年同じような質問が出る場合は、議案書の中で解説をしておく方法もあります。

**Q-3：** 転居先不明の区分所有者がいます。この場合、招集通知はどのように扱えばいいのですか。招集の仕方について教えてください。

**A-3：** 区分所有法第 35 条第 3 項には「通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。」とし、「同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。」となっています。また、招集通知は、総会開催日から少なくとも１週間前までに発しなければならないとなっています。ただし、この期間は「規約で伸縮することができる」ので、標準管理規約では「2 週間前」となっています。なお、この「1 週間前」とは発信日と総会の開催日を含めない中 1 週間をいいます。招集手続きには落ち度のないようにしましょう。


住み慣れた環境に、時を取り戻す。

「マンション大規模修繕工事」を豊富な経験とノウハウで完全サポート致します。
マンション大規模修繕工事についてのご相談・お問い合わせは、お気軽にどうぞ。

DAIWA

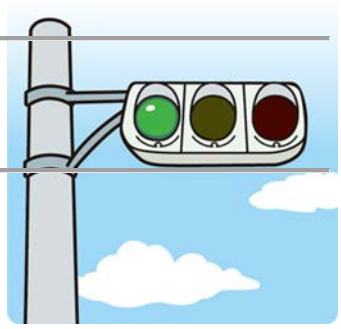
ISO9001 ISO14001

株式会社 大和

本社 〒232-0025 横浜市南区高砂町２-19-5

www.daiwa-co.com
0120-040011

## 【THE COLUMN】



### ≪耳が遠い者どうしの相隣関係≫

1 階に一人で住む 80 代の女性から「隣の音楽で夜も寝られない」と呼び出しを受けた。普段から耳が遠い方なのに珍しい相談だと思い話を聞けば、一人住まいを心配する娘さんが時折泊まりに来るたび、となりの部屋から夜遅くまで音楽や外国語が聞こえ、娘さんは、睡眠がとれず寝室を変えているという。インターフォンを押しても出てこない、隣のことで揉めたくない、どうしようという相談だった。

夜 10 時ごろに再度訪問すると問題の部屋は、私が昔住んでいた安アパートと同じ状態で確かにうるさい。隣室の、一人住まいの 60 代の男性に事情を話し、騒音の確認をしたいのだがとお願いしたところ、この方も耳が少し遠い。「娘さんの来る日は気をつける」との申し出。

音は左右のみならず上下にも影響するので、上階に確認すると「毎日うるさいと思っていた。近隣でもめたくないから我慢していた」とのこと。

今後は注意するが、うるさかったら遠慮せず電話連絡をするとの申し合わせで解決。

騒音記録日誌、騒音計での測定記録等、裁判では必要な証拠だが、日々の安全な暮らしを保つため、双方をよく知る人や管理組合の方に仲裁してもらい早期解決を図ることが良いという結論になった。（理事・カンリニンジャ）

### コトバ　「世代循環」の意味

**「世代循環」という言葉は、マンション・団地再生の視点からよく使われる。ふだん何気なく使っているわたしは、この言葉に違和感をおぼえる人がいるのを知り正直おどろいた。**

**「100 年マンション・プロジェクト」を立ち上げ、マンション建物の長寿命化を目指している横浜・若葉台団地の取組みは有名だ。建物の長寿命化を図るといっても若い人に魅力的な街でなくては高齢者だけになり、いずれ住む人がいなくなってしまう、との危機感からここ若葉台でも使われた言葉であったと思われる。**

**ところがこの言葉を聞いたとき「老いたものは去れ、若い者は来い、それがまちにとってベストだ。」と感じとられた方がいた。今までがんばってきた高齢者が、邪魔だと言わんばかりではないかと受け止められたのだった。この方は、「交流」ならまだしも、「循環」では正確に伝わらない気がする、という。「あらゆる年代、階層の人々が住んでいる」街がベストに違いない。しかし、横浜・若葉台に限らず、そもそも「団地」の生い立ちを考えると、同年代の人々がほぼ同時期に多数入居し、世代構成が偏っていたのであるから、高齢者が多くなるのは自然なこと。しかも「住みよい環境」に恵まれていると住んでいる人にとっては「終の棲家」になってしまう。当然ながら、高齢者が目立ち、若い人が少ないまちになってしまっているのである。若い世代が戻ってくる、入ってきやすい環境整備を行い、あらゆる世代が助け合って生きていけるまちづくりを行う、という意味で「世代循環」という言葉が使われているのだと思う。しかし、「ことば」の受け取り方は人それぞれだ。心して使わねばならない。（理事／古希コキ）**

投稿

テーマ「小規模マンションの管理」

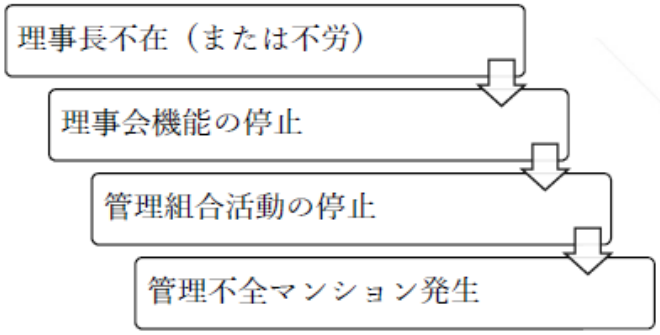
# 「マンションのスラム化」はすぐそこに・・・・

横浜サンユー㈱　代表取締役　利根　宏

## 管理不全マンションに陥らないための方策って何？

横浜市内でマンションの管理だけを請け負う、いわゆる独立系の管理会社として 35 年。業務の性格上、中古マンションからの受託が大半であることから、今やその多くが築 45 年を超える高経年マンション。そんな現業の立場から極めて現実的な、管理不全(以下スラム化という)にならないための方策を考えてみました。

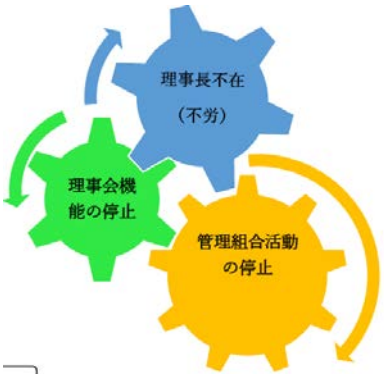
【その１　理事の選出方法を詳細に規定しておく】




どこの管理組合にもいえることですが、マンションのスラム化は、理事長の不在・不労が引き金となって、じわじわと進行していきます。輪番制・定年・協力金規定・外部コンサルの採用など、同一メンバーによる「長期政権」とならぬよう、飴と鞭をうまく取り入れながら、**誰が理事長となっても同じ負担(仕事量)であることを心掛けましょう**。

【その２　給排水管のメンテナンスをしっかりと】

既に築 40 年を越えるマンションになると、給排水管からの「漏水事故」が一気に加速します。修繕計画に沿って改修を行うことも大切ですが、発生頻度によっては、他の修繕よりも優先(前倒し)して、工事を先行すべきです。事前に対策を講じることで、**保険事故の大半を占める、スラム化の一番の元凶である漏水事故とうまく付き合っていくこと**が肝要です。




【その３　防ぐことよりも受け入れる体制作りを】

ご承知のように政府は現在、外国人材を受け入れる体制づくりを積極的に展開しています。「住宅宿泊事業(民泊)」の施行もその一環と言えます。他方、横浜市内の少し郊外の団地などでは、高齢者住民と空き家が混在する「限界集落」現象が起きつつあります。**外国人の方を日本人として受け入れ、共生社会の実現をはかる事。**もうそんな時代が到来しています。

以上が、長年にわたり、マンション管理の現場に接してきた私の率直な感想です。加えて**管理組合は「運営」ではなく「経営」するものだということ。**平成の世が終わるように、管理組合も経年化に従って、その時代環境に応じた変化を遂げなければ生き残れない、私はそう考えています。

**横浜サンユー株式会社　概要**
**創業**／1985 年 5 月
**資本金**／1,000 万円
**所在地**／横浜市中区本町三丁目 24　本町中央ビル 7 階
**電話**／045-671-9744　http://www.y-sanyu.com
**登録免許**／国土交通大臣 (4) 第 030763 号

マンション大規模修繕工事
あなたの笑顔を作りたい!!
SINYO シンヨー株式会社
本社〒210-0858　神奈川県川崎市川崎区大川町8番6号
TEL:044－366－4771(代)FAX:044－366－7091

ISO 9001 認証取得
品質保証の国際規格の認証を取得しています。
ISO 14001 認証取得
環境マネジメントシステムの国際規格の認証を取得しています。

セミナー
2/16

## 【よこはま団地再生コンソーシアム】

### ≪多世代循環による団地再生≫

去る 2 月 16 日、よこはま団地再生コンソーシアム「多世代循環による団地再生」が開催されました。

横浜市内の、浜管ネット会員管理組合でもある左近山団地と横浜若葉台団地のほか、下之前住宅、南長津田団地の 4 管理組合は、団地再生の活動を熱心に推進しているとして横浜市から表彰され、記念の盾が送られました。

南長津田団地では新しく交流拠点をつくり、カフェを通じて居住者の親睦を図っていること、横浜若葉台団地では中心商店街に子育てや高齢者を意識した交流の場づくりを行っていることなどが取組事例として、それぞれの管理組合から発表されました。

横浜国立大学准教授　藤岡泰寛氏はこの日の講演で、世代循環型団地であるためには異なる世代の「間」と団地の持つ地域資源に目を向けることが再生につながると話されました。

よこはま団地再生コンソーシアムは神奈川県、横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、UR 都市機構、住宅金融支援機構の 6 団体で構成され、各団体が保有する知見・能力等を相互に活用することで団地再生施策の相乗効果を生み出し、 魅力ある持続可能なまちづくりの実現を目指すことを目的に、平成 28 年 12 月に設立されています。（加藤記）

セミナー
2/27

## 【管理組合役員交流会　第 2 回セミナー】

今年度から新たに発足した管理組合交流部会の第 2 回セミナーを開催しました。

今回は、鈴木治部会長が進行役を務め、「スムーズ「な大規模修繕工事を目指して」と題して、浜管ネット発行の「わかりやすい大規模修繕工事の進め方」をテキストに進めました。この小冊子「わかりやすい大規模修繕工事の進め方」は、技術者部会のメンバーが 3 年余にわたり浜管ネット通信に連載した記事をもとに、昨年発行したものです。また、今回セミナーの座席は、参加者のみなさまに積極的に意見交換をしていただくために、対面する形で設営しました。

管理組合役員交流会の様子

第一部では、浜管ネット技術者部会の 1 級建築士小島孝豊さんを講師に、「マンション建物の基礎知識」のレクチャーを受けたのち、小冊子「大規模修繕工事の進め方」をもとに、大規模修繕工事の具体的な進め方について解説をしていただきました。

鈴木部会長と講師・小島孝豊氏

第二部では、ご出席いただいた 17 管理組合のみなさまによる活発な意見交換が行われました。質疑では「大規模修繕工事の適正な周期とは？」「工事を実施する判断の目安はあるのか？」「コンサルタントの選定に必要な事項とは何か？」「設計監理方式と責任施工方式の特徴とは？」「長期修繕計画の見直しはいつ、どのようにやるべきか？」等々について、さまざまな意見が交わされ、個々の管理組合が抱える課題が浮き彫りになりました。交流部会は、今後とも交流会に参加してよかったと思える身近なテーマ、管理組合の事例紹介等に取り組みたいと考えています。（交流部会）

KIRIGAYA CORPORATION
桐ヶ谷工業所
プラント工事 / メンテナンス / 建築工事・管工事 / 不動産 / 農業 / 介護
当社では、お客様にあった機械式駐車場メンテナンスプラン、リニューアルプラン、長期修繕計画をご提案しておりますので、ぜひお気軽にお問い合わせください。
株式会社　桐ヶ谷工業所
〒221-0044　神奈川県神奈川区東神奈川2-49-16
TEL.045-461-0471　FAX.045-441-7437
【安心・安全をお約束】
横浜市優良工事請負業者に選ばれております。
YOKOHAMA 地域貢献企業
エコアクション21

Dグループ
3/6

## 【お悩み解決！　マンション管理】
### 夢をかなえたビフォーアフター

3月6日18時30分から「かながわ労働プラザ」で技術者部会・専門業部会Dグループによるセミナー「お悩み解決！　マンション管理　夢をかなえたビフォーアフター」が開催されました。

塗装工事編は羽根氏(㈱エヌ・ケー)、藤倉氏(㈱染めQテクノロジー)、防水工事編は羽根氏、尾崎氏(カスター・ピーエヌ・ジャパン㈱)、その他工事編は内田氏((有)バンガード)、建具改修編は金子氏(㈱ラクシー)と専門業部会のメンバーが解説。「マンションの現状と課題」については、浜管技術者部会長の島村利彦理事（㈱英綜合企画設計）が講義を行いました。

管理組合の役員なら、一度や二度は「どうしよう？」と悩む場面をお持ちと思います。新しい技術や素材の説明を織り込み、現場での解決策を視覚中心に訴える理解しやすい講演でした。

配布された資料も近年レベルアップし好評いただいており、役立てていただけるものと考えます。

せっかく内容の濃いセミナーであったのに、参加者が少なかったのが残念でした。セミナー案内チラシにもう一行魅力的なサブタイトルがあれば、参加者が増えたのではないかと思わせるとてもいいセミナーでした。

（理事・宮井記）

設備グループ
3/27

## 【どうする設備改修？（給排水改修と給水管継手）】

3月27日18時30分から「かながわ労働プラザ」で「マンション給排水設備の傷みと改修事例」をテーマに、技術者部会・専門業部会合同セミナーを行いました。

この設備改修シリーズは今回で33回目の開催となりました。

「給排水管の調査時期・調査方法と調査の必要性」について技術者部会(ラピス建築工房)の1級建築士・石川裕子氏が、「マンション設備改修工事事例紹介」は専門業部会(㈱太平エンジニアリング)の泉谷氏、「給水管継手の進化」を専門業部会(㈱オンダ製作所)の伊藤氏が講演しました。

定期的に行われる大規模修繕工事と異なり、初めて迎える給排水設備の調査や更新工事にいつ着手するのかは、管理組合にとって関心の高い研修テーマのひとつです。

共用部・専有部に及ぶ設備配管（給水・給湯・排水)の更新工事は、生活への影響も大きく工事期間も長期化します。着工前に行う工事説明会の資料から完了後のアフター点検まで、具体例で詳細な説明がありました。また、架橋ポリエチレンの特徴、効率の良い給水管継手の開発

についての事例が紹介されました。　参加者は40名(会員2/3・非会員1/3)。講演終了後熱心な質疑が行われ時間を超過するほどでした。（宮井記）

# ～　事務局からお知らせ　～

## 【浜管ネット web サイトリニューアル】

★浜管ネット web サイトをリニューアルしました。
（4 月 24 日より順次移行予定です。一時 WEB サイトが表示されにくくなりますがご容赦願います）
リニューアル後はスマフォで読みやすくなります。
また今回は専門会社の検索機能を追加しました。
今年度は各会員管理組合サイトを充実させるための機能（お知らせ、電子文書保存などを各管理組合で管理できる機能）を追加する予定です。

## 【浜管ネット第25回定期総会】

★第25回定期総会は5月 25 日午後 1 時半より、ヨコハマハウスクエア　4 階　セミナーA 会場にて開催いたします。
役員の方はぜひご参加ください。

## 【イベント情報】

・浜管ネット CPD セミナー

**(1)はじめての大規模修繕工事**

日時：　2019 年 7 月 18 日（木）　18:00～20:00
場所：かながわ県民セミナー　305会議室
定員：40 名（要予約：先着順）
資料代：　浜管ネット会員　無料、非会員 1,000 円

## 【横浜市マンション登録】

★浜管ネットでは全会員にマンション登録を推奨しております。まだ登録申請されていない管理組合様は事務局までお問い合わせください。

Https://www.hamakan-net.com/mtouroku.html

## 【浜管ネット会員　役員変更届】

役員が交代されましたら役員変更届のご提出お願いいたします。

浜管ネットでは出張出前講座として、新役員さん向けの講座もございます。（会員は初回無料）

メニューにつきましては事務局へお問い合わせください。

## 【浜管ネット通信　必要部数申告のお願い】

浜管ネット通信は年4回、会員管理組合に5部ずつ郵送しております。まだ全戸配布ができるほどの財政的余裕がありませんが、「理事の数だけ」お送りすることは可能です。必要部数をご連絡いただければ、次回より部数変更してお送りいたします。

ぜひ、全理事へお配りいただくとともに、可能であれば組合員への回覧をお願いいたします。

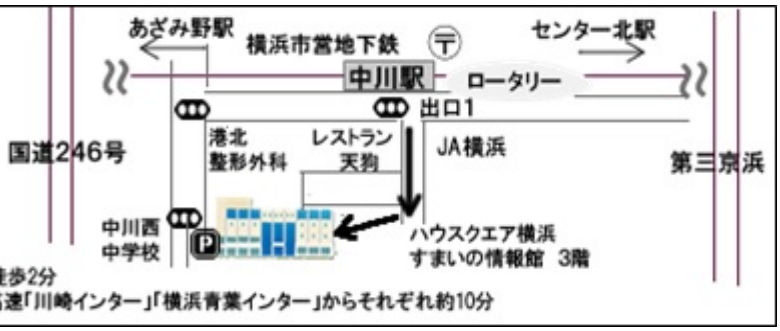
## 【無料定期相談】のご案内

・土曜日 13 時～16 時まで（ソフト系・ハード系）
・申込のフォーマットはホームページからダウンロードできます。
事前申込制です。

### 会員のみなさまへ

・土曜日の来所が困難な場合（または緊急を要する場合）月、火、木にソフト系（マンション管理士が担当）相談を受け付けます。
・ハード系（一級建築士が担当）相談は打合せの上、日程を決めます。
・浜管ネット会員のメール相談は随時受け付けております。


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
☎ 045-911-6541　fax 045-910-0210
url:https://hamakan-net.com
office@hamakan-net.com
事務局：月、火、木、金、土　10：00～16：00


電車でご来場の方　・・・　横浜市営地下鉄ブルーライン「中川駅」から徒歩2分
車でご来場の方　・・・　第三京浜「都筑インター」から約10分、東名高速「川崎インター」「横浜青葉インター」からそれぞれ約10分