

# 浜管ネット通信

URL: <http://hamakan-net.com>

～ 今年も多くの課題に取り組みます ～

会長 加藤 壽六

横浜マンション管理組合ネットワーク（以下、浜管ネット）は昨年 20 周年を迎え、6 月には記念式典を行い、祝いました。しかし、9 月には田邊邦男氏（前会長）が急逝、思ってもみない出来事がありました。

マンションくいのデータ改ざん問題では横浜が全国に知られる不本意（！）だけでなく、大手ディベロッパーであっても「こういうことが起きる！」。真相が明らかになるたびに、マンション・建築業界の「無責任」に唖然とさせられました。

昨秋、国交省は「標準管理規約」「適正化指針」の改定に伴うパブリックコメントを募集しました。

改正案では、いわゆるコミュニティ条項（第 27 条十号、第 32 条十五号）の削除が行われています。

コミュニティ条項の削除は、管理組合の有効なコミュニティ活動にもブレーキをかけてしまうおそれがあることから、全国マンション管理組合連合会ははじめ全国のマンション関連団体の多くは、コミュニケーション条項の削除に反対するパブリックコメントを提出しました。改正案には、外部専門家の活用、暴力団の排除規程や専有部分の修繕、災害等の場合の管理組合の意思決定、緊急時の理事等の立入り等時代に即した条項も盛り込まれており、評価すべき点多々あり改正案全部に異議を唱えているわけではありません。

われわれ管理組合は、役員のなり手不足や建物の維持管理に必要な修繕積立金の不足、空き室の増加や防災対策の遅れなど、深刻な課題に直面しています。今後、より現実的な課題として向き合い、取り組まざるを得ないものと思われれます。特に修繕積立金の不足は、築年数 40 年を経過しているマンションで顕著となり、築年数 10 数年のマンションでも 1 回目の大規模修繕工事の実施が困難となるなどの問題が顕在化してきています。

マンション再生には、建替えか、改修しながら長命化を図るかいずれかの方法がありますが、建替えは既存不適格などの法令や立地条件、区分所有者の合意形成の難しさなど、現段階では実現は難しい状況にあるといえます。長寿命化を目指すには、財政基盤の強化はいうまでもなく、管理上の課題に真摯に取り組まなくてはなりません。ゆえに管理組合の役割が益々重要度を増しています。

浜管ネットは 市内マンション管理組合の管理のお手伝いができることが最大の使命と考えています。本年も関連組織の皆様のご支援をいただき、相談やセミナー等を行い管理情報を提供してまいります。

## 11 号 Contents

- 2p マンション再生法が必要！
- 2p 滞納管理費等の回収方法と事例紹介
- 3p 横浜若葉台団地「住宅管理組合協議会」の取組み 第3回
- 4p わかりやすい大規模修繕工事《第5回》
- 5p 管理組合運営と総会開催について そのⅢ
- 6p 大規模修繕工事瑕疵(かし)保険
- 7p 機械式駐車場の維持管理と問題点を解説／大規模修繕工事体験型セミナー

NP0 法人全国マンション管理組合連合会（山本育三会長）は、平成 27 年 10 月 10 日、マンション再生法制定の提案を公表しました。

### 【法案提案の趣旨】

提案の趣旨は「マンション住民の居住環境の維持、建替えによる経済的ロスを防ぎ、コミュニティを継続させながら、建替えではなく、既存マンションの長寿命化を目指す」というものです。

### 【提案の背景と課題】

既存のマンションは現在 630 万戸、そのうち築 30 年を超える高経年マンションは 150 万戸に達しています。

これまで建替えが行われた事例は全国でわずか 211 件（2015 年 4 月時点）しかなく、いかに建替えが難しいかを物語っています。総務省「住宅・土地統計調査」によると、2013 年の全国の空き家数は 820 万戸。平成 25 年マンション総合調査では高経年マンションほど空き室が増加する傾向にあります。このような現実があるにもかかわらず、日本の住宅政策は相変わらず新築物件を作り

続け、売り続けるというものです。

法案提案の理由として、区分所有法や標準管理規約について「現実が法（または規約）の枠を超え始めている」と課題を以下のように整理しています。

- ① 共用部分だけでなく、一部専有部分を含んだ再生ができるようにしなくてはならない。
- ② 専有部分の再生ができなければ不良住宅化を招き、社会的損失となる。
- ③ 管理組合は「共用部分の管理」だけでなく「規約によって一部専有部分を共同管理できる仕組み」が必要
- ④ 非同意者に対する規制（「私有財産権と公権の相克」）が必要となる。

### 【定義】

長寿命化とは「長期修繕計画にある大規模修繕工事を繰り返し行い、建築後概ね 100 年以上にわたり、住み続けられることをいう」と定義しています。

## 15 年度 第 2 回研究会 「滞納管理費等の回収方法と事例紹介」

弁護士 濱田 卓氏

11 月 26 日 18 時～、かながわ労働プラザ第 3 会議室で、「滞納管理費等の回収方法・事例紹介」をテーマに研究会を行いました。講師は個人賛助会員の濱田卓弁護士。

濱田弁護士は、管理会社には法的な代理権がなく、管理会社がやってくれることには限界があること、氏名の公表やライフラインの停止は違法とされること、賃借人の賃料は判決が無くても先取特権により強制執行ができること、ただし、滞納者の給与等の差押えは判決が必要など、多くの注意点や基本的な知識をわかりやすく解説しました。さらに「特定承継人」からの回収について、近年では中間承継人に対しても全額請求できる判例が出たこと、駐車場等使用料も「争いがあるが請求できる」とする判例が出たと話しています。

長期にわたる滞納者に対する最終手段とされているのが区分所有法 59 条による競売請求。最大の壁は「無剰余取消し」（＝住宅ローンなどの抵当権が優先されるが、その最優先債権者の債権回収ができない価格の場合、競売申し立てが取り消されてしまう）ですが、「59 条競売の

場合は無剰余取消しの適用はない」と解する判決が出た（東京高裁 H16 年 5 月 20 日）ことから、長期に滞納を続ける区分所有者を交代させる手段として積極的に活用してよいと述べました。さらに近年は不動産価格が上がっている傾向にあり、「思い切って競売をやってもよいと判断するケースが出ている」とも話していました。

質疑応答では、「区分所有者が死亡して相続人が決まらない場合は？」という問いに、「2、3 年経っても相続人の協議がまとまらなければ 5 年以内（時効）に法的処置をとることが大切」と話しています。

質疑応答も活発に行われ、盛況な研究会となりました。



— (前号 (No.10) からのつづき)

### 2. 改修技術WG設備小委員会 (以下、小委員会) の取組みについて

高経年化が進んでいるマンションを長寿命化するには、大規模修繕のみではなく、給水や排水を中心とした棟内設備に関する適切な管理・改修を行うことが重要である。小委員会では、主に給水管や排水管の長寿命化改修技術の検討、実態を調査する方法で行った。また、配管等が専有部分にも及ぶため、共用部分・専有部分の整理を行い、共用部分と構造上一体となった専有部分の工事等を管理組合が行え、且つ、修繕積立金を取り崩すことが可能となる管理組規約の改定の検討も行った。更に、住戸内のリフォームに関して、上下階等の住戸への影響面を重視したガイドライン作成を行っている。

#### 1) 給水設備の改修について

若葉台の建物の給水方式は建設された時期により異なり、建設前半は「高置水槽方式」が、建設後半は「加圧給水方式」が採用されている。「高置水槽方式」が採用されている管理組合では、給水管の腐食などの進行に伴い、順次、横浜市の水道本管より直接給水を受ける「直結増圧給水方式」への改修工事を行っている。

そこで小委員会では改めて「高置水槽方式」及び「加圧給水方式」と「直結増圧給水方式」との比較検討を行った。その結果、「直結増圧給水方式」は①貯水槽の清掃が不要 ②水の品質検査等が不要になり、管理組合の負担が少なくなる ③水質の安全性が確保される ④ランニングコストも軽減する等のメリットが大きいため、改修に当たっては、「直結増圧給水方式」を推奨することとした。

また、給水管の使用材料の検討結果として、従来は硬質塩化ビニールライニング鋼管やポリ紛体ライニング鋼管が主に使用されていたが、耐久性・耐震性・耐腐食性・施工性に最も優れている水道用高性能ポリエチレン管を推奨することとした。継手本体には、電気コイルが入っており電気融着で接合することで、パイプと継手が一体化されて継ぎ目が無くなる。また、外面からの腐食が無いことや配管の保温が不要となるなどの結果を得た。

#### 2) 排水管について

排水設備の改修工事を行うにあたっては、排水制限や個人の住宅内の荷物の移動や在宅のお願い等、高齢者や共働きの居住者にとってかなり不便を強要することになるため、入居者の生活状況等を十分に考慮する必要がある。即ち、工事に係る期間と回数を少なくし、工事範囲についても再度同じ場所を工事する事の無い様に、更に、建物の状況（排水方式）や現在使用されている材料等も考慮し、費用対効果も十分に考慮した上で、その改修工

法と実施計画を決定する必要がある。

排水管の改修工法には、「更新」（外側金属、内側塩化ビニールの2層 (DVLP 管)）と「更生」があり、「更生」には「反転工法」（既設管の内面にエポキシ樹脂の管を作り出す）と「塗布工法」（既設管の内面に塩化ビニールを塗布する）がある。更生工事の実態は、更新に比べ歴史が浅く（技術審査証明平成 16 年頃に取得）施工会社が限られて競争が少ない。「更新」と「更生」のそれぞれのメリット・デメリットを比較した結果、重視する内容により工法を選択する必要があるが、小委員会としては、実績とコストパフォーマンス（「更新」は「更生」に比べ 1.6 倍ほどのコストを要するが、推定寿命は倍ほどになる）の面から「更新工法」を推奨することとした。

#### 3) 共用部と専有部

修繕工事・改修工事を考える時、「使用上」と「管理上」の2つの概念を考慮して、管理面から、管理組合による「共同管理」と区分所有者による「私的管理」について実際に発生した例を取り入れて、費用負担を含め、整理しておく必要がある。

例えば、専有部分に共用の排水管などが敷設されているところや、バルコニーなどの共用部分に給湯器など専有物が設置されている建物も多い。専有部分の配管共用スペースをリフォーム時、縮小改修したことに伴い、共用の排水縦管の更新が困難となった例もある。一部の建物では排水縦管が外壁に沿って配管されているところもあり枝管も関係してくる。このような場合「私的管理部分」であっても「共同管理」をしなければならない事例である。また、入居 15 年程度で台所系統の排水管に腐食による穴があき、管理組合の費用で一斉に交換した事例もあった。



< 雪景色の若葉台 >

(以下、次号に続く)

- 4) 専有部リフォームガイドライン作成
- 5) 専有部分を含めた管理組規約改定の具体的な検討  
< 若葉台住宅管理組合協議会 >

持続可能な社会へ100年住み続けるマンションを目指す

# ◆わかりやすい大規模修繕工事《第5回》

～ステップ2 建物を見る・知る～

阿部一尋（技術者部会）



ステップごとの解説を連載しています。今回はステップ2「建物を見る・知る」<調査診断>です。

## ■調査・診断とは

大規模修繕工事の進め方は前号でも触れたようにA) 設計監理方式 B) 管理会社主導方式 C) 責任施工方式 D) 設計施工監修方式などがあります。今回はA) 設計監理方式で話を進めます。一級建築士等コンサルタントと工事設計・監理契約後に、建物の調査・診断を進めてもらいます。

建物の傷みを調べるのが「調査」、その結果をもとにどうしたらいいかの判断をしてもらうのが「診断」です。

調査にはいろいろなステップがあります。まず建物の設計図書等の閲覧による**基礎調査**があり、管理組合や管理会社等にマンションの状況を聞く**ヒアリング**、居住者への**アンケート**、そしてそれらを踏まえた**コンサルタントによる現地調査**という流れになります。

## ■建物及び経歴等の基礎調査

まず手始めに、マンションの建設時期、規模、構造、販売者、施工者などを設計図面や仕様書、確認申請許可証で確認します。

その後のメンテナンスの状況もチェックします。過去の修繕履歴等が記録整理されていればそれを参考に、また、整理されていなければ管理組合や管理会社からのヒアリング（聞き取り）やその他の資料から整理します。

## ■アンケート調査

バルコニー等の専用使用部分の傷み具合や改善の要望を聞きます。バルコニーは足場を架ける前には調査しにくいので、居住者にアンケートをお願いして調べます。外壁から室内への漏水の有無や玄関扉、サッシの状況などを聞きます。

築10数年後に行う第一回の大規模修繕工事では、各部位の傷み具合を中心に聞きますが、第二回目以降の大規模修繕工事のアンケートでは、マンションの性能に対して改善希望があるか、が重要になってきます。例えば高齢化や高経年化に見合うバリアフリーや省エネ対策、防災対策として耐震性能の向上、防犯対策ではセキュリティ対策の強化などです。ただ修繕積立金の額とも相談して実施を検討します。

## ■現地調査

基礎調査やアンケート調査を踏まえて、現地で目視調査や物理試験などを行います。防水や塗装の状況については専門メーカーの協力を仰いで付着力試験等の物理試験を行います。コンクリート躯体や塗装、防水のひび割れ、剥離、鉄部の錆、外壁や開口部等の汚れ等の傷みを調査します。

## ■工事内容と時期案

各種調査を踏まえて工事内容と工事時期についての診断をします。長期修繕計画がある場合はそれに基づいて大規模修繕工事の時期や内容を検討します。12年周期の大規模修繕工事が計画されている場合が多いと思われませんが、傷みが少ない場合は工事の時期を遅らせることも考えられます。修繕積立金の有効活用を考えれば工事周期を長くしたほうが有利となります。一方、予備的な修繕を意識すれば、早めの大規模修繕を進める手もあります。管理組合の考え方や予算にもよります。

## ■給排水や電気等の調査

第一回の大規模修繕工事では給排水や電気設備の修繕は行わないことが多いようです。新築時の施工が良くない場合には必要になることもあります。不具合が見られれば設備専門家の調査診断も必要になります。

（以下、次号につづく）

# 【管理組合運営と総会開催について そのⅢ】

前田 映子（理事）

前回まで、総会の準備と当日の進行等について述べました。今回は、総会終了後に理事会役員が行うべきことを確認します。

## ● 議事録の作成と広報

- ・総会が終了したら議事録を作成します。実務的には誰が行っているのでしょうか？
- ・招集した期の理事会（理事長）が責任を持って議事録を作成しなくてはなりません。
  - ①管理委託をしている管理組合では、管理会社の担当者が素案を作成している（これが一番多いのではないのでしょうか。）。
  - ②総会で議長が指名し、紹介された書記が素案を作成している（管理委託の場合でも議事録は理事会で作成としている。）。
  - ③いずれの場合も、前期の理事全員が素案の内容を確認後、署名人が署名押印して原本とします。
- ・総会の議事録については標準管理規約では次のように規定しています。

【参照】マンション標準管理規約  
（議事録の作成、保管等）（第49条）

- 1 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

## <広報>

- ・広報は、総会直後に終了した旨の報告をします。
- ・議事録については、平成25年のマンション調査では90.6%の管理組合が広報を行っており、72%が「全戸配布」、16.9%が「掲示板」としています。
- ・議案書と議事録はセットで保管しておくが必要な時にすぐ取り出せます。

## ● 総会後の理事会運営と事業計画の履行

- ・総会後の新期理事会では総会で承認された事業計画を執行することになります。

## <引継ぎと継続性の問題>

- ・引継ぎがうまくいかないと、前期理事会が進めた事業が一からの説明が必要になって振出しに戻ったり、別の方向へ行ってしまうこともあります。1年任期の理事会ではその傾向が懸念されます。
- ・例えば、オブザーバー制度を設けて、前期理事が一定期間理事会に参加する組合もあります。
- ・組合業務の継続は管理組合運営には必須の条件となりますので、組合ごとに工夫が必要です。
- ・役員になったら、規約集は勿論ですが、直近の議案書と議事録を常に手元に置き運営に臨みたいものです。

## ● 臨時総会の開催

- ・事業計画の中では、当初から臨時総会を開催して承認を得ることとしている事業もありますが、緊急に総会を招集して承認を得る必要がある場合も多々あります。
- ・一部の事例ですが、“監事が不在となった”“保険制度が変わって掛替が必要になった”“借上げ駐車場の返還を迫られた”等々、場合によっては事前の説明会も必要となり、役員への負担は小さくありません。
- ・管理会社や専門家を活用していない管理組合は、過去の経験者から話を聞いたり、浜管ネット等のマンション無料相談を利用して開催の手順等の助言を得て進めましょう。

## ● 総会の重要性と組合員の意識

- ・総会への出席率は、前出の調査で、平均79.4%（委任状及び議決権行使書を含む）ですが、直接会場へ出向く割合は、34.8%で、規模が大きくなるほど低い傾向になっています。
- ・現実的には、前期・後期の役員と一部常連の組合員のみというところも少なくないのでは……。



- ◆ 総会は、私たちの財産であるお金の使い道や、生活に密着した物事を決める大切な場であることを認識してもらうことが大切で、より多くの組合員に関心を持ってもらう努力が必要となります。

そのためには、広報による情報の発信や、イベント等のコミュニティ活動の充実が不可欠となります。

## 「大規模修繕工事瑕疵(かし)保険」

株式会社住宅あんしん保証 渋谷 貴博

### 1. 背景・住まいを守る法律

平成 17 年に構造計算書偽造問題が発生し、関係した建設業者・宅建業者は瑕疵担保責任を履行することなく倒産してしまいました。その後、住宅を購入した住民は、自らマンションを建て替えて二重ローンに苦しめられたり、建て替えができず、資産価値が下がり買い替えることすらできないまま、マンションに住み続けるなど、いずれも不安と苦痛を抱え生活しています。

そこで、平成 21 年に国土交通省により住宅瑕疵担保履行法が施行され「瑕疵保険制度」がスタートしました。建設業者・宅建業者が住宅購入者や発注者を守るために、瑕疵保険に加入するものです。

※新築住宅は「保証金の供託」もあります。

瑕疵の補修が確実にされるための資力(お金)の確保措置が定められ、消費者が安心して住宅を購入したり、工事発注できるようになりました。

### 2. 概略・瑕疵保険(大規模修繕工事瑕疵保険)

1) 現在、この保険を取り扱うのは、国土交通省が指定した 5 社の住宅専門の保険法人です。マンションの大規模修繕工事の場合、工業者が加入する「大規模修繕工事瑕疵保険」があります。

2) 保険契約申込者及び保険料等の支払いは、工業者が保険法人に行います。保険料等は保険法人ごとに異なり、工事費の約 0.5~1%程度です。(工事費、延床面積、棟数により保険料等は異なります。)

3) 保険対象工事は、共同住宅の共用部分工事(耐震改修工事、屋上防水工事・外壁工事、給排水管路工事、給排水・電気・ガス設備工事、手すり等工事)です。

4) 保険期間は、工事完了後から基本 5 年間、手すり等工事は 2 年間、屋上防水工事の場合 10 年延長特約が付帯できます。他に、外壁塗膜(著しい膨れ・剥がれ)特約、タイル剥落特約、給排水管路延長 10 年特約(通常 5 年間)と、さらに充実した特約を利用できる保険法人もあります。

5) 工事の着工前と完了後に「保険法人による現場検査」が行われるため、第三者チェックにより、瑕疵を予防することができます。

※保険法人の検査以外に、国の登録団体の会員工業者が現場検査をする仕組みがあります。

6) 工事完了後に不具合が発見された場合、瑕疵保険対象の可否判断を保険法人が行いますので、管理組合と工業者は、不具合の補修対応問題を予防・軽減することができます。主には、工事を実施した保険対象部分において、本来あるべき性能を満たさない状態と

なった場合に保険金支払い対象となります。(ただし、塗装工事部分の変退色などは対象外です。なお詳細については保険法人にお問い合わせください。)

7) 工業者が瑕疵を補修する場合、補修費用の約<sup>※</sup>80%が保険金として工業者に支払われ、迅速かつ確実に補修対応してもらえます。また、工業者が倒産等の場合は管理組合が直接保険金請求できます。その場合、補修費用の約<sup>※</sup>100%が管理組合に支払われます。(※免責金額 10 万円)

### 3. 保険加入の現状と見通し

新築住宅では、建設業者・宅建業者は保険加入等が義務付けられていますが、大規模修繕工事など中古住宅では、新築住宅と異なり、保険加入は任意です。そのため、残念ながら工業者が自主的に保険加入することは少ないのが現状です。そこで、保険加入の多くは、管理組合や設計事務所・管理会社が、瑕疵問題に備えて、工業者選定時の入札条件に「瑕疵保険に加入すること」とリクエストした結果、工業者が申込をしています。また、平成 27 年 9 月から国の「住宅リフォーム事業者団体登録制度」が始まり、登録団体の会員工業者は、一定金額以上の工事を受注する場合、瑕疵保険への加入が求められることになりました。(※管理組合が書面で反対の意思表示をした場合を除きます。)

しかし、一部の工業者(登録団体の会員工業者)だけが本制度の対象のため、管理組合、業界関係者は、瑕疵問題に備えて「どの工業者であっても瑕疵保険に加入することが必須」という意識を持つことと「瑕疵保険制度」や「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の内容をしっかりと理解することが必要です。

### 4. 今後、管理組合はどうすれば良いか

工業者選定の入札条件には「瑕疵保険に加入すること」だけをリクエストするのではなく、工事内容に合わせて利用できる特約を付帯するために「〇〇特約の付帯」と記載することが必要です。注意として、これらは専門知識のある設計事務所、管理会社の他、マンション管理士やマンション管理アドバイザー等に相談しながら進めることが望ましいでしょう。

また、①保険法人②(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会③住まいるダイヤル(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)でも無料相談できます。



## 2015.11.28 Bグループセミナー： 「機械式駐車場の維持管理と問題点を解説」

建築分科会Bグループは11月28日18時～、ハウスクエア横浜セミナールームで「どうする！？ 機械式駐車場」と題して、機械式駐車場の維持管理と問題点、改修事例などを説明するセミナーを行いました。

「マンション機械式駐車場の現実」と題して井上幸雄氏（建装工業）が、「機械式駐車場の維持管理と費用」と題して藤家仁美氏（桐ヶ谷工業所）が報告。「機械式駐車場塗装のメンテナンス」を羽根直樹氏（エヌ・ケー）が解説しました。

「立駐用塗材の商品説明」は庄司和弘氏（竹内化成）が行い、さらに「改修事例から学ぶ検討内容と可能性」と題して片山啓介氏（鹿窪建築設計）が報告しました。

セミナー冒頭で井上氏は敷地内駐車場に空きスペースが増え、駐車場使用収入が減少。さらに維持管理・修繕費用の増大によって管理組合収入に支障を来している問題提起を行いました。その上で、各講師が一般的なメンテナンスや修繕の方法、材料選定などについて解説を行いました。

最後は片山氏が

- ①機械式から機械式へ
- ②機械式から自走式へ
- ③機械式から平置きへ、といった3パターンの改修事例を紹介しました。

改修の目的としては、維持管理費の低減、居住者のライフスタイルや時流への対応、空きスペースへの用途変更があげられます。駐車場会計は今後、管理組合運営にとって大きな問題となることは必須です。専門家に情報提供を求めるなど、財政が逼迫することが懸念される管理組合は早めの検討を行うことが必要ではないでしょうか。



報告したみなさん



片山啓介氏（鹿窪建築設計）

## 2015.10.30 建築分科会Cグループ： 「大規模修繕工事体験型セミナー」

10月30日18時～、かながわ労働プラザで専門業部会建築分科会Cグループが大規模修繕工事体験型セミナー〈見て・聞いて・ふれて・食べて・感じる〉を行いました。

当日、第1部はプロジェクターを用いた講演で、第2部が実演による体験型講習会としました。

1部では、技術者部会の島村利彦氏（英総合企画設計）が大規模修繕工事の準備段階から工事の発注、監理業務等を説明。次いで関西ペイントの小林茂樹氏が建物調査診断の具体的な調査・試験・測定方法を紹介し、さらにアルテックの岡田敏央氏が基本となる工事項目を解説しました。



島村利彦氏（英総合企画設計）

2部での体験型講習では、

- ①足場（枠組み足場展示・部材紹介）、
- ②塗装（2種類のローラーを使った塗装体験）、
- ③防水（アスファルトシート防水のシート貼り体験）、
- ④金物（パネル式によって外れる隔て板の実地体験、オートロックマンションでの非接触型キーシステムの紹介）、
- ⑤備蓄品（最新のおいしい非常食の紹介）について、講師の説明のもと参加者に実際に体験してもらいました。

実際の部材等は意外にも重かったり、硬かったり、と触れてみなければわからないことが多く、今回のセミナーは参加者にとって有益だったようです。



有事の際に隔て板を実際に蹴り破れるか？体験する加藤壽六会長



## 《セミナー/研究会/相談会案内》

### ★15年度第3回研究会

#### 【マンション杭基礎不良問題を考える】

・日時：2月29日(月)18時00分～20時00分

(受付は17時30分から)

・会場：かながわ県民センター 304会議室

・参加費：浜管ネット会員無料

※定員60名 申込順

申込みはFAX又はメールで浜管事務局まで

### ★技術者部会・専門業部会合同セミナー

#### 【マンション設備改修工事のトレンド】

(給排水・電気工事の最新情報・製品・技術紹介)

・日時：3月8日(火)18時30分～20時30分

(受付は18時15分から)

・会場：かながわ県民センター 304会議室

※定員60名 申込順

申込みはFAX又はメールで浜管事務局まで

#### 【マンション大規模修繕工事】

(映像で見せる・聞かせる大規模修繕工事 partⅢ)

・日時：4月13日(水)18時00分～20時00分

(受付は17時40分から)

・会場：川本工業(株) 8階 小会議室

※定員50名 申込順

申込みはFAX又はメールで浜管事務局まで

## 《会員情報》 (2016年1月31日現在)

・団体正会員

113 管理組合(3 協議会)総戸数 26,499 戸

・個人正会員 8 名

・団体賛助会員 92 社

・個人賛助会員 20 名

・準会員 4 名

## 《新規加入会員紹介》

★正会員

・川和団地管理組合

(1970年竣工/13棟/280戸)

★個人賛助会員

・今戸晴美 氏(司法書士)



## 《インフォメーション》

### 【定期相談】のご案内

・土曜日 13時～16時まで

(ソフト系・ハード系とも)

・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。

・場所はハウスクエア横浜3階 浜管ネット事務局

・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。

### 【現地相談】のご案内

マンション管理の基礎、総会・理事会・委員会のあり方や運営方法、管理規約・細則等の解説、合意形成の進め方、駐車場問題、管理組合の会計、管理委託関係その他について、マンションの現地や役員会・専門委員会へ出向いて、アドバイスをを行います。

＊詳しくは事務局へ  
お問合せください



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: [Http://hamakan-net.com](http://hamakan-net.com)

✉ [office@hamakan-net.com](mailto: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

