

# 浜管ネット通信

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

## 長期修繕計画書はマンション再生に必須だが 修繕積立金が積み上らなければ・・・！？

＜星川晃二郎（顧問）＞

長期修繕計画書は、マンションの住環境を長期間良好に保つために不可欠なものである。建物や施設は経年に伴い劣化・損傷・陳腐化してゆくの、修繕や改修が必要になる。その際に資金がないと困るのでマンションでは管理規約で、一般管理費とは別に毎月一定額の修繕積立金が義務付けられている。これが修繕積立金である。

マンションの物的構成は、構造・仕上・設備・外構から成り立っている。計画期間を設定し、それらの各部について、いつ頃、どの程度の費用をかけて修繕すべきかを明らかにしたものが長期修繕計画書である。修繕積立金額は、計画期間内の総修繕費から算出した平均戸当り月額修繕費をベースに決めてゆく。30年程前までは長期修繕計画が普及しておらず、修繕積立金額は管理費の10%、20%などと決めていたが、長期修繕計画書は修繕積立金算定の唯一の根拠資料なので、建物竣工図面と同様、最重要管理図書といえる。

長期修繕計画書の作成方法、精度等については、作成者によりまちまちであり、（公財）マンション管理センターから作成と見直しの手引き等が公表されてきたが、2008年国交省監修の全国標準版といえる「長期修繕計画標準様式作成ガイドライン」が刊行され、現在では殆どこれに準じて行われている。計画期間（25年以上）、工事項目（19目）、修繕周期（各項目毎）、計画表・収支グラフ（標準化）、見直し（数年毎）等フォーマットが明確で他者との比較もし易いなど有効性が高まった。

しかし今、大きな問題が出てきている。経年25年～45年位のマンションでは、この間にサッシや手摺、給排水管、電気機器の全面更新等で修繕積立金が大きくアップすることである。昔は一時金や借入れで凌いだこともあったが、今は積立金値上ダメ、借金イヤ、修繕周期も延ばして、という要望が増えている。いかに適切な長計が策定されても、積立金不足、改修なしでは意味がない。高齢者が多く老朽化したマンションでは、新築ムリ、改修ムリの場合、マンション廃止・解散年を入れた長期修繕計画書を策定するのが現実的ではなからうか。高経年マンションで、見直し作成を何時まで行うの？との問いには、「建て替えや終焉時期を決めてくれればそれに合わせる。それにより収支計画はかなり変わる。その例もある。」と答えている。これから皆で検討してみようとの組合も出てきている。現在、団地マンション内の広場や施設、空家などを改修して、居住者世代間のコミュニケーション活性化を促し、団地再生を図る活動が推進されている。これはもちろん全てのマンションで望ましい。ただ高齢・高経年マンションで若年人口の減少が確実な中、全部が改修・存続できるとは思えない。計画的に解散・集約を図る手法がもう求められているのではなからうか。

### CONTENTS

- 1p 「長期修繕計画書はマンション再生に必須だが、修繕積立金が積み上らなければ・・・！？」 顧問 星川晃二郎
- 2p トピック『民泊』受付始まる（編集部）
- 3p 浜管ネットの支援メニュー「出張講座」「小規模マンション大規模修繕の設計・施工に係るアドバイザー業務
- 4p 「新しく役員になられる方へ」加藤壽六会長 & COLUMN
- 5p Report ≪自主管理のもとで行った大規模修繕工事≫ 鴨居駅前住宅管理組合 宮井直哉
- 6p セミナー・ルポ①「民泊」（加藤壽六会長）「個人情報取扱」（鈴木治副会長）②不適切コンサルタントにどう対処しますか？（柴田幸夫 MARTA 会長）
- 7p 『セミナー・イベント報告』①②③
- 8p 『事務局からお知らせ』

# ～『民泊』受付始まる 事業開始は6月15日から～ 多くの問題点抱えたままスタート

3月15日に「民泊」の受付が始まった。横浜市では健康福祉局健康安全部生活衛生課（横浜市中区港町2-9 関内駅前第二ビル4階）で受け付けている。

「民泊」についての法令上の明確な定義はないが、住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指して、「民泊」ということが一般的だ。

## 【民泊の種類は？】

平成30年6月の住宅宿泊事業法の施行以降は、日本国内でいわゆる民泊を行う場合には、

1. 旅館業法（昭和23年法律第138号）の許可を得る
2. 国家戦略特区法（平成25年法律第107号）（特区民泊）の認定を得る
3. 住宅宿泊事業法の届出を行うなどの方法から選択することとなる。

## 「専ら住宅として使用する」規定だけでは「民泊」は禁止できない！

マンションが宿泊施設として営業が認められることは、分譲マンションの歴史上初めてのことである。

すでに「特区民泊」が一部の地区で行われてきたが、今回、住宅宿泊事業法の施行によって届出をすれば全国どこでも民泊が行えるようになった。

標準管理規約には第22条に「専ら住宅として使用する」という住宅条項があるが、これによって今まではいわゆる民泊などの宿泊事業はできないものと考えられてきた。

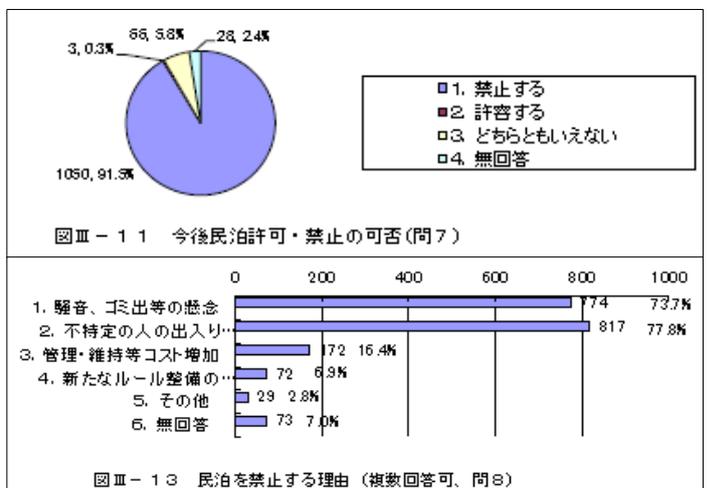
しかし、今回、住宅宿泊事業法の成立によって「専ら住宅として使用する」という規定だけでは民泊を禁止することはできなくなった。そこでこの間、国をはじめ横浜市、浜管ネットでは、住環境の混乱を招くおそれがあるとして、「許容する場合」と「禁止する場合」のいずれかについて、それぞれの管理組合において議論をした上で、規約改正を急ぐよう訴えてきた。

## 【全管連、アンケート調査結果公表。浜管ネットも協力】

全管連（全国マンション管理組合連合会）では、アンケートを通して民泊解禁に備えた管理組合の準備状況を調査した。

調査対象は全管連所属の地方管理組合団体18の会員管理組合2,851件。回収は1,147件（回収率40.2%）。神管ネット（かながわネットワーク）での配布対象数は251件。回答を寄せたのは106件となっている（回答率42.2%）。その結果をいくつかピックアップしてみた。

「禁止する」としたのは1,050件と91%を占めるが「許容する」が3件ある。民泊を禁止する理由として、「騒音、ごみ出し等の懸念」と「不特定多数の人の出入り」が多い。



## 【理事会決議で「禁止」を決めている管理組合は規約改正を急ごう】

規約改正を行ったら、特にマンション外に住む不在組合員には、後々のトラブルにならないために必ず知らせておこう。なお、親戚の子供を受験や通学のために宿泊させる、あるいは、近隣の学校の学生を下宿させることは容認するとして条項に加えておくなど、組合員が理解しやすい規約にすることも考えてほしい。

【編集部】

さらに上質な暮らしへ。「大規模修繕工事」はアルテックにおまかせください。



株式会社 **アルテック**

〒231-0801 横浜市中区新山下2丁目12-43  
Tel:045-621-8917 Fax:045-621-3961  
<http://www.alteche.co.jp>



# 浜管ネットの支援メニュー

## 出張講座(会員限定)

浜管ネットの専門家があなたのマンションに出向いて行うミニ講座(2時間程度)です。年度の最初の出張講座は「無料」です。2回目以降は、5,000円/1回のご負担、お願いしています。

- ① 少人数(10人程度まで)の勉強会や研究会にご利用いただけます。必要な時に上手に活用してください。  
(※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に活用すると便利です。  
浜管ネットの経験豊富な一級建築士、管工事施工管理技士

等の技術者やマンション管理士、および理事が出向きます。)

- ② 会場は管理組合にご用意いただいています。
- ③ 配布資料等は、部数が多い場合、管理組合のご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います。)
- 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っています。  
ご希望の「テーマ」と「講師」を指定していただきます。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きます  
(ご希望に添えないことがあります。)

## 小規模マンションの大規模修繕の設計・施工に係るアドバイザー業務

### 1. 内容

本業務は、小規模マンション(29戸以下)の大規模修繕で、費用的な面で設計監理方式が採れない場合に、施工会社(管理会社を含む)が責任施工(設計施工ともいう)方式で行うことを条件に、その設計施工に対し、浜管ネットの技術者部会員が管理組合の技術専門委員の様な立場で、『重点的にチェック・助言、協議等』を行うことにより、より良好な大規模修繕工事の実施を図ろうとするものです。

### 2. 方法・手順

相談受付の手続きを経た後、次のA、Bの2ケースに対応します。「Aケース」は、責任施工会社が決まっている場合への対応業務、「Bケース」は、未だ責任施工会社が決まっていない場合への対応業務です。

#### 1) 相談受付

このアドバイザー業務を希望される場合は、まず、事前相談を受けていただく必要があります。管理組

合の状況等について確認をした上で、この業務の対象になるか否かの判断をします。管理規約や議案書等の必要資料の提出をお願いしています。

#### 2) 事前相談で対象業務と判断された場合

この業務の対象マンションであると判断された場合は、浜管ネット技術者部会では担当者を選出し、担当者は建物・資料等確認や業務報酬見積等の作成を行います。

#### 3) 総会決議が必要

管理組合は、契約の前に総会決議をする必要があります。

#### 4) 業務委託契約の締結

業務委託契約を締結して、業務がスタートします。

※「Aケース」「Bケース」それぞれの場合について、事前相談で詳しく説明を受けてください。

給水管防食システム《ラスカット工法》で、みなさまの大切な給水管を守ります。

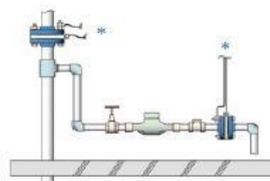
創業  
118  
周年

タマガワ株式会社

資料のご請求・お問い合わせは

RUSCUT  
PROFESSIONAL

<http://www.ruscut.com>  
[mail@ruscut.com](mailto:mail@ruscut.com)



PS内に設置するだけで  
半永久的に錆の発生を  
抑制します。

〒141-0031 東京都品川区西五反田 7-22-17 TOCビル  
TEL: 03-5437-0170 FAX: 03-5437-8467

**【引継ぎが大事】**

ほとんどの管理組合は平成 29 年度も終わり、総会を経て新役員による新しい年度が始まります。管理組合理事会は、総会で承認され付託された事項（本年度の事業計画）を管理規約に則り執行する機関です。これを滞りなく進めて行く為には前年度役員からの引継ぎが重要です。総会の議案に盛り込めず検討したが途中になってしまったことや、引き続き検討をすることなど継続して行く業務が含まれます。

**【手元にはいつも管理規約を】**

新役員になられた方はまず管理規約をお読みください。もし管理規約が古いままの場合は国交省の標準管理規約(最新は平成 29 年 8 月版)を参考に見直しが必要となります。管理規約では、区分所有法、区分所有者、団地建物所有者、占有者、専有部分、共用部分など日頃馴染みのない字句項目が出てきます。また、管理規約には(役員)、(理事会)など活動の範囲などが盛り込まれています。これらの内容が理解できていないと、理事会運営がスムーズに行われなくなります。管理規約の勉強会をお奨めします。

**【理事会は合議の場】**

また、理事会は合議の場です。皆で意見を出し合ひましょう。皆で議論して決めたことは誠実に実行しなくてはなりません。まま理事長になると何でも自分の思うようにできると勘違いする方がいます。しかし理事長は管理組合運営について総責任者ですが、緊急時の対応を除き、支出を伴うものについては勿論、総会・理事会の承認なしで運営、実行することはできません。

**COLUMN**

2024 年には 3 人に 1 人が 65 歳以上の超高齢化社会になると予測されています

（「未来の年表」河合雅司著）。

現に管理組合の役員の年齢を見ても、70 歳代がけん引しているところが目立つようになり、80 歳代の理事とていまや珍しくはありません。

「いずれ自分たちで管理していくのは難しくなる」と感じている管理組合も多く、将来を見通せない苛立ちを募らせています。まだ元気なうちに将来（そんなに遠い将来ではない）を考えておく必要があります。

この課題に取り組んできた、京都にある築 42 年、7 階建、190 戸のマンションの例を紹介します。日常管理・清掃は直接雇用職員 7 名で実施する、法人化した自主管理組合です。京都マンション管理評価機構から「今まで見たことのない管理内容」として「優良評価」を受けています。「居住者層は年々若返ってきており平均年齢 49 歳で、新規購入者は若年層が大多数」とは驚きます。一体どういう「仕掛け」があるのでしょうか。

シンポで理事長が述べたところによると「分譲マンションには、区分所有者に応じた人生に加えて、

高齡化に備える管理組合運営とは

もう一つの人生があります。それはマンションの一生という、個人とは寿命の異なる、移動できないもう一つの人生です。管理組合を通じて区分所有者が、居住者がはぐくまなければならない一生です。」

1989 年（築後 13 年目）に発足した「建物・設備等保全整備計画策定委員会」では、20 年の計画期間が満了する時代はどのような時代（今日の少子高齢化社会）状況を迎えるのか、マンションをどうしていくのか、建替え問題にどう対処するのか、問題提起をします。ここからこのマンション独自の取り組みが始まっていきます。

多様な価値観と人生を包含するコミュニティの力と、それを裏打ちする管理組合の経済力に着目。マンションというもう一つの人生を育み、全うさせるための経営とは何かを追及していきます。具体的な取組みは紙面の都合で紹介できませんが、管理組合の運営（管理規約を頻繁に変える／理事は少数／総会決議は全員一致／必要な改修工事はほぼ終了など）にも独創的な取組みが多くあります。自分たちの頭で考え、できることは実行してきた結果が、今を生み出しているいい例です。

（管理運営部会／吉村順一）

マンション大規模修繕工事  
あなたの笑顔を作りたい!!



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



鴨居駅前住宅管理組合 住宅を考える会  
事務局 宮井直哉

### 《築48年 建物・居住者とも高齢化》

当住宅は1970年(築48年)の2棟40戸、清掃作業以外は自主管理からなる小規模団地です。現在、管理費は5,000円、修繕積立金は10,000円です。

工事履歴としては、外壁塗装はS53、S63、H16に行い、屋上防水はS16、H8、H14に外壁塗装と別個に行っていました。

今回は、外壁塗装と屋上防水工事を同時に行う計画でした。前回の大規模修繕工事は2004年に行い、今回の工事は2014年11月から準備に取り組み、2017年9月に着工しました。

### 《さまざまある事故、どうする?》

この間、さまざまな事故が発生し、まず2012年頃屋上のウレタン防水の破損、2015年には積雪後屋上から漏水が発生し、以後3回修理を行いました。その他、降雨の状況によって北側からの漏水、屋上からの漏水があり、上階浴室からの漏水、浴室からと思われる階段室への漏水が相次ぎました。セミナーで教えて頂いた自主点検を2013年から実施し、居住者からも報告が集まり始めましたが、建物の高齢化による劣化は、保

険を使うほどの事故ではなかったものの、次々と課題をもたらしました。

住宅では理事会の下部組織として「住宅を考える会」が毎月会合を開催し、直面する課題や長期的課題に取り組んでおりましたので、緊急対応が必要か、様子を見ながら次期工事まで待てるか、自分たちで補修が可能かを判断して取り組んできました。判断できない課題については「NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク」の技術者部会のご協力を得て、3回の現場立会調査と建物簡易診断をして頂きました。

その結果、上記の漏水以外に最上部通気管からの錆び垂れ、室内床に設置されたガスコックボックス管の錆、1階床下ピット内のバカ穴からの白華つらら、ベランダのウレタン破損、

上階浴室からの漏水の有無などが指摘されたことから、「考える会」では目視調査を行い、特に漏水に関しては継続的なデイリー調査を、長いものでは半年にわたって行いました。

### 《小規模団地の工事準備って大変!》

2014年の建物診断に始まり、2017年の工事説明会までの業者との折衝、管理組合によるヒアリング、技術調査等は合計30回となりました。

専門家のアドバイスで2016年に工事を1年延期することになりましたが、年末には管理組合は施工業者を2社に絞り込みました。

工事で一番気になったことは屋上防水工事でした。漏水の実績もありますし、当初はアスファルトルーフィング、2~3回目はウレタン塗装、そして今回は塩ビシートです。屋上の破損を見続けていたので気がかりでした。また、セミナーや他の会合で何と「コンサル」の協力は当たり前になっている時代です。ところが僅か40戸の小規模団地は、年間管理費240万円、年間修繕積立金480万円ですから「コンサル費用」の捻出が大きな負担です。管理組合と考える会は、この間、技術者部会から提出して頂いた課題につ

いて、調査した結果(設備以外)を全て解決できるよう要請して7月30日の住民説明会に臨みました。

### 《居住者が発した、ていねいな工事》

9月1日からいよいよ工事が始まりました。基本は責任施工方式ですから、業者と管理組合・考える会は週1回の「意見交換会」を開催しました。住宅側の苦情は管理組合・考える会が窓口となり、毎日業者の動向・当方の気づいたことをコミュニケーションしました。意見交換会には先方は現場代理人・現場監督が出席、当方は出席可能な限り技術アドバイザー・管理組合理事・住宅を考える会の複数委員で工事終了まで15回にわたる意見交換会を行いました。管理組合と考える会がこれほど協力し合ったことは特筆に値することで



写真<足場組立中>



写真<完了>

匠の誇り、日々の挑戦  
その機能、  
突き詰めるのは、  
美しさ。  
追い求めるのは、  
百余年。  
直し続けて  
建物を

**YOKOSOH**  
株式会社ヨコソー

<https://www.yokosoh.co.jp/>

Eメール [info@yokosoh.co.jp](mailto:info@yokosoh.co.jp)

お電話 0120-34-5191

- 本社  
神奈川県横浜須賀町森崎1-17-18
- 横浜支店  
神奈川県横浜市都筑区早瀬1-40-1
- 東京支店  
東京都大田区東六郷1-3-10
- 北関東支店  
埼玉県戸田市笹目7-2-15
- 東関東営業所  
千葉県市川市湊10-16

しっかり、まじめに、誠実に。  
直すことは、  
守ること。



した。また、アドバイザーから管理組合では気が付かないような指摘がなされましたが、即刻改善しておりました。居住者からは工事全般に対し好感度の評価を耳にしました。工事は無事12月23日に完了し、今後は業者による定期的なアフター点検がなされるとのことです。本当に偶然だったのです

## 1/26 セミナー・ルポ

民泊新法・・・規約改正していますか？  
個人情報保護法・・・個人情報取扱い規定作成  
していますか？

交流部会（管理組合出身理事を中心にした部会）の発足を前に、会長、副会長が講師を務めるセミナーを行いました。



<鈴木治副会長>

「民泊」については鈴木治副会長が、個人情報取扱い規定に関するテーマは加藤壽六会長がそれぞれ講師を担当しました。

鈴木副会長は横浜市が発表した条例案を紹介し、「民泊」を制限する区域（低層住居専用地域）と期間（月曜日の正午から金曜日の正午まで）について説

明。3月15日の事業受付を前に、管理規約の改正を急ぐように、また、規約改正が間に合わない場合には、理事会決議で「民泊」禁止を決議し、区分所有者に周知するように促しました。

が、浜管ネット賛助会員で専門業部会に所属する業者は、心の通じる現場代理人・現場監督を派遣してくれました。末尾ながら現地調査・建物簡易診断・技術アドバイザーとして浜管技術者部会の星川晃二郎先生に一方ならぬご協力を頂いた事が全てで、心よりお礼を申し上げます。

加藤会長は、個人情報保護法の対象となった管理組合は、どのような取扱規定を設けておくべきか。名簿を取得するとき、第三者に公開するとき、名簿の管理方法などについて詳細に説明を行いました。

個人情報とプライバシーの違いについても解説。

個人情報とは、生存する個人に関する情報で「特定の個人を識別することができる」もので社会生活を営む上で必要な情報をいいます。



<加藤会長>

一方、プライバシーとは「個人が秘密にしたい情報、例えば離婚したとか、法律を犯したとか、車で事故を起こしたとか、誰かと仲たがいた」とかのことをいいます。

管理組合が扱う個人情報は、氏名、生年月日、連絡簿で扱うメールアドレスなどのほか、防犯カメラの映像、会議の音声録音、写真、駐車場の申込など利用申込に係る文書など、想像以上に多くあります。

講義のあとは和気あいあいの雰囲気のもと、活発な意見交換が行われ、まるで管理組合交流会のようでした。（編集部）

## 2/7 セミナー・ルポ

マンション改修業界を歪める不適切コンサル  
～不適切コンサルタントにどう対処しますか？～

大規模修繕工事におけるコンサルタントの業務は、建物の調査診断に始まり、設計図書の作成、施工者選定補助、工事監理と進んでいく。途中、広報活動の支援や総会承認に関する支援など実に多くの業務で管理組合に寄り添っていく。特に施工者選定は「素人集団」の管理組合にとって困難で荷の重い業務であることから、コンサルタントが求められてきた。

一般社団法人マンションリフォーム技術協会の柴田幸夫会長を講師に迎えて行ったセミナーでは、悪質なコンサルタントをどうやって見抜くのか、どうすれば阻止できるのか、その方法を教えてほしいと定員を超える参加者があった。

柴田会長は改修業界の実態を丁寧に説明。「管理組合の支援者として使命感の欠如したコンサルタントが少なからず含まれている」とし、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように工作を行い、「過剰な工事内容」「不明

朗な工事発注」などによって、格安のコンサルタント料金で受注する「手口」を紹介した。マンション改修市場は年間9,000億円といわれる。この市場に玉石混交のコンサルタントや施工業者、管理会社がひしめく。

柴田会長は過剰な営業活動や安すぎる見積金額に注意を促し、適正なコンサルタントとして7つの条件をあげた。

①独立した専門の設計事務所 ②主要業務はマンションの維持保全 ③代表者は一級建築士 ④主要業務を行うのは資格のある社員 ⑤担当者の経験・実績が豊富 ⑥リピーターの実績が多い ⑦担当者の個人的人柄。



柴田幸夫会長

バックマージンに腐心する不適切なコンサルタントは、割高な工事費という実害を被る管理組合にとって許しがたく、悔しい存在だ。管理組合は「利用されない」努力が必要だ。（総務委員会）

大規模修繕・住宅外装、家づくりを通じて街の未来を創造します

**IK** 株式会社 一ノ瀬建創

〒245-0016 神奈川県横浜市泉区和泉中央南1丁目42-7

## 2/21 セミナー報告

### 「マンションの長寿命化を目指した大規模改修のポイント」～最新の材料及び工法～

セミナーの趣旨説明を行った(株)みらいの阿部一尋氏(一級建築士)は、マンションの長寿命化の意味をおおよそ次のように述べた。「建替えは大部分のマンションで不可能といっ  
てよい。特に市街地にある単棟型マンションは特に難しい。一定の条件が整ったとしても合意形成の難しさがある。今のマンションを維持管理しながら、できる限り使い続けていく必要がある。」

一最新の材料及び工法一

仮設足場について、日本ビソー(株)飯島幸也氏は、外部足場に対する居住者のイメージを「陽が当たらなくなる」「風通しが悪い」であ



るとして、ストレスを少しでも和らげる工夫について、アイデアのいくつかを紹介した。

化研マテリアル(株)長谷部篤史氏は、下地工事の主な役割について、①建物(鉄筋コンクリート)を長持ちさせるため ②仕上げ工事を美しくするため ③安心、安全に暮らすために必要と説明。ひび割れにリカットシール充てん工法やボンドシリンドー工法を、モルタルやタイルの浮きに対してはボンドピンニング工法やボンドCPアンカー工法などを紹介した。

塗装材料編では、エスケー化研(株)江向隆氏が塗膜の劣化とその症状(例)、塗材の種類、耐久性や環境を配慮した改修材料の選定について説明。シリコン樹脂系やフッ素樹脂系などの耐久性に優れた製品を使用することで、修繕サイクルを延ばすことができる、と述べた。

防水改修工事の現況について、(株)ダイフレックス菊地施文氏は、厳しい自然にさらされ、ひび割れや剥離など雨漏り寸前の状況になっている屋上の状況を写真で紹介。さまざまな下地に対して最も適した改修方法の選定が重要であり、長持ちの秘訣だと述べた。

## 3/13 セミナー報告

### 設備改修シリーズ第31回

#### 「設備配管改修工事の事例と材料」

技術者部会・町田信男氏は『設備配管改修工事の事例と材料』と題して、マンションの設備について基本的な仕組みや改修工法を説明。今後、マンションの設備再生の課題として、



(1) 物理的老朽化への対応

(経年による建物各部位の傷みだけでなく、改良・改善を含めた設備改修工事が必要なこと。工事内容・範囲の検討に関して、システムの変更や導入等の検討も必要であること。)

(2) 社会的老朽化への対応(設備そのものが陳腐化していくことへの対応、即ち、生活水準に対応できる住居の機能改善の検討や専有部分を含めたマンション全体のグレードアップの検討も必要であること。)

(3) 高齢・高経年化への対応(共用部分の設備改修だけではなく、住戸内設備配管改修も、管理組合が一括して行うことの検討)が必要と指摘した。

設備改修工事の事例紹介では、京浜管鉄工業(株)小岩井康裕氏が専有部・共用部とも一体として行う設備改修工事の事例を紹介。

最新材料の紹介では、ワンタッチ継手のデモを(株)オンダ製作所の伊藤慎英氏が行った。

## 3/18「よこはま団地再生コンソーシアム」シンポ

### 「コミュニティ形成の取り組み事例から考える団地再生」

横浜市、神奈川県、横浜市住宅供給公社  
神奈川県住宅供給公社、UR都市機構、住宅金融支援機構  
於:横浜市立大学ビデオホール

このコンソーシアム(互いに力を合わせて目的に達しようとする共同事業体)は、横浜市の団地に関連する公的住宅供給団体が集まり、経験ノウハウ等を相互に活用し、連携して

大規模団地の再生に取り組むのを目的に、平成28年12月に発足。魅力ある持続可能な街づくりを実現すべくさまざまな試みを行ってきています。

この日のシンポでは、横浜市のあいさつの後、「団地再生における多世代コミュニティ形成の役割」と題して、横浜国大藤岡泰寛教授が基調講演を行った。団地の具体的な取り組みについては、若葉台団地と左近山団地(中央地区)の例が紹介されました。

※セミナー・ルポ、セミナー報告等の配布資料は浜管ネットのホームページ(会員サイト)にあります。

この街の、どこかで 縁の下の力持ち。

電気・空調・給排水衛生設備の総合設備工事

 三沢電機株式会社

本社 〒220-0042 横浜市西区戸部町4-158 TEL: 045-241-1621 (代表) FAX: 045-253-4744  
東京支店・厚木支店・花咲営業所 ホームページ <http://misawa-dk.co.jp>

# ～ 事務局からお知らせ ～



## 【総会のご案内】

浜管ネット 第24回 定期総会について下記の通りお知らせいたします。

日時 平成30年5月26日(土)

14時スタート(受付13時30分)

場所 ハウスクエア横浜 4階 セミナールームA

記念講演 15時スタート

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

交流会 16時15分スタート

★ 管理組合の役員の方々はぜひご参加願います

## 【ホームページリニューアル】

浜管ネットはスマホ対応および会員サービス内容を強化するため、今年度ホームページリニューアル予定です。

新機能は下記を予定しております。

- ・スマホで見やすいデザイン
- ・相談申し込みはスマホから入力・送信
- ・セミナー申し込みはスマホから
- ・過去の相談事例の検索機能
- ・会員サイトの充実

従来通りの機能も残ります。

パソコンとスマホ対応でより多くの相談対応を行ってまいります。

## 【会員管理組合 WEB サイト機能強化】

従来より行っております会員 WEB サイトを、今年度機能強化をいたします。

管理組合の WEB サイトが現在ない。WEB サイトを利用して管理組合の運営を円滑にしたい。役員で簡単に更新したい。役員が変わっても理事会・総会資料がなくならないように電子文書化して保存したい。大規模修繕工事の修繕履歴をすぐに確認したい。緊急に居住者に連絡を行いたい。

このような問題をすべて解決するために！

新会員サイトには

- ・役員による文書アップロード・ダウンロード
- ・役員によるお知らせ
- ・居住者による閲覧
- ・居住者による文書のダウンロード

などの機能を会員は無料で使用できます。

規約、議事録、各種届出書式、図面、緊急連絡等ご活用ください。

すでに浜管ネットに WEB サイトをお持ちの管理組合様におきましては、現 WEB サイトは新サイトに移行されます。詳しくは事務局へお問合せ願います。

## 【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。



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

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

