THE 川管ネット NEWS

2001年11月 第2号

発行:かわさきマンション管理組合ネットワーク

〒210-0006 川崎区砂子 1-4-2 川崎市まちづくり公社内/Tel 044-222-5136/Fax 044-211-2509

川管ネットのホームページ URL http://www.kawakan.net/ e-mail info@kawakan.net

発行人 緒賀 博 : 編集人 飯塚敞二朗

「具体的な話が多く大変有意義でした」 「定期的な開催を希望します」

川管ネット第1回情報交換会開く

9月22日に川崎市産業振興会館で、川管ネット第1回情報交換会が開催され、18管理組合42名の参加がありました。交換会は、会長の挨拶、参加管理組合の自己紹介、現在実施中の大規模修繕工事についての紹介、質疑応答の内容で進行。参加者からは、貴重な経験談や現在抱えている悩み事などの紹介があり、予定時間をオーバーする勢いで盛上りを見せました。

今後の情報交換会の定期開催やテーマを絞っての情報交換会開催などの意見が出され、盛況の内に散会しました。

┌会長あいさつ┐

川管ネット第1回情報交換会に多数の組合がご出席くださり、うれしく思うとともに私たち役員も心を引

き締めがんがらなければと考えております。川管ネットは、創立時の27組合からその後4組合の参加があり現在31組合となりました。会費も会員の皆さんからほぼ納入いただき、今年度予定通りの活動ができる目途がつきましたのでご報告いたします。

マンション管理適正化法が施行され、ようやくマンション管理の重要性が認識されてまいりました。

また同法で管理組合の努力義務が明示され、私たちも管理組合の活動に 積極的に参加することが求められています。

本日の情報交換会は会員の皆さんの要望にかなったものと考えています。第1回ということもあり、準備も不充分ですが皆さんの熱心なご討議でこの点をカバーしていただくことをお願いし、ごあいさつとさせていただきます。

-参加管理組合-

ダイヤパレス川崎グリーンポート 日商岩井 武蔵小杉マンション メイツ武蔵新城 ライフ ヴィラ元住吉 河原町分譲共同ビル 多摩川ス カイハイツ セントヒルズ川崎大師 向ヶ丘遊 園センチュリータウン 白幡台住宅 ファミー ル登戸 サープラス柿生 野川住宅 市の坪 住宅 グリーンヒルズ向ヶ丘 メゾンドール多 摩川 ジュエル川崎 シャルム新丸子 川崎 大師第2スカイハイツ(以上18管理組合)

参加個人贊助会員 島村利彦 内田修司



交換会の日程について説明する宮島理事

| 上原伸一 坂 東保則 鈴木 義明(以上の5 氏は1級建築士 です)

その他 参加 役員10名 (中村隆一監事 を含む)

(次ページに続く)

- 参加組合は、築3年から30年、------その規模は15戸から700戸

自己紹介では、それぞれのマンションの実情について報告がありました。

会員の6割、18管理組合が全市7行政区から参加、築年数では3年(メイツ武蔵新城)から30年(白幡台住宅)規模別では15戸(グリーンヒルズ向ヶ丘)から700戸(河原町分譲)と多様な組合を網羅していました。

自主管理を行っている組合が6(日商岩井武蔵小 杉、河原町分譲、セントヒルズ川崎大師、白幡台、 野川、シャルム新丸子)あり、自主管理ゆえに経費 が安くできると報告されていました。中には規模が 700戸で自主管理をやっている河原町分譲住宅のよ うな例もあり、規模が大きくても力を合わせれば立 派に自主管理でやっていけることを示しています。

管理会社に「任せておいていいのだろうか」といくつかの組合がふれており、管理費や積立金の値上げがますます困難になるであろうこれからの時代のことを考えたとき、これら自主管理を行っている組合から多くのことを学ぶことが大切になっています。

管理費の滞納、積立金の未納、駐車場の問題、役員のなり手がない、役員が一年交替なので問題が先送りされるなどの報告があり、どこの管理組合も同じような問題を抱えていることも共通していました。

築年数が長い組合からは、大規模修繕の苦労話や 成果が共通して報告されました。

-個人賛助会員の自己紹介─

- ○島村利彦1級建築士 神管ネット技術担当理事 浜ネット専門委員会副会長を務めている。
- ○内田修司 1 級建築士 浜管ネット技術分科会に



属し事務所が鶴見市場にあることから川管ネットに参加した。

- ○上原伸一1級建築士 建築事務所協会川崎支部 所属。市まちづくり公社で技術アドバイザー。
- ○坂東保則 1 級建築士 神奈川建築士事務所協会 所属。市まちづくり公社でマンションリフォーム相談員。
- ○鈴木義昭 1 級建築士 設計・監理が主たる業務 だが、最近は監査・調査が多い。住宅性能保障 制度の相談員、住宅性能表示制度の評価員。
- ○中村隆一監事 神管・浜管ネット監事。川崎市 まちづくり公社でマンション管理相談員。1500 戸マンションの理事長。

─大規模修繕工事事例紹介─

1. メゾンドール多摩川管理組合

理事長 塩澤 進さん 1983年に大規模修繕工事を行った際、各戸20万 円の一時金が必要となった。1995年第2回大規模 修繕工事では、資金不足で住宅金融公庫から2億円 を借入。保証金と利息の支払いがばかにならない負 担となるため修繕積立金の隔年ごとの引上げを決 定。今回2001年第3回大規模修繕工事を行ってい る。

この事例については 駐車場代、駐輪場代などの 収入は、どのようにしているかとの質問があり、全 て修繕積立金に入れているとの回答があり、 20 万円の一時金の未払いはなかったかとの質問には、「ありません」との答えでした。

2. 野川住宅管理組合 建物維持補修委員会

委員長 栗林 義明さん

H13年度、大規模修繕工事に着手、建築関係、給水、電気関係を行っている。特に給水工事では従来の高架水槽方式を直結増圧方式に切替えた。劣化調査で早急な対応が望ましいと指摘された給水管(共用部分のみ)を更新した。

受水槽とポンプ室の撤去後、集会所を建築するための資金計画が大変である。

この事例については、賃貸に出している区分所 有者への広報や総会の招集について 建物維持補 修委員会のメンバーの構成 直結増圧給水方式に 階数制限はあるか との質問が出され については 所有者と賃借人双方に郵送で書類を送り徹底をは かっている。総会については所有者の了解のもとで 賃借人にも出席してもらっている(中村監事から補 足説明があり「総会での議決権は、区分所有者にあ り、賃借人は総会出席・発言は許されるが議決権は ない」) 委員会の中で専門分野の方を主軸に2~ 3名で担当を決めてやっている 3階以上という ことで制限はないと聞いている。との回答がありま した。

- 平成 1 2 年度マンション管理相談 (市まちづくり公社住宅相談室)の事例紹介 監事 中村 隆一さん

平成12年度に市まちづくり公社住宅相談室に

寄せられた相談事例の紹介が中村監事からありました。相談件数は、ソフト面が85件、ハード面が23件、合わせて108件。内容的にはソフト面では管理費について管理組合の運営修繕積立金等、ハード面では設備関係の改修工事費が適切かどうかチェックする会社の紹介大規模修繕等の相談が多く寄せられたとの報告がありま

−次に会員から寄せられた情報交換会で取り− 上げてほしいテーマについての紹介が緒賀 - 会長からあり、質疑・応答がされました

した。

- **Q** 川管ネットから大規模修繕費の立替え、補助 を国に働きかけてほしい。
- A 国は、戸建てとマンション間の不公平という ことでマンションの修繕費用の補助はしないと いう姿勢である。川崎市には、マンション共有 部分リフォーム融資制度があるが、条件もあり 公庫からの借入とあまり変わらない。
- Q 各戸の鍵を管理人に預けることの是非。居住 者名簿の作成について。
- A 現在鍵を管理人に預けているマンションは少ないと思う。居住者名簿は取扱いに注意するということで、作成している組合が多い。

標準管理規約で扉は共用部分であるが、錠及 び内部塗装部分は専有部分となっている。交換 等に関わる費用は所有者負担となる。

Q 技術コンサルタントについて、20戸程度の小規模マンションの場合、診断・監理に要する負担が大きく算出が難しい。替助会員の業者に特



命発注工事監修という形で費用の節約ができる のではとの意見があり。

- A 特命工事は良くない。公正を規する意味から も2~3社に見積を出させるべきである。
- Q コンサルタント料について伺いたい。
- A 費用算出は国土交通省告示による報酬規定が あり、人数/日、つまり人工計算(掛かった時間数による計算)になっている。

最後に、 大規模修繕工事の見学会 団体賛助 会員との懇談会 を予定していることを報告して、 活発な議論を展開した交換会を終了しました。

┌交換会後のアンケートで出された意見要望-

- 1. **討議内容については**、自主管理のノウハウ、規約 違反者・意図的に秩序を乱す者への対応、ペイオフ対 策などの要望がありました。
- 2. 情報交換会の運営については、修繕工事関係 (ハード)と管理組合運営(ソフト)に分けて開催して は。事前に各組合が資料を用意し情報交換を集中的 に。定期的な開催を希望(月1回か隔月に)。各組合 の担当部門の人も出席できるように分科会を開催して ほしいなどの意見がありました。、
- 3. **感想としては、**参加されたみなさんの熱心さに驚いた。活発な意見交換の場になっていた。具体的な話が多く有意義だった。何処も同じ悩みを持っていることがわかった。われわれのところは自主管理で良くやっていると思った。などでした。理事会としましても、皆さんから出された貴重なご意見を今後の運営に生かしていきたいと思います。

川崎市まちづくり局から寄せられたマンション実態調査のレポートを掲載します。

川崎市の分譲マンション実態調査とデータベース化

はじめに

す。

都市型の共同住宅として、昭和40年代から増加の一途を辿り、全住宅の4分の1以上を占めるにいたった分譲マンション(非木造3階建以上の共同住宅)への対策について、大きな変化が生じています。

本年8月1日には「マンション管理適正化法」が施行され、同法第3条の規定に基づき、国から「マンション管理の適正化に関する指針」が示されました。この指針において「地方公共団体はマンションの実態の調査及び把握に努め、マンションに関する情報・資料の提供について、その充実を図るように努める必

要がある」など地方公共団体の責務が示されておりま

このような方針に基づき川崎市は、マンション管理 組合や居住者の自助努力を支援するための施策を進め ており、その中でも、現在、重点的に取り組んでいる 施策が市内分譲マンションの実態調査です。

1.市内分譲マンション 実態調査の実施

住宅建設着工統計等の資料から5階建以上の分譲マンションは、竣工時概況等の把握は可能ですが、マンションの維持・管理を直接実施するマンション管理組合の活動状況(長期修繕計画・管理費や修繕積立金状況・維持・管理履歴・理事会開催数)は、管理組合が竣工後に設立されるため、不明となっています。

このようなことから、川崎市では、市内の分譲マンション管理組合の実態調査(全数)を、順次実施しています。

平成10年度に、既存資料から市内分譲マンションの状況・履歴状況等の調査を実施しました。

市内分譲マンション推計値 約 2,200 棟 約 84,400 戸

平成11年度に、耐震性の観点から、特に実情を 把握する緊急性が高い1981年以前竣工の分譲マン ションについて、建築物の状況、管理組合の運営状況 等の実態調査を実施しました。 1981 年以前竣工マンション 517 **棟** 19,504 **戸**

竣工年(昭和)	棟数	戸数
1956(31)	6	128
1963(38)	3	155
1966(41)	44	1,108
1968(43)	1	41
1970(45)	66	1,468
1971(46)	22	1,146
1972(47)	13	340
1973(48)	7	246
1974(49)	27	2,302
1975(50)	21	1,204
1976(51)	39	1,450
1977(52)	19	929
1978(53)	60	2,169
1979(54)	55	2,081
1980(55)	53	2,119
1981(56)	81	2,618
合 計	517	19,504

平成13年度は、1982 年~1985年に竣工した 分譲マンションについ て、建築物の状況・管理 組合の運営状況等の実 態調査を、実施してお ります。

1982年~ 1985年竣工 マンション 315 棟 残る 1986年以降に 竣工した分譲マンショ ンにつきましても、建 築物の状況・管理組合 の運営状況等の実態調 査を、順次実施してま いります。

1986 年以降竣工マンション 約1,400 棟

市内分譲マンションの データベース化

調査と平行して、市内の全管理組合の活動状況を住宅地図とリンクしたデータベースとして整備します。 このことにより、機能していない管理組合に対し啓発をおこなうことが可能になり、また、マンション管理相談実施時や今後の支援施策検討などの基礎資料になります。

結びに変えて

調査の実施にあたっては、オートロック等の物理的問題や「管理組合役員ではないからわからない」「なぜ協力する必要があるのか」といった管理への無関心等により、正確な調査ができないケースもございます。本調査の趣旨をご理解いただき、ご協力をお願いいたします。

「サープラス柿生管理組合」

当マンションは、小田急線柿生駅より徒歩1分マンション裏口までなら駅改札口より20mで雨が降っても傘が要らない便利な場所にある。

1・2階は店舗、3階から8階までが住宅である。 店舗部分の約半分は銀行が使用しており、残り半分 の内1階には不動産、社会保険労務士事務所、薬局、 美容院、ブティックがあり、2階には皮膚科、眼科、 小児科、歯科があり、5分以内の所にスーパー、コン ビニが4ヶ所もあり、一般店舗も近所に数多く、生活するには便利な所である。マンション建設当時は周辺に森が多く、田圃での稲刈り風景が見られ、梅雨時には蛙の合唱、夏にはうるさいくらいの蝉時雨、秋には虫の声で季節の移り変わりを感じたが、最近は市街化されそれらは全く聞かれず、名物の柿の木も減り、湿地も無くなり、カラスと鳩に悩まされている。

「プロフィール 1

住 所:川崎市麻生区上麻生5-38-7

構 造:鉄骨鉄筋コンクリート

規 模:地上8階地下1階住居62戸(管理人室を含む)

築 年:昭和49年7月竣工

管 理:(株)ヨコソー

管理費等:管理費 住宅部分 8,600円~10,600円 店舗 577,280円

積立金 住宅部分 10,500円~13,000円 店舗 360,000円

組合運営:理事7名 監事1名、任期は2年であるが当初からの入居者は、老齢化し、現在は半数のみと

なり役員交替に苦慮している。

管理人は、住み込みで管理会社より派遣されている。

理事会は、月1回であるが、最近は臨時理事会が多くなった。

自治会、当マンションは単独で自治会を結成しているので、各階に幹事 1 名をおき行政との連絡、各人への伝達、配布物の配達を行っている。

自治会では、親睦・交流のため「夕涼み会」「芋掘り会」「川崎統一美化活動の後、防犯訓練懇

親食事会」等を毎年 行っており、川崎市よ り表彰されたこともあ る。

長期計画:今までに建物大修繕を

2回実施、27年も経 過したマンションとは 思えない程だが、管理 組合事務所、集会室、駐 車場、駐輪場が無く構 造上問題があり、また、 配管をはじめ設備関係 の補修について検討中 である。



川管ネット会員状況報告

(平成13年10月9日現在)

正会員(管理組合数) 32

賛助会員 33(内、個人9団体24)

合 計 65

新会員紹介

正会員

向ヶ丘センチュリータウン (宮前区) 350 戸 ライフヴィラ元住吉 (中原区) 66 戸

ライオンズマンション久地第2(高津区) 32戸

ファミール登戸 (多摩区) 31戸

白幡台住宅 (宮前区) 550戸

リバーグリーン和泉 (多摩区) 148戸

団体賛助会員

共同組合川崎市建築家の会(調査設計・工事監理) 日塗㈱(建築改修工事)

建装工業㈱横浜営業所(建築改修、防水、塗装) 個人賛助会員(敬称略)

内田修司(1級建築士・デルフィ設計) <u>退会</u> 正会員 元住吉マンション 団体賛助会員 デルフィ設計(個人賛助会員へ) (株)長谷エコミュニティ、本田工業(株)、村松 塗装工業(株)

川崎住宅管理保全建築共同組合 設立披露祝賀会開催

平成13年8月7日川崎日航ホテル

川崎住宅管理保全建築共同組合は、川崎市内の12の専門業者が、マンションのリフォーム工事等を積極的に手掛ける目的で異業種による共同組合を設立したもの。今後、大規模改修工事を予定している市内のマンション管理組合にとって力強い味方となる可能性を持つ存在で、川管ネットとしても今後の活躍・発展を期待します。

平成13年度第2回

マンション管理基礎セミナー

開催日時 平成13年11月18日(日)

13:00 ~ 16:30

会 場 エポックなかはら大会議室

(JR南武線 武蔵中原駅下車)

講 演「マンショントラブルの解決方法

(管理費等の滞納問題について)」

講師:弁護士 鈴木一徳氏

主 催 (財)川崎市まちづくり公社

(財)マンション管理センター他

後 援 国土交通省/神奈川県/川崎市/川管ネット/他

申 込 (財)川崎市まちづくり公社 住宅相談室へ電話 044-211-7851 で

川崎市まちづくり公社の

マンション管理相談

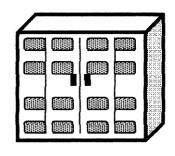
曜日	時間	相 談 內 容
① 木曜日	午後1時 ~ 午後4時 (予約制)	管理組合の運営、管理規約、 修繕積立金に関すること等
② 月曜日 ~ 金曜日	午前9時 〜 午後4時 電話による 予約面談	長期修繕計画の作成、大規模修繕工事に関すること。

川管ネット役員が相談員をしています。(緒 賀、中村 上原、坂東)ご希望の方は川崎市まちづくり公社ハウジングサロン 電話 044-211-7851 に直接お申し込みください。相談は無料です。

集合住宅用 オールステンレス製ゴミ箱『アースボックス』

耐久力抜群・高品質で衛生的。どんな形状・サイズでも製作致します。

ステンレス全般・ダストボックス・物置・整理棚・ 集積場の改修工事等は、当社におまかせ下さい。



資料請求先

號・販売株式会社 アース工業〒187 -0011 東京都小平市鈴木 町1 - 60 - 3

T187-0011 東京都小平市鈴木 町1-60-TEL 042-348-4433 FAX 042-348-0738

設置例などがたくさん掲載されています。 →ホームページhttp://www.earth-kk.co.jp