

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](mailto:info@kawakan.net)

発行人 緒賀 博 : 編集人 飯塚敬二郎

## 川管ネット平成14年度通常総会 開く

川管ネット平成14年度通常総会が、6月29日(土)に川崎市産業振興会館で開かれました。総会は、21管理組合(27名)と委任状提出の4管理組合(34正会員の73.5%)の出席で、議長に栗林副会長を選出1号議案から5号議案までを審議、決定しました。また、個人賛助会員8名、団体賛助会員12名、4人の来賓の方がたにご出席いただきました。総会后、懇親会をおこない総会出席のほとんどの方が出席され親睦・交流を深めました。



### 会長あいさつ 緒賀博

昨年4月に多くの皆さんの賛同をいただきて発足、1年を経過しましたがこの間、無我夢中でやってきて今日を迎えたというのが実感でございます。

昨年、マンション管理適正化法が制定されて以来、マンション管理をめぐる法律が矢継ぎ早に整備されてきました。一方、現場のマンション管理組合の動きはまだまだの状況です。とはいえ、各管理組合はペイオフなど資金管理の問題で対応に苦慮され、管理会社も国土交通省への登録なしには営業できないことになったこともあり、管理組合の活動も少しずつ活発になってきました。

法律ができたとはいえマンション管理はあくまで所有者・居住者自身がやることであり、居住者の高齢化、マンションの老朽化への対応と管理の適正化がますます重要になってきています。川崎市内2200棟のマ



総会の模様

ンションのうち2割が築後20年以上を経過している現状もあり、これからも川崎市のご協力も得て適正なマンション管理、管理組合のいっそう活発な活動、情報提供などでがんばってまいります。

今後ともよろしく願いいたします。

### 議長選出と総会成立

総会は、議長に栗林義明副会長を選出し、戸松成土理事より「正会員34に対し、本日出席正会員は委任状含め25組合と過半数であり、本総会が成立している」との報告を受け、これを確認し議事に入りました。

### 第1号議案 平成13年度事業実施報告

事業報告は緒賀会長がおこない、会長は其中で次のように述べました。

月1回の理事会をこれまで14回開催し、総会で決定した事業をすすめてきた。

平成13年6月に会員名簿を作成、配布した。当初、

正会員/個人賛助会員/団体賛助会員は27/8/25であったが、現在では34/10/27となっている。正会員34は川崎市の人口比からするとまだまだ少ないが4549世帯が参加している。

会報は川管ネットニュースとして4号まで発行、3号からは5000部を印刷し、全世帯に配布している。情報交換会は、2回実施した。テーマを絞ってもっと数を増やしてほしいとの要望も多く寄せられているが準備や会場設定の問題があり苦慮している。

マンション管理セミナーについては、市まちづくり公社で年2回開催され川管ネットは、これをお手伝いしている。

川管ネットのホームページには、現在まで2880人のアクセスがありました。

## 第2号議案 平成13年度収支決算報告 及び監査報告

収支決算については宮島理事より

**収入では**、2,026,000円の予算に対して2,848,413円の決算となり入会金、会費が約70万円予算を上回ったこと。

**支出では**、運営費1,672,000円の予算に対し907,759円の決算となったこと、事業活動費300,000円の予算に対し48,953円の決算となったこと、繰越金が1,891,701円あることが報告されました。

そのあと中村監事より監査報告があり、

1号、2号議案は全員の拍手で承認されました。

## 第3号議案 平成14年度事業計画（案）

緒賀会長より説明があり、

基本的には前年度と同じ方向だが、もっと活発な活動を展開していきたいので各位のご協力、忌憚のないご意見をいただきたい。

**技術指導体制**：ハードに関する質問が多いので優秀な建築士を揃えた川管ネット技術陣の現地派遣などを実現させたい。

**広報活動**：川管ネットニュースは年4回を目標に内容の充実をはかる。各マンションの紹介記事を提供して欲しい。ホームページは内容更新の迅速化をはかっていきたい。

**情報交換会**：年3回実施を目標に、テーマを絞って開催、賛助会員のご協力もお願いしたい。

**セミナー、修繕工事見学会**：市まちづくり公社の他、浜管ネットがいろいろとセミナーを計画しているので、川管ネットの会員も参加して欲しい。修繕工事見学会は、適当な物件があれば実施していきたい。また、そのような物件を紹介して欲しい。

**その他**：特定非営利活動法人（NPO）を目指し引き続き努力していく。賛助会員（専門業者、管理会社）の業務内容一覧の作成。会員管理組合の情報データベースの整備をはかる。

など提案がありました。

## 第4号議案 平成14年度収支予算（案）

宮島理事より説明があり、

**収入では**、入会金・年会費で2,684,000円と繰越金1,891,701円合わせて4,575,701円を計上。

**支出では**、運営費に2,127,000円、事業活動費に800,000円、予備費として1,648,701円、合わせて4,575,701円を計上したいとの提案がありました。

## 質疑応答

議長より質疑応答の呼びかけがあり2人の方より質問が出されました。

河原町分譲共同ビル管理組合 伊藤さんより

**質問** 何億円もかけて工事をやり、その結果が適正だったかどうかとか十分節約できたかどうか。全体として大丈夫かなと心配している。かかるケースでの成功や失敗の経験談を伺いたい。

**回答** 設計事務所のもとで予算を策定して業者を選定したり、また、小規模マンションの場合は、市まちづくり公社の先生方と相談するのも一案です。最終的にはある程度の割り切りも必要で、そのために参考図書もあるので勉強して欲しい。

コトー溝の口 寺田さんより

**質問** 今日受付で専門業者のチラシをもらったが、改修の際など良い参考になる。ただ、業者の住所が市の南部に偏っているように思うが、市全体のリストはないのか。

**回答** お配りしたものは賛助会員である川管保全協会で作成された組合員業者の紹介である。現在のところ市内全体の業者一覧はない。

3号、4号議案は全員の拍手で採択されました。

## 第5号議案 役員選任の件

### 山口和夫さんを新理事に選任

倉光理事より、「川管ネット会則第12条に基づいてダイアパレス川崎グリーンポート管理組合の山口和夫さんを理事に選任したい。任期は現理事の残任期間の平成14年度末までとする」との提案説明があり、全会一致でこれを承認しました。

このあと、役員の紹介があり総会は閉会となりました。（来賓からいただいたご挨拶は次ページに）



（社）かながわ住まい・まちづくり協会 専務理事  
縄紘次様よりご挨拶をいただく（懇親会）

## ご来賓あいさつ



### 「短期間にここまで育て上げ、活発な活動を展開されていることに敬意を表します」

川崎市まちづくり局 市街地開発部長 浅井雅美 様

発足以来わずか1～2年の短い間に、ここまで川管ネットを育て上げ活発な活動を展開されてきた皆様に敬意を表します。一時、住まいが遠隔地になる傾向がありましたが、最近、都心への回帰現象があり、川崎市でも年1万5千～2万人程度の人口増加の傾向にあり、工場跡地へのマンション建設が盛んになっています。

あと10年も経てば築後30年以上経過するマンションが全体の2割になり、問題が顕在化してまいります。

建替え円滑化の法律の整備などの問題もありますが、川崎市としてマンションの実態把握をすべく調査をおこなっています。川管ネットの活動に市として今後も協力してまいります。

### 「川管ネット2年目のスタートに期待します」

かながわマンション管理組合ネットワーク 会長 松野輝一 様



過日、神管ネットの総会を開催し、特定非営利活動法人 いわゆるNPOを本年中に実現することになりました。川崎市の人口の増加傾向の話もありましたが、神奈川県全体としては今後5～7年で人口はピークに達しその後減少するので、住宅は維持管理が中心になってきます。

6月16日「マンション建替え円滑化法」が公布されました。マンションが老朽化し、マンション居住者も高齢化が進む中で管理の実態がどうなってい

るのか、どうすべきなのか。マンションの居住性とかコミュニケーションの場とか、いずれにしても住民同士が仲良くいかに協力しながらうまくやっていくのか、その情報をネットで交換し、活用されることを期待しています。

川管ネットも今日が1年の締めくくりであり、2年目の新スタートを大いに期待しています。

## マンションをめぐるトラブルの解決方法は

### 平成14年度 第1回マンション管理基礎セミナー開く

#### (財)川崎市まちづくり公社

マンション管理組合の役員等を対象にして開催している財団法人川崎市まちづくり公社の「平成14年度第1回マンション管理基礎セミナー」が7月6日に川崎市中原会館(エポック中原)で開かれました。

今回のセミナーは、前段で「マンション共用部分の維持管理」について 住宅金融公庫東京支店 分譲融資課長の佐藤英俊さんから「ペイオフ対策」についてファイナンシャルプランナー CFP(R) 認定者の佐藤益弘さんから講演がありました。

後段では、「マンションをめぐるトラブル(住民相互の問題について)」と題して弁護士国重慎二さんの講演がありました。国重弁護士は住民相互間のトラブル「ペット飼育」「生活騒音(ピアノの音など)」「専有部分からの水漏れ事故」「放置自転車」「部外者がマンション敷地内の私道を通行することを禁止できるか」などについて一問一答の形でわかりやすく具体的な解

説があり好評でした。

川管ネットとしては、今後ともこの「マンション管理基礎セミナー」には後援団体としてお手伝いをしていきます。



マンション管理基礎セミナーの様

## 川崎市の分譲マンション実態調査について

「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。」などと地方公共団体の責務が示されています。

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状況

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**

平成13年度に、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ました。

1982年～1985年竣工マンション      **294 棟**

平成14年度は、1986年～1991年に竣工した分譲マンションについて、平成13年度に引き続き、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。

1986年～1991年竣工マンション      **630 棟**

残る1991年以降に竣工した分譲マンションにつきましても、実態調査を順次実施してまいります。

### 2. 13年度分譲マンション実態調査の概要

調査対象

1982年～1985年に竣工した3階建て以上の市内分譲マンション

調査方法

目視及びヒアリング調査

調査期間

平成13年9月から平成14年1月

特性概要

#### A 建物概要

- ・棟数 合計 294 棟、内 民間が 88%
- ・区別棟数割合  
宮前区が 27% で最も多く、次いで多摩区が 21%
- ・1棟あたり住戸数  
10～19戸が 35% で最も多く、  
次いで 30～49戸が 24%
- ・階数 5階建てが 27% で最も多く  
次いで 4階建てが 19%

#### B 管理状況

- ・管理組合 「有り」が 99%
- ・管理形態 委託が 86% 自主管理が 13%
- ・管理人 「いる」が 63%
- ・管理人室 「有り」が 67%  
管理人がいる場合には、ほぼ管理人室あり
- ・管理人の勤務体制  
管理人がいる棟の内  
日勤が 53%、住み込みが 25%、巡回が 22%
- ・長期修繕計画 「有り」が 82%
- ・修繕積立金 「有り」が 88%

#### C 建物状況

- ・オートロック 設置 16%
- ・集会場 設置 35%
- ・ひび割れ（外観目視）「有り」が 9%
- ・管理状況（外観目視）  
良好以上が 46%、普通が 49%、

以上が調査の概要ですが、14年度も引き続き調査を実施してまいりますのでご協力お願いいたします。

## 「日商岩井武蔵小杉マンション」

武蔵小杉駅からバスで数分、或いは武蔵中原駅から徒歩10分足らずの交通至便の地にあり、近傍に等々力緑地や二ヶ領用水、そして多摩川と四季折々の風情豊かな散策路に事欠かない恵まれた環境にあり、また、渋谷、横浜、川崎から30分ほどでアプローチでき、ショッピングや施設利用、イベント参加に手軽に出かけられる好ロケーションにある都市型マンションです。

施工は長谷工コーポレイション（旧名長谷川工務店）で、築後足掛け26年になりますが、過去2回にわたる大規模外装補修工事などを経て、建物本体は美観を含めて良好な状態に保たれています。

最大の自慢点は、居住者全員参加（持ち回り）による自主管理の長い歴史が育んだ和気合々の人間関係、そして管理のコストパフォーマンスの良さと言えるでしょう。

今期の委員会は、「さわやかマンションライフ」を掲げて、マラソンにたとえれば折り返し点に差しかった建物や設備の中長期修繕計画作りや永年の懸案



である駐車場利用の公平化等の大テーマに鋭意取り組んでいます。

また、日常的には委員会が音頭をとる形で、花壇の整備、通路の危険箇所への滑り防止塗装や手すりの設置などのきめ細かい活動を、ボランティアを主体に実施しこれを通してよりさわやかな居住環境作り、よりさわやかな人的環境作りを目指しております。

### 「プロフィール」

住 所	川崎市中原区宮内 2 - 2 - 1
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート
規 模	地上7階、塔屋2階建て。 戸数84戸（住込み管理人室を含む）
築 年	1975年（昭和50年）10月（26年経過）
管 理 方 式	自治会形式による自主管理 今期会長：相澤 紘
運 営	委員会7名（各階代表、持ち回り、無報酬） 任期1年 定例総会年1回 定例委員会月1回
管 理 費 等	管理費 月額9,300～13,200円（専有面積比例） 積立金 月額7,440～10,560円（専有面積比例）
長 期 修 繕 積 立	積立金のみ（借入金なし）
駐 車 場	31戸分（利用料金月額10,000～15,000円） 充足率37%
長 期 修 繕	2000年に外壁等大規模補修工事実施（2回目） 2002年に上水道設備改修予定 中長期修繕計画策定中

### 特色

マンションライフ経験豊かなベテランを責任者とする老若混交の委員会が年毎に任命され、ジェネレーションギャップを生じないよう配慮しながら、活発な意見交換の基に運営されている点が当マンションの最大の特色であります。

また、何か課題が生じた時、その分野の知識経験が豊かな人材に検討をお願いするための人材マップが、永年の蓄積の中で自然発生的に出来上がっている点も強みであります。

## マンション生活 さまざま

マンション新聞を発行しています  
川崎大師第2スカイハイツ



スカイハイツ新聞第2号

川崎大師第2スカイハイツには、手芸、カラオケ、パソコンとそれぞれ同好者が集まったサークルや教室がありますが、このほど新聞編集委員会ができ「スカイハイツ新聞」を発行することになりA4×4ページの新聞を居住者に届けました。

同マンションには、自治会と住宅管理組合があり、それぞれが独自の分野で活動していますが、両組織の役員にこれ以上負担はかけられないだろうとの意見から両組織から独立した編集委員会を作り発行にこぎつけたものです。

内容は、自治会や管理組合からの情報を載せる「広報」としての面と居住者からの投稿によりなりたっています。投稿は外国旅行の紀行文、アマチュアながら25年にわたるパソコンとの関わり、ウォーキングのすすめ、なかには丹波哲郎ばりの死後の世界などバラエティに富んだものになっています。

「読みやすい」「マンションのことが良くわかる」と住民にも好評です。

### 川管ネット現地相談体制

川管ネット会員等を対象として現地マンションでの技術相談、および建物の特定部分の劣化（雨漏り、ひび割れ等）の調査を下記の内容で実施します。

#### (1) 現地相談の概要

会員等の依頼により相談員を現地マンションへ派遣。相談内容、日時、費用等は事前に打ち合わせる。現地での相談、調査時間は約3時間程度とする。調査診断報告書を必要とする場合は実費とし別途相談。

申込 川管ネット事務局（電話044-222-5136）  
費用 1棟70戸程度のマンションを基準としその他は別途相談。

会員は、25,000円/件  
非会員は、35,000円/件

相談員 川管ネットの技術専門委員会に所属する一級

建築士。

#### (2) 2回目以降の相談（コンサルタント業務）

調査・診断後、引き続き専門家の指導・助言を必要とする場合は建物コンサルタント業務として、改めて内容・費用等を協議する。

### 川管ネット会員現況報告

会員数	平成14年8月22日現在
正会員（管理組合数）	34（4,549戸）
個人賛助会員	11
団体賛助会員	27
合計	72

#### 新会員紹介（敬称略）

個人賛助会員

小野寺次郎（1級建築士、

小野寺一級建築士事務所）

異なる業種の工事でも川管保全協で守ります！

川管保全協ならではの  
**高品質で経済的**  
な工事を  
お約束します

私どもは  
“大規模修繕”から  
“小さな修理”まで  
お役に立ちます！

御見積は下記【川管保全協】まで  
ご連絡ください

工事の保証は川管保全協が  
“責任をもって”行います！

請負業者賠償責任保険 ◆ 三井住友海上火災保険㈱

川崎市指令経産 第7号  
中小業等協同組合法に  
基づく認可取得

**お見積  
無料**

私どもは7つの卓越した保全技術をもった専門業者の集団です  
**川崎住宅管理保全建築協同組合**

フリーダイヤル 0120-828244 FAX 044-230-3874  
〒210-0004 川崎市川崎区宮本町5番地5杉浦ビル2階