

## 管理組合セミナー（2014年9月20日）

### 「マンションの専有部分の給排水管等改修工事 留意点と工事法」・「給水枝管更新のための修繕積立金の取崩しについての考察」開催

9月20日(土)13:30より、藤沢市商工会議所にて、第1部は、浜管ネット技術者部会 町田信男氏を講師にお招きし、「マンションの専有部分の給排水管等改修工事 留意点と工事方法」、第2部は、湘管ネット 須賀一朗理事を講師とし「給水枝管更新のための修繕積立金の取崩しについての考察」をテーマにセミナーを開催しました。参加者は20名。

#### 【講演内容概要】

#### 第1部 住戸内の設備配管を改修する際の留意点と工事方法

1. 各戸で維持管理し、リフォーム工事を行うことができる範囲  
⇒ スラブより上は、個人負担となる。
2. 共用部分と専有部分が一体となった住戸内設備配管・配線類  
⇒ 標準管理規約では、管理組合が管理するとなっている。
3. 専有部分の給水管の管理区分は、メーターを基準として、区分する。(メーターから専有部分側個人負担) ※ リフォームの際、メーターボックス内の管を取り替えていないケースが多い。
4. 浴室 排水トラップは、管理組合負担とするか、個人負担とするかを決めておく必要がある。
5. 換気設備の排気口・給気口、電灯幹線の住戸分電盤は、大規模修繕工事の時、併せて行うケースが多い。
6. テレビ共聴設備・オートロック連動インターホン設備は、機器・配線・器具が一体で繋がっているため、一般的に全体を共用部分扱いとしている。
7. 住戸内設備改修で、管理組合が行う主な具体的内容と問題点
  - ① 修繕積立金で、専有住戸内設備配管の改修工事を行う場合は、長期修繕計画で計画されていること、規約が整備されていること、総会で3/4の特別決議で承認されていることが重要。
  - ② 修繕積立金でできる工事の共用部分と専有部分の工事内容を決定(標準工事の内容確定)
  - ③ 総会承認後、立入り工事承諾書を早めに全戸から取得する。(工事承諾書を提出しない住戸の対応も決めておく)
  - ④ 病人・身体不自由者がいる住戸の対応を決めておく。⑤ 修繕積立金等滞納住戸の取り扱い:滞納住戸をなくす必要がある。
  - ⑥ 不在区分所有者・不動産屋・賃借人への対応:区分所有者の責任で調整。
  - ⑦ 工事期間中のリフォーム工事は、本工事が遅れてしまうので、行わせないようにする。



会場風景



第1部講師 町田信男氏

#### 第2部 給水枝管更新のための修繕積立金の取崩しについての考察

1. 標準管理規約では、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分を共用部分の管理とともに行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。そのためには、総会の決議が必要である。」と規定されている。
2. マンション内の配管類は給水管、排水管ともに本管と枝管が構造上一体となっており、その管理は、管理組合が行う本管と一体して行った方が効果的。
3. しかし、工事の費用負担は、標準管理規約のコメントでは、「配管の清掃等の費用は、管理費を充当することは可能であるが、配管取替え等の費用のうち、専有部分に係るものは、各区分所有者が実費で負担すべきもの」となっている。
4. 修繕積立金からの取崩しは、本管と一体的に工事する場合の枝管工事費用を修繕積立金の取崩し事由とすること、一体工事としての枝管工事費用に修繕積立金を取崩し充当することを総会の決議事項(特別決議)等を盛り込んで規約改正を改正することにより有効であると考えられる。
5. 以上の説明の他に、東京地裁の判例の紹介、他に検討すべき事項として、入室拒否の区分所有者への対応、枝管工事に瑕疵があった場合の処理方法、修繕積立金の使用開始時期、修繕積立金の取崩し方法、直近の枝管工事を行った区分所有者に対する処置、管理費等の滞納者に対する取扱いの問題に触れた。



第2部講師 須賀一朗理事

7. 又、規約改正の参考として条文例の紹介とともに、規約改正時に「枝管工事に伴う修繕積立金の取崩しに関する細則」を制定することが是非必要であると強調された。

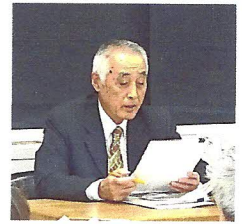
## マンション防災セミナー〈首都圏マンション管理士会との共催〉（2014年10月18日）

### 「東日本大震災から3年半、マンション防災対策のポイント」開催

10月18日(土)13:30より、鎌倉生涯学習センターにて、第1部は、湘管ネット藤木賢和会長を講師に、第2部では、首都圏マンション管理士会 湘南地区部会 高津篤氏を講師とし「マンション防災対策のポイント」をテーマに首都圏マンション管理士会との共催セミナーを開催しました。参加者は20名。

第1部では、湘管ネット藤木会長により、地震に関する知識から始まり、マンション管理組合が主体となって行う具体的な防災対策や居住者が行うべき事前の防災対策について、詳細な解説を行いました。中でも、マンションの防災対策として、大地震に備えて、防災マニュアルを作成し、定期的に訓練を行うことは、防災意識の向上の面で重要であると解説しました。

引き続き、第2部では、首都圏マンション管理士会 湘南地区部会 高津篤氏により、非常時における行動のルールとすべき、防災マニュアル作成の手順について、小規模マンションを対象としたマニュアルの一例を基に、発災期(地震発生直後～1日目)、避難生活期(2～3日目)、復旧時(4日以降)の活動について、マンションの体制づくり、活動内容等について具体的なポイントを示し、詳細に解説されました。又、災害時の活動に必要な記載様式も参考資料としてご提供頂きました。



第1部講師 藤木会長



第2部講師 高津氏

## 9～11月勉強会（会員情報交換会）報告

### ■ 第17回勉強会(9月14日(土)開催) テーマ:「居住者の高齢化を考える」

講師: 首都圏マンション管理士会 湘南地区部会 高津篤氏

ご自身がお住まいのマンションにおいて、実際に理事として取り組まれた高齢者への生活支援策(高齢者単身マップ、新聞販売店との見守り協定、コミュニティカフェの開店、情報支援としての安心・安全カードの作成配布等)と管理会社との連携により新しい管理体制(コンシェルジュの導入、24時間遠隔監視システム等)、敷地内バリアフリー化についての具体例をご紹介頂きました。



第17回勉強会講師 高津篤氏

### ■ 第18回勉強会(10月11日(土)開催)

テーマ:「小規模修繕工事の進め方」 講師: 細井知英理事(マンション管理士)

小規模修繕工事の定義から始まり、施工業者の選定方法、工事発注から検査までの流れ、工事後の施工業者との付き合い方等について、実務で実践されたことを基に解説しました。見積依頼をする場合は、見積依頼書のフォーマットを作成しておくことと抜けがないこと、金額比較をする上では3社以上の見積を採ること、ネゴシエーションはしなければ損であること、瑕疵担保保証は書面で貰うこと、業者の情報を蓄積し、「これぞ業者リスト」を作成しておくことが重要であるとポイントを押さえ、解説しました。



第18回勉強会講師 細井知英理事

### ■ 第19回勉強会(11月8日(土)開催)

テーマ:「滞納問題について」 講師: 首都圏マンション管理士会 湘南地区部会 吉岡克己氏

実務で係られたマンションにおける滞納問題で法的手段を執られたケースを基にお話し頂きました。滞納金は溜めないことが重要であり、法的措置を執る場合は仮執行宣言を付けておくこと、駐車場使用料が管理費等に含まれている場合は、配当請求を裁判所に提出すること、又、東京地裁の判例を紹介し、管理規約には、共用部分から発生する使用料は管理組合に帰属し、使用料は管理費用に充当される旨明記されていることが重要であると解説されました。



第19回勉強会講師 吉岡克己氏

賛助会員紹介

※ PR文を依頼し、お送り頂いた企業の原稿を掲載しております

マンション管理		
企業名	所在地	P R
株式会社 大京アステージ 湘南支店	藤沢市鶴沼花沢町1-17 藤沢朝日生命信和実業ビル6階 くらしサポートデスク ☎ 0120-264-406 E-mail: dk-jtkuisin@grp.daikyo.co.jp URL: <a href="http://www.daikyo-astage.co.jp">http://www.daikyo-astage.co.jp</a>	すべてはありがとうのために。大京アステージは家族の幸せを第一に考えるお客さまのために、「居心地のよい住まい」と感じていただけるサービスを追求しています。湘南支店は藤沢に拠点を置き、湘南エリアを中心に、約21,000戸を管理しております。東海地震の被災予想エリアという地域柄、防災備蓄品の整備、防災マニュアルの作成提案等、防災対策の提案に力を入れ、お客さまに安心と笑顔を提供していきます。
双日総合管理 株式会社	東京都港区台場2-3-1 ☎ 03-3570-9107 FAX 03-3570-1081 E-mail: takashi.manaka@sojitz-sogokanri.com URL: <a href="http://www.sojitz-sogokanri.com/">http://www.sojitz-sogokanri.com/</a>	当社は、商社系（双日（株）100%）のマンション管理会社です。 【当社の主な特徴】 ○ フロント担当者の担当物件数が少ない（10物件平均） ⇒ 管理組合に適した細やかな応接が可能 ○ 修繕工事は監理コンサルとして対応 ⇒ 「工事全般をお任せ下さい。」という会社ではありません。 ○ 会計は商社レベルの監査 ⇒ 金銭管理の透明性をモットーとしているので、安心 ○ 管理員は自社採用 ⇒ 日々教育・研修・接遇の徹底を図っています 管理費用の適正、管理業務の適正等疑問がございましたら、ご相談お待ちしております。
コミュニティワン 株式会社 藤沢支店	藤沢市藤沢223番地2 藤沢ビル15階 ☎ 0466-24-9960 FAX: 0466-24-9961 E-mail: fujisawa@community-one.co.jp URL: <a href="http://www.community-one.jp">http://www.community-one.jp</a>	築きあげてきた技術やノウハウを基盤にサービスの質をさらに高め、お客様の様々なニーズにひとつひとつ丁寧に応えするとともに、安心と快適のクオリティに、より一層の磨きをかけてまいります。
株式会社 ウィッツコミュニ ティ	相模原市中央区相模原4-7-10 エス・プラザビル1F ☎ 042-758-9123 FAX: 042-758-8123 URL: <a href="http://www.wits-com.net">http://www.wits-com.net</a> E-mail: info-hm@wits-com.net	私たちウィッツコミュニティは、相模原、横浜、東京に拠点をおき活動するマンション管理会社です。『スピード』と、お客様の困ったに駆けつける『面倒見』を通して、地域の「町医者」のようなマンション管理を目指します。お客様のご要望にあわせたオーダーメイドの管理のご提案、『顔の見える管理』をとoshした誠実で信頼のある対応を常に心がけています。
保 険		
企業名	所在地	P R
株式会社 グッド保険 サービス	東京都渋谷区代々木1-57-2 ドルミ代々木408 ☎ 0120-77-8160 FAX: 03-5302-6054 E-mail: ito@goodhoken.co.jp URL: <a href="http://www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/">www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/</a>	取り扱い損保会社6社の比較見積りで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。
改 修 一 般		
企業名	所在地	P R
株式会社 大和	横浜市南区高砂町2-19-5 ☎ 045-225-8200 FAX: 045-225-8201 E-mail: takamori.s@daiwa-co.com URL: <a href="http://www.daiwa-co.com">http://www.daiwa-co.com</a>	マンション大規模修繕工事の専門業者として、横浜の地に創業して半世紀。"住み慣れた環境に、時を取りもどす"をスローガンに、いつまでも快適に暮らせるよう、お客様の要望にいち早く対応しながら、高い技術でお答えしてきました。大和はこれからも常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高いサービスを提供して参ります。 ISO14001/ISO9001 認証取得

◆ 湘管ネット協力建築設計事務所

事務所名	連絡先
株式会社 岡田建築設計事務所	横浜市港南区日野中央 3-24-5 ☎ 045-836-1267 E-mail:okd-arc@mist.dti.ne.jp

今後の予定

定期無料相談会のお知らせ

湘管ネットではテーマを定めた定期無料相談会を毎月第二土曜日に実施しています。各テーマともマンション管理士がわかりやすく説明します。ぜひご参加下さい。

●第90回無料相談会

2014年12月6日(土)13:00~16:00

テーマ：管理組合の福祉業務の取り組み方

●第91回無料相談会

2015年1月10日(土)13:00~16:00

テーマ：大規模修繕の進め方

場所：藤沢市市民活動推進センター

■ 湘管ネット事務局 所在地

〒251-0052 藤沢市藤沢 577 寿ビル301

電話：0466-50-4661

FAX：0466-97-2461



第20回勉強会を開催します。

2014年12月13日(土)17:30~19:00

※開催時間が変更となりますので、ご注意下さい。

テーマ：「マンション保険料高騰に対する自己防衛策」

～築20年超のマンションの個人賠償の付帯方法～

講師：(株)グッド保険サービス 伊藤昌弘氏

場所：藤沢市市民活動推進センター

勉強会を毎月第2土曜日に開催しています。参加無料ですのでお気軽にご参加下さい。第21回は1月10日に「最近の高付加価値製品の説明と色彩の提案」をテーマに関西ペイント販売(株)安藤課長を講師として開催。

■ 出張相談・出張セミナーを受付けます。

会員管理組合を対象にご依頼のあったマンションに出向き、理事会等に出席し、出張相談、出張セミナーを致します。

申込み等は、お気軽に事務局までお問い合わせ下さい。

問い合わせ先：☎ 0466-50-4661

会員募集中！

会員になってNPO法人 湘管ネットを応援して下さい。

正会員(個人)：10,000円/年、正会員(管理組合)：戸数による

賛助会員(団体・企業)：30,000円/年、賛助会員(個人)：5,000円/年

入会すると無料セミナー、勉強会、無料法律相談、ネット通信など特典色々

編集後記

もう師走、早いもので今年も残すところわずかとなりました。1年を振り返り、あれもやってあげれば良かった、これもやってあげれば良かったとつくづく思う今日この頃です。皆様におかれましては、如何でしょうか。

湘管ネット通信第2号をお送りします。原稿が思ったように集まらず、予定より遅れてしまったこと、お詫び致します。今年の反省を踏まえ、次年度号は、もっとより良いものを発行できるよう、努めて参ります。今後も「湘管ネット通信」、湘管ネットの活動にご意見・ご要望をお寄せ頂ければ、幸いです。

新年が皆様にとってより良い年となることを祈りつつ、今後ともよろしくお願ひ申し上げます。

湘管ネット通信

2014年 2号

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理ネットワーク

発行者：藤木 賢和

住所：〒251-0052 神奈川県藤沢市

藤沢577番地 寿ビル301

TEL：0466-50-4661

FAX：0466-97-2461

E-mail：shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

URL：http://syokan-net.jimdo.com/