

セミナー（2017年3月11日）開催

第1部「給排水設備の改修工事」

講師：第一部 神奈川建物リサーチセンター 丸山 昭氏
参加者：23名



神奈川建物リサーチセンター 丸山 昭氏

3月11日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で「給排水設備の改修工事と長期修繕計画の見直し」をテーマに平成28年度第3回マンション管理セミナーを行った。講師は湘管ネット賛助会員の神奈川建物リサーチセンターの丸山昭氏（1級建築士）と湘管ネット理事の細井知英氏（マンション管理士、1級施工管理技士）。

第1部では丸山氏が「マンション共用部と専有部を含む給排水設備改修工事の有効な進め方」と題して講演した。

近年、設備の劣化とともに給排水改修を計画する際、専有部分を含めた工事を実施する管理組合が増えている。丸山氏は、マンションにおける給排水の方式、使用している管材の変遷等を説明した上で、共用・専有部の給排水改修計画で留意するポイントをあげた。

工事は日常生活に直接的な影響（断水、排水制限、入室工事、在宅、騒音等）を及ぼす。さらに修繕積立金の取り崩しに関する管理規約の改正も必要となる。このため、「工事の有効な進め方」はあくまで、丸山氏は「事前の十分な協議、検討が重要になる」としている。

第2部「長期修繕計画の見直しのポイント」

第2部 湘管ネット理事 細井 知英氏

第2部は細井氏による「マンション長期修繕計画の見直しのポイント」について。長計の見直しが必要な状況では、現行の長計では修繕積立金が足りない、物価水準や税率が変わった、大規模修繕が控えているまたは終わった、新しい修繕項目（バリアフリー化等）が発生した、既存設備の撤去を考えているなど。

長計のガイドラインには「マンションの現状の性能・機能、調査・診断の結果を踏まえて計画期間においてどのような生活環境を望むか、そのために必要とする建物や設備の性能・機能等について十分に検討することが必要」とある。細井氏は特に高経年マンションでは長期的なビジョンを立てて長計を見直していくことが大事なことだとしている。



湘管ネット理事 細井 知英氏



会場風景

■第8回研修交流会(2017年1月28日開催)

テーマ:「マンション管理組合とペット問題」

講師:湘管ネット理事 高津 篤氏

参加者:22名

「マンション管理組合とペット問題」をテーマに湘管ネット理事の高津篤氏(マンション管理士)が講演した。

高津氏は自身の経験から「問題は飼育者のマナーにあり」とし、「誰かが厳しい発言をしなければマナーの向上にはならない」という。一方、居住者の高齢化等により、ペット飼育の効用もあると考えられるとしている。

ペットを全面的に禁止マンションでは一部で飼育していることが判明しても放置することが多く、結果として黙認した形になっていることがケースも少なくない。

こうした場合の管理組合の対応として、「勧告書」「内容証明郵便」等で、

ペット飼育の中止請求、さらには飼育差し止め請求でペット禁止規約が有効であるとする控訴審判決例、飼育の中止と不法行為に対する損害賠償を認めた最高裁判例を紹介した。しかしながら裁判は提起から最終判決が出るまで非常に長い年月がかかる。

こうしたことから高津氏は「ペットクラブ等を設立させ、管理組合と連携してみんなで解決していく姿勢が必要」とし、「ペット飼育に関するペット飼育細則を作成し、ペット飼育マナーを向上させる必要がある。マナー向上でわだかまりが少しずつ解決の方向へ進むのではないかと話した。

一定の条件のもとに限定的にペット飼育を認める場合のペット飼育細則の定め方(例)

- ・動物の種類および1戸当たりの飼育数ならびに大きさの制限
- ・専有部分での飼育方法
- ・共用部分の利用方法
- ・糞、尿の処理等の飼育者の守るべき事項
- ・飼育に起因する被害等に対する責任
- ・違反者に対する措置

ペット飼育者に関わらず、普段の生活についても、ゴミ捨て、ベランダの使用など居住者のマナーに関しては粘り強く呼びかけることが必要といえよう。



湘管ネット理事 高津 篤 氏

■第9回研修交流会(2017年2月25日開催)

テーマ:「発災前から建物復旧までの管理会社としての関わり」

講師:(株)大京アステージ 井川 貴充、鈴木 健太郎氏

参加者:13名

「発災前から建物復旧までの管理会社としての関わり」と題し、賛助会員である(株)大京アステージの井川貴充氏、鈴木健太郎氏がマンション内での連携で相互に助け合う体制(共助)のポイントなどについて、管理会社としての対応も含めて説明を行った。

被災にあったときに必要な情報は2種類。メディアによる震災そのものの情報とライフラインがいつ復旧するかなど身の回りの情報といえる。

情報を得るためには共助を行うためには「人のつながりこそ最大の強み」ということから、日頃の防災訓練、炊き出し活動、お祭り、フリーマーケットなどのコミュニティイベントを進めているという。

また、防災7つ道具の備えにも触れ、情報+コミュニティ+備えを充実することで共助の力がつき、災害に強い管理組合になるとした。

熊本地震での管理会社の対応として、大京グループの全国の支店から東日本大震災の経験のある役職員が現地支援の人員を配置。給水設備に損傷があったマンション11棟には、給水車を出動、簡易トイレや食料など物資の配布も行った。

開口部のせん断クラックには雨水の浸入を防止するため、プラスチック段ボールをビス止めし、緊急養生を行った。敷地内の陥没個所には砂利を転圧して仮復旧をし、応急的に段差を解消した。

地震対応に関する居住者説明会も実施。「主要構造部には被害がない」など構造部の説明、保険の対応も含め、共用部、専有部の被害個所の費用負担等を構造断面図を用いて説明したという。



井川 貴充(左) 氏、鈴木 健太郎 氏

賛助会員紹介

※ PR文を依頼し、お送り頂いた企業の記事を掲載しております

マンション管理		
企業名	所在地	PR
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-jtksuisin@grp.daikyo.co.jp URL: http://www.daikyo-astage.co.jp	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っています。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: http://www.sojitz-sogokanri.com/	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: http://www.community-one.jp	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お応えするとともに、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: http://www.wits-com.net 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』をとと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	PR
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: www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/	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	PR
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: http://www.daiwa-co.com	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

改修一般		
企業名	所在地	PR
シンヨー株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎ 044-366-4795 FAX:044-366-7091 E-mail:j-fukama@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com	創業以来83年を迎え、完工高140億円、そのうちマンション大規模修繕97億円を超過まで成長して参りました。 アフターグループ6人が工事後のケアを致します。
株式会社 櫻井	横浜市港南区野庭町361-3(本社) ☎ 045-286-1116 FAX: 045-286-1611 E-mail: sakurai-p@ac.auone-net.jp URL: http://www.sakurai-p.com	創業は、嘉永七年(1854年)。ペリー率いる黒船が日米和親条約締結の為に来航の際、建設された応接所のペンキ塗装を幕府より命じられたのが当社初代の町田辰五郎です。以来、五代160年にわたり、永大橋日本銀行や鹿鳴館などさまざまな歴史的建造物の塗装・改修工事に携わってきました。現在は、マンションやビルなどの改修・リフォーム事業を中心に、今まで培った施工技術と誇りを糧に新しい時代に挑戦し続けております。
有限会社 かもめ電気	横浜市磯子区森5-9-25 ☎ 045-761-1676 FAX: 045-761-1674 E-mail: kamomedenki_0822@yahoo.co.jp URL:	来年20周年を迎えるにあたり、人とのつながりを大切に、お客様の笑顔がみられるようより一層精進致します。電気器具のLED化をはじめ、電気設備・空調設備・消防設備・受信設備施工など電気に関わる改修、リフォームでお困りのことがあれば、まずご相談ください。誠心誠意対応させていただきます
株式会社 ライズ湘南	藤沢市善行3-7-24 ☎ 0466-81-1121 FAX: 0466-81-3323 E-mail: office@rise-shonan.com URL:	中・小規模建物改修工事及び戸建住宅改修工事を湘南地域全般で行っております。特色として、弊社は藤沢・茅ヶ崎・横浜地域に住む社員及び作業員が在籍なので緊急時など迅速に対応しており、お客さまに安心・安全なサービスを提供しております。 又、大手業者さんの敬遠しがちな小規模工事(100万円以下)などでも誠実な施工を心掛けております。
関西ペイント販売株式会社	本社：東京都大田区南六郷三丁目12番1号 TEL:03-5711-8901 FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 TEL:03-5711-8905 FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原1-2-31-204 TEL:045-761-7390 FAX:045-761-7395 E-mail: vtt74111@als.kansai.co.jp 担当窓口：東京建設塗料販売部 安藤	弊社は大規模修繕工事や鉄部塗装工事に使用される塗料を製造、販売しております塗料メーカーの販売部門でございます。弊社は管理組合様へ耐久性や安全性等の有した最良の塗料をご提案しております。また、塗料の供給だけでは無く、マンション全体の色彩計画もご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。

◆ 湘管ネット協力建築設計事務所

事務所名	連絡先	主要業務
株式会社 岡田建築設計事務所 代表者：岡田 英二	横浜市港南区日野中央3-24-5 ☎ 045-836-1267 FAX:045-836-1268 E-mail: okd-arc@mist.dti.ne.jp	建物の調査・診断 改修工事の調査・設計・監理(建築・機械設備・電気設備) 新築工事の設計・監理 マンション長期修繕計画策定 コンサルタント業務
株式会社 神奈川建物リサーチ・センター	横浜市中区山下町193-1 ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail: info@kcnet.jp URL: http://www.krcnet.jp	神奈川の大規模修繕コンサルタント(株)神奈川建物リサーチ・センターは、業界最大手の(株)東京建物リサーチ・センターの神奈川事業部門を母体として平成26年7月に誕生いたしました。33年間にわたる経験、実績を踏まえ、地産地消の理念に基づき、設立を致しました。神奈川に於いて生まれ、神奈川に於いて育てられ、神奈川全域に広がる集合住宅の維持保全に貢献できる設計事務所であります。

Q&A コーナー

Q: 分別をせずに、ゴミを出す人がいます。ゴミ袋を開けて個人を特定し、その個人に注意しても問題ありませんか。

A: ゴミ袋を開けて個人を特定するという行為はプライバシーの侵害になる恐れがあります。管理組合の役員としては、「ゴミは分別して出してください」という文書を全戸に配布したり、張り紙をして注意喚起する等地道な周知活動に力をいれる必要があります。

マンション管理関連ニュース

- 損保ジャパン日本興亜は1月1日を保険開始日とする「マンション総合保険」に割引制度「無事故割引」を新設した。過去1年間に火災保険の支払いがない場合、保険料を約20%割り引く制度である。

同社は「築年数が古くてもきちんとメンテナンスし、事故のない物件には導入しやすい保険料をご用意したい」としている。

※ 上記掲載内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

1月～3月無料相談・出張相談実績

1. 無料相談会 5件
 - 1月28日(土): 大規模修繕の進め方、敷地内道路に駐車場を作る件 2件
 - 2月25日(土): 理事会運営、監査意見書について 1件
 - 3月25日(土): 理事会運営について 2件

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4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120回無料相談会

2017年6月24日(土)13:00~16:00

テーマ：マンション居住者の高齢化問題

●第121回無料相談会

2017年7月22日(土)13:00~16:00

テーマ：管理会社との付き合い方

●第122回無料相談会

2017年8月26日(土)13:00~16:00

テーマ：管理費滞納問題

場所：藤沢市市民活動推進センター

事前予約をお願いします。予約は湘管ネット事務局(0466-50-4661)まで。

■ 湘管ネット事務局 所在地

〒251-0052 藤沢市藤沢 577 寿ビル 301

☎ 0466-50-4661 FAX : 0466-97-2461



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

昨今、マンション居住者の高齢化対策が問題になっていますが、高齢者が元気で長生きするには「仲間作り」がとても大切なことです。仲間と、おしゃべりして活動することが長生きのコツだそうです。コミュニティを形成し、仲間の輪を広げましょう。

マンション管理のことで、なにか困ったことがありましたら、湘管ネット事務局にご連絡ください。

湘管ネット通信11号を送ります。よりよい「湘管ネット通信」、湘管ネットの活動とするため、皆様のご意見、ご要望をお待ちしています。ご要望にお答えできるよう努力し、今後も皆様にお役立ち情報を発信できるようにしたいと思います。

マンション管理セミナーを開催します。

2017年 7月15日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 501号

参加費：1000円(資料代)

2017年度第1回マンション管理セミナー

(第1部)「実践的な関係監査手法について」

(講師：双日総合管理(株) 難波 純一 氏)

(第2部)「新任役員の心得」

(講師：湘管ネット理事 須賀 一郎 氏)

新企画! 研修交流会を開催します。

開催時間：毎月第4土曜日 18:10~20:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター A会議室

参加費：500円(資料代)

●2017年6月24日(土) 18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「理事会の円滑な運営のために」

講師：湘管ネット理事 須賀 一郎 氏

●2017年7月22日(土) 18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「最近の建材事情とグレードアップ工事について」

講師：(株)LIXIL 石田 博也 氏

マンション管理に役立つ情報提供・管理組合間の情報交換の場として活用して頂けるよう、研修交流会を企画しました。奮ってご参加下さい。

■ 出張相談・出張セミナーを致します!

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。

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

湘管ネット通信 2017年 11号

発行月：2017年5月

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/