

セミナー（2018年3月17日）開催

第1部「地震と耐震対策」

講師：第一部（株）神奈川建物リサーチセンター
丸山 昭 氏

参加者：20名



藤沢商工会館ミナパーク 505 会議室で平成 29 年度第 3 回マンション管理セミナーを行った。第 1 部は(株)神奈川建物リサーチセンターの丸山昭常務執行役員が「地震と耐震対策」、第 2 部は(株)大和の高森相談役が「大規模修繕工事の進め方～3WAY FOR SUCCESS」と題して講演した。

講師：(株)神奈川建物リサーチセンター 丸山 昭氏

第 1 部では丸山氏がマンションの建物構造、地震と建築基準法の変遷、耐震補強の方法等を説明。日本や世界で起こった過去の大規模な地震被害の写真も紹介し、建物破壊の状況、なぜそのような被害になったかなどを説明した。

一方、阪神・淡路大震災では家具の倒壊で被災にあった人が多かったという。丸山氏は「建物を補強することは大切だが、家の中のもの（冷蔵庫、テレビ、食器棚など）の倒壊を予防する対策も個人で行うことが大事だ」と話した。

第2部「マンション排水管の更生工事の特殊方法について」

第2部（株）大和
高森 慎司 氏

第 2 部は高森氏が大規模修繕工事の進め方として、1. 責任施工方式、2. 設計・監理方式、3. プロポーザル方式の 3 方式の説明を行った。

責任施工方式は管理組合が施工会社を直接選定し、請負契約を結ぶもの。なぜこの施工会社を選んだのか明確な理由が必要となる。設計・監理方式は管理組合と施工会社の間に第三者として設計コンサルタントを入れるもの。設計コンサルタントは会社の規模や見積もり金額で選ぶのではなく、だれが自分たちのマンションの面倒をみってくれるのかという視点で選んだほうが良いという。



講師：(株)大和 高森 慎司氏

プロポーザル方式とは、基本計画だけ施工会社に渡して、施工会社からどのような工事が最適であるかを提案させるもの。設計コンサルタントの調査・設計費用が抑えられるが、プロポーザルの内容を精査・比較するのが難しいデメリットもある。

工事を成功するためのポイントは、①修繕する部位やタイミングを図るためにも必ず劣化診断を行う②説明会や書面などを通して各戸の理解・協力を得てスムーズな工事進行につなげる③施工会社は公平な判断のもので選定する④劣化の度合いや予算に応じて修繕箇所を選択し、効率よく工事を行うことも考慮に入れる、など。

高森氏は「何が正しいかという議論よりも、何を選ぶかを検討することが大事」と話している。

■平成29年度第7回研修交流会(2017年12月17日開催)

テーマ:「管理委託契約締結時における留意点について」

講師:コミュニティワン(株) 相川 浩一 氏

参加者:14名

「管理委託契約締結時における留意点について」と題して、コミュニティワン(株)藤沢支店の相川浩一氏が講演した。

講演は標準管理委託契約書をもとに管理会社によって異なる業務内容や業務期日、委託費以外の負担(cf.管理員室の電話代、管理費等の口座引き落とし手数料は管理組合か管理会社か)などについて説明。相川氏はマンションごとに締結している管理委託契約書をよく読み、「あいまいな取り決めは事前に管理組合と管理会社で協議して明確にできるところは記載しておくことを推奨する」としている。

また、「管理組合と管理会社の契約は信頼関係でなりたっている。

パワーバランスが崩れると業務がぎくしゃくしてしまうこともある」とも。マンション管理業協会では今後、業務内容や委託金額の明確化の徹底を行い、管理組合との良好な関係を築くことを勧めている。



講師:コミュニティワン(株) 相川 浩一 氏

■平成29年度第5回研修交流会(2018年1月27日開催)

テーマ:「住宅宿泊事業法施行に伴う管理組合における当面の対応について」

講師:湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 須賀 一朗 氏

参加者:16名

1月度は1月27日。「住宅宿泊事業法施行に伴う管理組合における当面の対応について」と題して、湘管ネット理事でマンション管理士の須賀一朗氏が講演した。

住宅宿泊事業法が6月15日に施行され、住宅宿泊事業者の届け出が3月15日に開始されることから、民泊の可否について管理組合で決定することは喫緊の課題となっている。

国土交通省でも管理規約の規定例を例示して、各管理組合内で議論したうえで規約上明確化しておくことが望ましいとしている。

また、この管理規約改正の際、須賀氏は国家戦略特区に指定されていない自治体の中のマンションであっても、内閣府の通知を参考に、住宅宿泊事業および「特区民泊」の両方についての可否を明らかにしておいたほうがよいだろうと述べた。



講師:湘管ネット理事 須賀 一朗 氏

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	藤沢市鵠沼花沢町1-17 藤沢朝日生命信和美業ビル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: 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、東京に拠点を置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家として、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	P R
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し、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なく、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。
株式会社 LIXIL リニューアル神奈川支店	神奈川件横浜市都筑区中川中央2-5-18 3F ☎ 045-522-9517 FAX: 045-522-9620 E-mail: hiroya.isida@lixil.com URL: www.lixil-renewal.co.jp	LIXILリニューアルは(株)LIXILの関連会社です。集合住宅、オフィス、学校、病院、庁舎など、さまざまな建物のリニューアルに携わり46年。豊富な実績で培った窓リフォームのノウハウで、皆様の「明るい暮らし」の実現に貢献します。

◆ 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す。

Q&A コーナー

Q: 集金代行会社を経由して管理費が収納されていますが、集金代行会社が倒産したときは「管理費等保証制度」の保証保証が受けられますか。

A: マンション管理業協会の「管理費等保証制度」は、当協会保証機構に加入する管理会社と当協会との「管理費等保証委託契約」に基づき、管理会社が倒産したときに、管理会社から保証機構に届出のあった管理組合に対して、当協会が管理会社に替わって管理組合に対する返還業務を履行するものです。従って、集金代行会社が倒産した場合については「管理費等保証制度」の保証は摘要されません。
マンション管理業協会

マンション管理関連ニュース

国土交通省・厚生労働省は昨年12月26日、住宅宿泊事業法の解釈や留意点をまとめた施行要領(ガイドライン)を公表した。管理規約に民泊を禁止する規定がない分譲マンションで事業を行う場合に事業者が提出する書類として誓約書が示された。同法施行規則では、分譲マンションで事業を実施する場合に専有部分の用途に関する管理規約の写しの提出を義務化。規約に規定がない場合は「管理組合に民泊を禁止する意思がないことを確認したこと」を証する書類の提出を事業者に求めている。「誓約書」には、管理組合に事業実施を報告した年月日、報告した管理組合役員の役職・氏名・当該マンションでの民泊に関する決議の有無などを記載する。報告の相手方は理事長など役員に行う。誓約書以外に、同法成立以降の総会・理事会で民泊を禁じる意思表示が行われなかった場合、当該総会・理事会の議事録も「民泊禁じる意思表示を行っていないことを証する書類」として認める。ガイドラインでは「民泊を禁止する意思がない」とは、総会・理事会で民泊を禁じる決議が行われていない場合を指すとしている。

※ 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～2月無料相談・出張相談実績

1. 無料相談会 2件
1月27日(土): 管理規約改正、民泊禁止等について 1件
2月24日(土): 修繕積立金の値上げについて 1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131回無料相談会

2018年 5月26日(土)13:00~15:00

●第132回無料相談会

2018年 6月23日(土) 13:00~15:00

●第133回無料相談会

2018年 7月28日(土) 13:00~15:00

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

マンション管理業協会の会員各社の民泊対応状況調査結果によると、民泊禁止する旨の管理規約改正や総会・理事会決議を行ったのは8割以上だそうです。管理組合におかれましてはマンションの管理規約改正を検討する必要があります。

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15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。

2018年 7月14日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 502号

参加費：1000円(資料代)

2017年度第2回マンション管理セミナー

(第1部)「専有部設備工事の方法」

講師：湘管ネット 理事 細井 知英 氏

(第2部)「管理組合による大規模修繕事業の進め方」

講師：湘管ネット 理事 藤木 賢和 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 15:00~17:00

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)

●2018年 6月23日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「理事会の運営方法」

講師：湘管ネット 理事 織茂 広 氏

●2018年 7月28日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「予算の限られた管理組合の大規模修繕対策」

講師：マンション管理士 北村 拓 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 2018年 15号

発行月：2018年 4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/