

管理規約とマンション専有部リフォームの実例

2020年度第1回セミナー(2020年7月18日開催)

7月18日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で、「管理規約とマンション専有部リフォームの実例」をテーマに令和2年度第1回マンション管理セミナーを行った。講師は(株)メディック1級建築士事務所の長谷山泰三氏が務めた。

参加者：16名

長谷川氏は1960年代後半～2000年代の年代別マンションの特徴を説明。床の構造においては現在、二重床にリフォームすることがトレンドとなっているという。二重床のメリットとしては、ユニットバスの足部分を上げずに済むので専有部分の床のバリアフリー化が可能になる、床暖房や対面式システムキッチンなどデザインの自由度が広がることなどを上げた。



(株)メディック1級建築士事務所の長谷山泰三氏

ただし、マンションの構造や管理規約等のルールを知らない業者も多いと指摘。マンションが竣工した年代はいつなのか、どういう構造をしているのかを管理組合が把握し、管理組合が薦める仕様書、工法、商品を作成することの必要性を説いた。

マンションを知らない業者は管理組合を通さず、無理な配管も「できます」と言いがち、とも。後のトラブル回避のためにも、きちんとした専門家に相談して管理組合でリフォーム基準を定めることを推奨していた。

1～2月 研修交流会報告

■2019年度第8回研修交流会(2020年1月25日開催)

テーマ:「マンションの消防設備と管理」

講師: マンション管理士 湘南マンション管理組合ネットワーク理事 細井 知英 氏

参加者: 12名

マンション設備の中でも、消防法関係についても管理組合として把握しておく必要がある。二方向避難経路の確保状態、スプリンクラーの設置状況、等、共同住宅の消防設備について説明。また住戸用自動火災報知設備、共同住宅用自動火災報知設備、共同住宅用非常警報設備、屋内消火栓設備、連結送水管設備等についてもマンガや写真を用いて説明を行った。

消防設備の管理としては機器点検と総合点検の2種類がある。自家発電設備、消防ポンプなど機器点検は6カ月に1回、消防用設備等の作動については年1回点検することが定められている。

非常警報設備、自動火災報知設備、スプリンクラー設備等については、感知器は15年程度、機器類は25年～30年で更新を検討する必要がある。専門業者に見積もり依頼をしつつ、消防設備の修繕・交換も修繕計画に加えたい。



マンション管理士・湘南マンション管理組合ネットワーク理事 細井 知英 氏

■ 2019年度第9回研修交流会(2020年2月22日開催)

テーマ:「マンションで犬や猫と上手に暮らそう！」

講師: マンション管理士・湘南マンション管理組合ネットワーク理事 二宮博敏 氏

参加者: 13名

近年、犬や猫などが人生の伴侶動物(コンパニオン・アニマル)として、人間の生活の精神的支柱となっている事例もみられるようになった。一方、マンションでの飼養は近隣とのトラブルや苦情等の問題も多く発生している。

マンションでのペット飼育は一定のルールに従って適正に行うことが必要。そこで東京都衛生局が作成した「集合住宅における動物飼養モデル規程」を参考に、マンションでペットと上手に暮らすためのノウハウを説明した。

ペット禁止のマンションで、ペットに関するルールを作るためには、まずはマンション内での飼養状況の把握を行い、ペットクラブ、飼養者の会等を立ち上げる。その上でペット飼育者とその他居住者の間で協議を行い、管理規約の改定、飼養規程等を総会で決議するよう進めていく必要がある。



マンション管理士・湘南マンション管理組合ネットワーク理事 二宮博敏 氏

敏 氏

飼養規程は管理組合等により指定された場所で飼う、鳴き声や糞尿などから発生する悪臭によって近隣に迷惑をかけない、廊下・エレベーター等ではペットは抱きかかえるなど、飼養者が守るべき事項をしっかりと検討して作成することが大事である。

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-jtkksuisin@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。
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 1 F ☎ 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』をとお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
株式会社セゾン保険サービス	東京都豊島区東池袋 4-21-1 アウルタワー4階 ☎ 03-3988-1526 FAX: 03-3985-8237 URL: http://www.saison-hoken.co.jp	保険の見直しをお考えの方へ。クレディセゾングループの保険代理店株式会社セゾン保険サービスでは、保険の見直しに際して生命保険・損害保険合わせて 20 社以上の保険商品を取り扱っています。その他お役立ち情報満載です!!
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: 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	P R
シンヨー株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎ 044-366-4840 FAX:044-366-7091 E-mail: re-eigyo@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com	創業89年を迎え、大規模修繕工事を中心に全国で売り上げ130億を超える企業に成長してまいりました。 居住者に笑顔をいただけるような仕事を提供し続けております。
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 マンション西関東支店	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。
株式会社アイ・エス	東京都中央区日本橋大伝馬町17-4 綱川ビル3階 ☎ 03-3249-3531 FAX: 03-3249-3666 E-mail: i-s@is-door.com URL: http://www.is-door.com/	マンションの玄関ドアを中心に鋼製建具の改修を専門とする会社です。今年設立27年を迎え、これまでに約52,000件の施工実績がございます。培ってきたノウハウと技術力をもとに、調査・診断～設計・施工、アフターフォローまでご提供致します。

◆ 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 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@krcnet.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:「管理規約」が何回も改正されてそのままのため、現行が何なのかわかりにくくなっている。対策を教えてください。

A:よく聞く事例です。現行規約・細則の一覧性を確保するファイリングシステム化（単なる部分的糊付け等でなく、一元的電子化を図り、改正の都度データの差し替えができるシステム化）を図り、改正履歴をきちんと保管できるようにしたいものです。

マンション管理関連ニュース

「無人」「非接触」「非対面」で荷物を受け取れる「宅配ボックス」はコロナ禍で高まった非接触ニーズに最も応えた「マンション設備」の一つだ。居住者、配達員のどちらにとっても感染不安の解消につながる。この「宅配ボックス」のパイオニアであり、新築分譲マンションへの年間導入実績71.2%を誇るのが「フルタイムシステム」だ。同社によると新型コロナ禍で未設置の既存マンションからの問い合わせが増加しているとのこと。

※上記内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

4月～6月**1. 無料相談会**

4月 25日(土): 0 件

5月 22日(土): 0 件

6月 28日(土): 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。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162回無料相談会

2020年12月12日(土)13:00~15:00

●第163回無料相談会

2021年 1月23日(土) 13:00~15:00

●第164回無料相談会

2021年 2月27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



マンション管理セミナーを開催します。

2021年 3月 6日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号室

参加費：1000円(資料代)

2020年度第2回マンション管理セミナー

テーマ 「最新判例から学ぶ身近な管理トラブル」

講師：東京総合法律事務所 弁護士 土屋 賢司 氏

※セミナー終了後マンション管理無料相談会を開催します。

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)

●2020年11月28日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「ESCO 事業によるマンションのLED化について」

講師：ウェストエネルギーソリューション 高須 正行 氏

●2020年12月12日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「わかりやすい総会議案書の作り方」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク理事 大内 真紀子 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、理事会等へ出席し、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

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

新型コロナウイルスの感染の拡大により、マンション管理組合活動にいろいろ影響がでています。どう対応すべきか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25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。

湘管ネット通信 2020年 25号

発行月：2020年10月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理組合ネットワーク

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/