

## 令和6年 年頭のご挨拶

### NPO法人 湘南マンション管理組合ネットワーク

#### 会長 藤木 賢和

新年おめでとうございます。

残念ながら、今年の元旦は、能登地方の大地震により、多くの尊い命が失われてしまいました。お亡くなりになられた多くの皆様には謹んでお悔やみを申し上げます。

湘南マンション管理組合ネットワークは、おかげ様で今年設立17年を迎えることができました。その間、皆様の多大なご支援をいただきまして心より感謝申し上げます。

マンションを巡る世の中の環境は大きく変化しています。建物の高経年化や居住者の高齢化によりマンション管理の希薄化が進み、その結果管理が不全状態となり、スラム化していくことが懸念されています。国は、このような事態となることを懸念し、マンション管理適正化法を改正し、マンション管理計画認定制度や管理が滞っているマンションへの助言、指導また勧告を行える制度を制定しました。県や各市ではこれらの方針を受けて、マンション管理適正化推進計画を作成しマンションの適正な管理に向けて、具体的な対策を打ち出しています。

マンションでは高齢化のためもあり、最近、独り住まいの居住者が増えてきています。居住者の孤独死や認知症の居住者の徘徊等の問題が起きています。又自分が住んでいるマンションはいつまで持つのか等の相談も多くあります。定期的に大規模修繕工事を実施しているなどの適切な管理を行っていれば、構造的には100年以上は持つといわれていますが、それ以外の、例えば社会的な変化や居住環境のレベルの向上など、建物の寿命以外の理由で建て替えることも十分考えられます。現在の管理の問題の対応のほかに、今後のマンションの方向性についても、検討をしていく必要があるようです。管理組合では、適正なマンションの管理運営が難しくなっているところも増えてく

ることが予測されますが、そのような場合には、外部の専門家を活用して乗り切る方法もあります。

湘管ネットでは、専門的な相談事以外にもいろいろな種類の相談に対しても解決策の提示ができるコーディネーターとしての対応も行っています。今年も皆様の管理運営の適正化の向上に向けて貢献させていただきたいと考えていますので、昨年同様ご支援いただきますようよろしくお願い申し上げます。

管理組合の皆様のご健康と更なるご活躍を心より祈っております。

令和5年8月～令和5年10月  
研修交流会報告

### ■令和4年度第3回研修交流会（令和5年8月26日開催）

テーマ： 「湘南の管理組合のための座談会 その1・運営&管理編」

講師： 湘管ネット 副会長 北村 拓 氏

参加者： 14名

今回の研修交流会は、通常行っている講演からはじめ、講演後その内容を踏まえた質疑応答により交流を深めるという構成ではなく、参加者が経験し、悩んでいるマンションの運営・管理の問題等について、直接参加者間の座談会方式で意見や対策を話し合う第1弾。



役員のみならず手不足、居住者間のコミュニ

ティ形成、大規模修繕工事の進め方、棟別の修繕周期をどう解決するか、再任を繰り返す固定理事会にどう抵抗するかなど、それぞれの参加マンションで取り組んでいる課題について、各参加者から対策の実例紹介などを踏まえ、情報や意見の交換を行った。

### ■令和5年度第4回研修交流会（令和5年9月24日開催）

テーマ： 「湘南の管理組合のための座談会 その2・維持&修繕編」

講師： 湘管ネット 副会長 北村 拓 氏

**参加者 : 14名**

前回に続き、参加者間の座談会方式で意見や対策を話し合う企画第2弾として、維持&修繕編をテーマとして、交流会が進められた。ただし、テーマはテーマとして、前回からの白熱した論議のなかで、個々の管理組合の抱える喫緊の課題である理事会の民主的な運営や修繕費等の支出経緯の明瞭化など具体的改善に導くような本音の議論展開が熱く交わされ、有意義な会となった。

**■ 令和5年度第5回研修交流会（令和5年10月22日開催）**

**テーマ : 認知症の基礎知識と対応について**

**講師 : 藤沢市高齢者支援課**

**参加者 : 17名**

認知症はいわゆる病気の一つである。このため認知症は緩和することができる。早くわかれば早く対応ができ、それ以上ひどくならないような治療ができる。

「そのためにも早めの診断が必要です」と藤沢市高齢者支援課の田口真由美氏。

マンションの上階から水漏れがあり、上階の人が認知症の可能性がある場合、どのような声かけをしたらよ

いか？一。田口氏は「まずは認知症を正しく理解してほしい」とし、理解し、正しい知識と適切な対応・支援をすることで、その人らしい生活を続けることができると話した。



**賛助会員紹介**

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業のお原稿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 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 <a href="http://www.wits-com.net">URL: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: <a href="http://www.saison-hoken.co.jp">http://www.saison-hoken.co.jp</a>	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。その他お役立つ情報満載です!!
一般建築、改修一般、他		
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
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: <a href="http://www.sinyo.com">http://www.sinyo.com</a>	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: <a href="mailto:sakurai-p@ac.auone-net.jp">sakurai-p@ac.auone-net.jp</a> URL: <a href="http://www.sakurai-p.com">http://www.sakurai-p.com</a>	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。
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: <a href="mailto:office@rise-shonan.com">office@rise-shonan.com</a> 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: <a href="mailto:vtt74111@als.kansai.co.jp">vtt74111@als.kansai.co.jp</a> 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: <a href="mailto:i@s-door.com">i@s-door.com</a> URL: <a href="http://www.is-door.com/">http://www.is-door.com/</a>	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。
アイグステック株式会社	本社：藤沢市大庭5404番地の7 湘南エスパス1F フリーダイヤル:0120-561-075 TEL:0466-86-8860 FAX:0466-87-8583 URL: <a href="https://www.aigs-tech.jp">https://www.aigs-tech.jp</a>	1. 一般建築 マンション・事務所・店舗・住宅その他各種建物の建築請負 2. 防音工事 航空機その他騒音防止のための遮音化工事請負 3. 建築設計(一級建築士事務所)各種建築物の設計・監理 4. 不動産の売買・賃貸・管理・仲介業務

◆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 宇佐美山下町ビル ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail: <a href="mailto:info@kcnet.jp">info@kcnet.jp</a> URL: <a href="http://www.kcnet.jp">http://www.kcnet.jp</a>	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。

マンション管理関連知識・ニュース

## SDGsとマンション管理組合

SDGsは、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称で、「エス・ディ・ジーズ」と読みます。2015年9月の国連総会で満場一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ（実行に移されるべき事柄）」のなかに、「普遍



的な目標とターゲット」と明記されています。①すべての人々にとってよりよい、より持続可能な未来を築く②共に生きる社会をめざし、2030年までに各目標・ターゲットを達成③貧困や不平等、気候変動、環境劣化、繁栄、平和と公正など、直面するグローバルな諸課題の解決を目指します。

SDGs全17の目標のうち、目標11は、「住み続けられるまちづくりを」とあり、マンション管理組合の活動や課題と共通性があります。目標11は、①安全で快適に暮らし続けられよう、②気候変動や社会課題に適応した（耐震、防災防火、防犯、断熱・省エネ）、③レジリエント（強靱：強くしなやか）な都市の実現を目指します。マンションは、都市（まち）を構成する重要な基盤の一つで、マンションが脆弱であれば、強靱な都市など望むべくもありません。

昨年9月に行われたSDGサミットにおいても、岸田総理は、我が国を含む国際社会のSDGs達成に向けた取り組みを牽引していく旨の決意を改めて示しています。採択から8年以上経過し、我が国企業においても様々な取組やルール形成の努力が続けられており、経済・社会活動のあり方に変化が見られるようになってきています。マンションの大規模修繕においも、SDGs（持続可能な開発目標）に取り組み、建物長寿命化やコスト削減につなげようとしているリフォーム会社があり、高耐久素材や長期保証の工法を用いることで、大規模修繕のサイクルを約17～18年にまで延長することができるとしている。大規模修繕の実施回数を減らし、管理組合の費用負担軽減に繋げようとするところみもあるのです。ただし、それには建物の調査・診断を定期的に行い建物の状況をきめ細かく把握し、適宜対応を取るなどのきめ細かい地道な努力が必要になるでしょう。

（文責 織茂）

## 今後の予定

### 定期無料相談会のお知らせ

湘管ネットでは定期無料相談会を毎月第4土曜日に実施し、マンション管理士がわかりやすく回答します。

●第199回無料相談会

令和6年2月17日(土) 13:00~15:00

\*2月は都合により第3土曜日としました  
ご注意ください

●第200回無料相談会

令和6年3月23日(土) 13:00~15:00

●第201回無料相談会

令和6年4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)または、下記のURLまたはQRコードからHPに入り申込みください。

■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) : 戸数により金額は変わります

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

入会するとセミナー・勉強会の資料は無料、所属弁護士による無料法律相談、ネット通信の役員様への配付など特典あり。

### マンション管理セミナーを開催します。

令和6年3月2日(土) 9:30~12:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号室

参加費：NPO法人湘管ネット会員は無料 会員外は資料代 1,000円  
令和5年度第3回マンション管理セミナー

テーマ1：「マンション裁判の判例と区分所有法の改正(予定)について」

講師：弁護士・マンション管理士 土屋賢司氏

テーマ2：「自由相談会」

対応者：マンション管理士

### 研修交流会を開催しています。

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 会議室

参加費：NPO法人湘管ネット会員は無料 会員外は資料代 500円  
2月からは、以下の開催を予定しています。

●令和6年2月17日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「今後のマンション管理において検討されていること」

講師：湘管ネット理事 マンション管理士 北村拓氏

●令和6年3月23日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「長期修繕計画のポイント」

講師：(株)神奈川建物リサーチ・センター

マンション管理士 松本優氏

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、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

### 編集後記

SDGsという言葉は、徐々に浸透している。当初は、国連のエリート官僚による鼻持ちならないご宣託、上から目線の作文の印象だった。採択から8年以上経過、日本は真面目に取り組み、官民をあげ徐々にではあるが、成果を上げている。過去日本人は、日本語の中に漢字を取り入れ、ひらがな、カタカナを発明、いいものは取入れ、発展させた。律令制度は、取入れたが、一方宦官は忌避した。近代以降は、外圧を利用して、国内改革を進めてきた。

SDGs目標5は、「ジェンダー平等を実現しよう」だ。昨年最高裁判決、LGBT法制で、性転換における施術要件がなくなった。個別に弊害が発生することは考えられ対応も急がれるが、それ以上に大きなストレスから解放される人がいるのも事実で避けては通れない。

湘管ネット通信38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。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 令和6年1月第38号

発行月：令和6年1月28日

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

発行責任者：藤木賢和

編集者：織茂 広

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

