

湘管ネットは、会員の皆様にご満足頂けるサポートをするため、今年度は以下の事業方針・活動内容で運営して参ります。皆様からのご意見を反映し、より良いものとするよう、尽力致します。

【今年度事業方針・活動内容】

1. マンション管理相談会: 毎月第2土曜日
2. マンション出張相談(メール又は電話で随時受付)
3. 無料法律相談: 定期年4回
4. メール相談(会員対象): 常時受付
5. サポート業務者の紹介(顧問業務・理事長代行等管理組合の日常的サポート業務)
6. 個別業務の受託者の紹介(マンション管理士・設計事務所・施行会社・管理会社等)
7. マンション管理の適性診断
8. マンション管理記録(役員の引き継ぎ資料)作成
9. 定期セミナー開催(年3回)
10. 首都圏マンション管理士会との共催セミナー(年2回)
11. 勉強会(情報交換会)
12. 情報誌発行: 湘管ネット通信(年4回)・湘管ネット通信(年4回)

管理組合セミナー (2014年6月7日)

高経年と居住者の高齢化に伴う「長期修繕計画と修繕積立金」開催

6月7日(土)13:30より、藤沢市商工会議所にて、浜管ネット会長 田辺邦男氏を講師にお招きし、“高経年と居住者の高齢化に伴う「長期修繕計画と修繕積立金」”をテーマにセミナーを開催しました。参加者は21名。

【講演内容概要】

1. 長期修繕計画の「基本的な考え方」

- ① 分譲時: 策定期間30年以上、工事の時期と項目の目安。
- ② 中期計画と見直し期間: 25年間、計画の見直し(5~6年毎)、大規模修繕と関連する。
- ③ 工事準備段階(短期計画): 工事実施前2~3年、工事の具体内容の検討

2. 建物の高経年化と居住者の高齢化への対応

- ① 経年による建物の傷みは、改良改善を含めた大規模修繕工事に対応。設備は、システム変更等の検討も必要。
- ② 社会的老朽化への対応(「マンション再生」として、建物・設備の陳腐化の問題は、生活水準に対応できる機能改善の検討が必要。専有部分を含めたマンション全体のグレードアップを検討する。
- ③ 居住者の高齢化への対応としては、階段の手摺設置、スロープ、エレベーター新設等、バリアフリー化を検討する。

3. 長期修繕計画の主要内容と策定の手順

ステップ1. 組織を作る(長期修繕計画委員会、専門家の選任等)

ステップ2. 建物を知る: 準備段階・資料の整理(修繕歴・竣工図書・管理状況の把握、建物の調査・診断)

ステップ3. 修繕工事項目の確認: 全ての項目を網羅する(竣工図と現場の確認、修繕範囲を決める)



浜管ネット 田辺会長

ステップ4. 修繕周期の設定:① 項目別修繕周期の設定

② 1) 現状の仕組み・材料を把握、修繕仕様を決める 2) 改良工事の検討

ステップ5. 修繕工事費用の算出:修繕項目・部位別に数量を把握、概算工事費用を算出する <全体把握が必要>

ステップ6. 修繕工事費の資金計画、修繕積立金の設定:「修繕部位・工事項目別」に年度毎に算出、累計したものが計画期間内の「総修繕費」。「総修繕費」により「資金計画」を検討する。

ステップ7. 総会承認を得る。

4. マンションの大規模修繕工事 ～経年による大規模修繕工事の変遷～

■ 第1回目大規模修繕 [築10～12年:外壁修繕が主体]:初期性能の回復

マンション計画修繕基本工事⇒第1回目の工事内容を基本として、第2回目・第3回目は、工事項目が増えてくる。

■ 第2回目大規模修繕 [築24～30年:外壁・屋根・設備:修繕・改修の他更新も必要]

⇒ 第1回目にどれだけしっかりやれているかが問題となる。「建物改修+設備改修」

■ 第3回目大規模修繕 [築36～45年:改良・更新]

建物を構成する全ての部材の修繕周期が概ね一巡する時期

■ 第4回目以降の大規模修繕 [築48～60年:改良・更新]

⇒「新築マンションと同レベルまでのグレードアップ」が目標

5. マンション専有部分の設備改修

給排水管等構造に共用部分と一体的になっている設備の経年劣化にも配慮する。

6. 長期修繕計画と資金計画(修繕積立金の金額設定)

長期修繕計画にグレードアップ改修等を加え、財源の確保と長期修繕計画を見直す。

⇒ グレードアップを実現させる長期修繕計画・改修計画 ※ 資金計画はできるだけ早い時期より要検討

7. 国交省ガイドラインを検証する

① 長期修繕計画作成とガイドライン ② 修繕積立金とガイドラインを検証する。

6～8月勉強会(会員情報交換会) 報告

■ 第11回勉強会(6月14日(土)開催)

テーマ:「電子ブレーカーと省エネ効果について」

講師:(株)エヌ・イー・ビー 南関東支店 支店長 坂本次郎氏

電子ブレーカーを導入した場合、どれだけ共用部分の電気料金削減の効果があるのか等について、ご説明頂きました。電子ブレーカー導入によって 効果が得られるのは、低圧電力で契約電力が原則として50キロワット未満 であること。実際に使用する際の電流値を測定し、電力会社との契約を従来の負荷設備契約から主開閉器契約(ブレーカー契約)に切りかえ、契約電力量を少なくすることにより、電気基本料金が1/2又は1/3まで削減が図れるとのこと。耐用年数は15年(立地条件により異なる)。

■ 第12回勉強会(7月12日(土)開催)

テーマ:「給排水管枝管更新のための修繕積立金の取崩しについての考察」 講師:須賀一朗理事(マンション管理士)

現在の標準管理規約(コメント)では、「専有部分の給排水管枝管更新工事の費用は、各区分所有者が実費に応じて負担すべきである。」とされています。しかし、これらの管は、構造上一体であり、漏水事故の可能性による共用部分・専有部分への影響等を考慮すると ① 枝管工事費用を修繕積立金取崩し事由とすること、② 枝管工事費用に充当するための修繕積立金取崩しを総会の決議事項(特別多数決議)にすること等の規約を改正は有効であるとの見解を示し、参考例としての規約改正案の紹介がありました。

■ 第13回勉強会(8月9日(土)開催)

テーマ:「マンション適正化法 ～業務委託における留意点～」 講師:杉本久美子理事(マンション管理士)

マンション管理を管理会社に委託する上で管理組合として、留意する点等について、3部構成の内容で説明しました。

1. マンションの管理の適正化に関する指針では、マンションの管理を適正に行うために管理組合が留意する事項、2. 管理業者の主な義務・規制では、管理を委託した場合、適正化法で押さえておくべき点、3. 適正化法の違反・是正指導等では、行政・管理業者団体の是正指導について、ポイントを押さえ、解説しました。



第12回勉強会風景 講師:須賀理事

賛助会員紹介

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-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 ○ 監理員は自社採用 ⇒ 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。
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: www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/	取り扱い損保会社6社の比較見積で、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: 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

◆ 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87回無料相談会

2014年9月13日(土)14:00~16:00

テーマ： 役員の成り手不足の解消方法

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

電話：0466-50-4661

FAX：0466-97-2461

第14回勉強会を開催します。

2014年9月13日(土)18:15~20:00

テーマ：「居住者の高齢化を考える」

場所：藤沢市市民活動推進センター

昨年度に引き続き、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15回は10月11日に「小規模修繕工事の進め方」をテーマに開催。

マンション管理セミナーを開催します。

2014年9月20日(土) 13:30~15:30

場所：藤沢商工会議所・会議室 503号

マンション管理セミナーの第2回 第1部「マンション住戸内専有部の給排水管改修工事の問題点」・第2部「共用・専有部分の一体工事と管理規約上の問題点」をテーマに開催。マンション管理運営にお役立て下さい。

マンション防災セミナー&無料相談会を開催します。

2014年10月18日(日) 13:00~16:40

場所：鎌倉生涯学習センター 第6会議室

「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」をテーマとしてセミナーを開催します。(一般社団法人 首都圏マンション管理士会と湘管ネットで開催) 参加費無料ですのでお気軽にご参加下さい。詳細は湘管ネットホームページで。

<http://syokan-net.jimdo.com/>

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

山本理事より引継ぎを受け、今年度より「湘管ネット通信」を担当させて頂くことになりました杉本です。何分初めての編集なので、悪戦苦闘しながら、やっと今年度第1号を発刊することができました。これもひとえに原稿をお寄せ頂いた皆様のご協力の賜物であると深く感謝致します。「湘管ネット通信」では、湘管ネットの活動紹介のほか、皆様にとってお役に立てる有益な情報を発信するよう心掛け編集させて頂きますので、よろしくお願い致します。湘管ネットは、会員の皆様のご意見を反映した活動ができるよう努めて参ります。

「湘管ネット通信」だけでなく、セミナー・勉強会等に関するご意見・ご要望をお気軽にお寄せ頂ければ、幸いです。

湘管ネット通信

2014年 1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/FAX：0466-50-4661

E-mail：shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

URL：http://syokan-net.jimdo.com/