

管理組合セミナー（2015年3月14日） 「マンション防災対策のポイント」開催

3月14日(土)18:00より、藤沢市市民活動推進センターにて、湘管ネット 細井知英理事を講師とし、「マンション防災対策のポイント」をテーマにセミナーを開催しました。参加者は14名。

講師である細井理事は、マンションの防災対策のポイントとして、1. 管理面、2. 建物・設備面の2面からの防災対策を早急に実施することが必要であり、具体的には、次の備えが重要であると解説しました。

1. 管理面では、(1)防災マニュアル(① 体制の整備(自主防災組織の立ち上げ)、② 名簿の整備、③ 備蓄品の確保とリストの整備)を作成すること(2)規約(災害時等に備えて、総会開催が困難な場合、理事会の決議事項に緊急決議事項・総会開催が困難で、理事会決議で緊急対応した際の修繕積立金の取崩しのルール・理事会決議も困難な場合の意思決定・緊急時における専有部分への立ち入り等の追加)専門家と共に理事会で検討・準備しておくこと
2. 建物・設備面では、(1)マンションの現状(① 耐震補強工法を検討する、② 長期修繕計画の見直し、③ 修繕積立金を使えるか、又は資金の借入れを検討する)と修繕積立金状況を把握すること、建物と各設備の防災対策スケジュールを作成し、実施すること

又、耐震補強工事参考資料として、「ポケット版マンション修繕編 2014」より、マンションの築年数・構造・戸数・助成金・工法の事例と新しく定められた耐震改修法(区分所有建物の耐震改修の必要性に係る認定)の条文 第25条(耐震改修の認定を受けた区分所有建物は、区分所有法 第17条の共用部分の変更(特別決議が必要)は、普通決議で可能となった。)の紹介がありました。



会場風景



講師 細井理事

管理組合セミナー（2015年3月28日） 「小規模マンションの委託契約について」開催

3月28日(土)13:30より、藤沢市商工会議所にて、当ネットワーク賛助会員である(株)ウィッツコミュニティ 生井伸幸氏(管理業務主任者)を講師として、「小規模マンションの委託契約について」をテーマにセミナーを開催しました。参加者は、18名。

講師である生井氏は、管理委託契約書の見直しは、時期として、大規模修繕工事後に清掃の仕様が変わった時、法令改正があった時、委託契約内容の定期的な確認と見直しをする時に必要であると説明され、管理委託契約書のチェックポイントとしての例を紹介されました。又、標準管理委託契約書を基に作成された契約書における注意事項としては、1. 第三者への再委託については、一部を再委託する場合は、事前に委託内容を管理組合に通知する必要があること、再委託の最終的な責任は管理業者が負うこと、事務管理業務の一括委託はできないこと。2. 契約を更新については、暫定契約であっても「重要事項説明」をしなければならないこと。3. 支払い督促を申し立てる場合は、債務者の住所を管轄する簡易裁判所で行うこと。4. 財産の分別管理方式(イ・ロ・ハの方式)と保証契約締結しなければならない場合等について分かりやすく解説されました。最後に、管理委託契約書をグレードアップする事例として、未収金督促業務と費用負担の見直しの事例をご紹介頂きました。



会場風景



講師 生井伸幸氏

管理組合セミナー <かながわ住まいまちづくり協会への協力セミナー> (2015年2月28日)

「マンションの大規模修繕と長期修繕計画」・「マンションの管理不全に立ち向かう事例と提案」開催

2月28日(土)9:30より、藤沢市労働会館 第2会議室にて、かながわ住まいまちづくり協会主催、当ネットワーク協力のマンション管理セミナー(第1部は、(一社)マンション計画修繕技術協会 会長 田辺邦男氏を講師として、「マンションの大規模修繕と長期修繕計画」をテーマに、第2部は、当ネットワーク 藤木会長を講師として、「マンションの管理不全に立ち向かう事例と提案」をテーマ)が開催されました。

参加者は、12名。

第1部では、講師の田辺氏により、長期修繕計画の基本的な考え方とその主要内容、大規模修繕工事の進め方、経年による工事内容の違い、大規模修繕工事と資金計画について、具体的に大規模修繕工事の事例の写真紹介を含め、パーポイントを使って、分かりやすく解説頂きました。

第2部では、藤木会長より、区分所有者の高齢化や無関心層の増加等が顕著になってくると役員のなり手が不足、管理運営の停滞等、管理不全のマンションが生じてくる。この管理不全の対応策として、① 役員資格者の範囲の拡大、② 組合活動に参加できない区分所有者から協力金を徴収、役員報酬を導入、③ 役員管理力を向上させるために勉強会を開催、管理運営マニュアルを作成、地域の管理組合ネットワークに加入して情報を収集する、④ 管理運営体制を見直し効率化を図るため、理事会の業務量を軽減、専門家を顧問に委託、輪番制と併用して推薦・立候補制を取り入れる、⑤ 管理組合活動に関心を促すため、広報活動を継続して行う、コミュニケーションの場を提供する等の管理運営の適正化への事例・提案をわかりやすく紹介しました。



会場風景



第1部講師 田辺氏



第2部講師 藤木会長

第9回 通常総会 (2015年5月23日) 開催

5月23日(土)13:30より、藤沢商工会館5階506会議室にて、第9回通常総会を開催しました。NPO 法人湘南マンション管理組合ネットワークの藤木賢和会長挨拶の後、来賓として、ご出席頂いたNPO 法人かながわマンション管理組合ネットワーク 会長 香川泰男様にご挨拶頂きました。

総会は、正会員議決権総数 23 出席等表決権数 16(表決権数内訳: 出席 11、委任状 3、議決権行使 2)で成立し、上程された第1号議案から第5号議案まで議案全てが、賛成多数により、承認されました。



総会風景

【審議議案】

- 第1号議案 平成26年度事業報告
- 第2号議案 平成26年度収支計算並びに監査報告
- 第3号議案 平成27年度事業計画(案)の件
- 第4号議案 平成27年度収支予算(案)の件
- 第5号議案 役員選任(案)の件



神管ネット 会長 香川泰男氏



総会後の交流会風景

総会後は、神管ネット 香川会長も交え、出席正会員、出席賛助員と共に14:30~16:00まで、情報交換の場として、交流会を持ちました。

自己紹介の後、活発な意見交換がなされ、有意義なひと時を過ごすことができました。

12～2月勉強会（会員情報交換会）報告

■ 第20回勉強会(12月14日(土)開催)

テーマ:「マンション総合保険の保険料高騰に対する自己防衛策」

※ 築20年超のマンションの個人賠償付帯方法

講師: (株)グッド保険サービス 伊藤昌弘氏



第20回勉強会講師 伊藤昌弘氏

保険会社各社により、水漏れ事故多発による個人賠償責任特約の支払い増が要因と考えられる高経年マンションの総合保険料の大幅値上げ、築年数20年を超えるマンションの新規契約引き受けが規制されるなど、厳しい保険内容の改正がなされています。そのような現状を踏まえ、マンション総合保険の値上げに備えての自己防衛策として、共用部分の評価額の引下げによる保険料節減方法、対応策としての個人賠償特約を外した場合の具体的な契約事例等をご紹介頂き、分かりやすく解説頂きました。

■ 第21回勉強会(1月11日(土)開催)

テーマ:「最近の高付加価値ペイント製品の説明と色彩の提案例」

講師: 関西ペイント販売(株) 課長 安藤博隆氏他



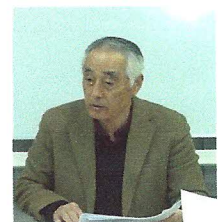
第21回勉強会講師 安藤氏他

マンション改修用高付加価値塗料について、下地調整材として
 ① 付着性高く、弾力性・防水性・ローラ作業性に優れ、緻密で上塗りの仕上がりが良く、周辺環境・駐車車両への飛散が少ないアレス弾性ホルダー防水形、② 薄付けホールドリ工法のグレードアップの下地調整材であるアレスシリコンクラフト、③ 防水機能を向上し、クラックからの雨水浸透抑制に優れ、最適な粘性コントロールし、超低汚染・高耐久塗装システムを実現したりベルマイスター21のご紹介を頂きました。
 そして、建物外装については、他の建物の背景の一部になるという関係上、色彩計画が重要であること、色彩設計の仕方についても分かりやすく解説頂きました。

■ 第22回勉強会(2月8日(土)開催)

テーマ:「マンション標準管理指針について」

講師: 湘管ネット 藤木賢和会長



第22回勉強会講師 藤木会長

適正なマンションの維持・管理を行う際の留意すべき点、判断基準として、平成17年に「マンション標準管理指針」が策定されました。その標準管理指針を有効に活用するために主な対象・標準指針の項目・管理運営の水準の設定・指針の構成用語の意味等について、分かりやすく解説しました。中でも火災や震災などの災害から住民の生命身体、財産を守ることもマンション管理組合の重要な役割の一つであるとして、防火管理者の選任と消防計画作成、消火・通報・避難訓練、消防用設備等の点検を実施することが必要であることを強調。避難等の訓練の頻度は、年1回を目安(複合用途型のマンションは、年2回以上の実施が義務付けられている。)に定期的に行うことが必要であるとコメント部分についても紹介、説明しました。

賛助会員紹介

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業の原稿を掲載しております

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 ○ 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osh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 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	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97億円を越す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。

◆ 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

出張相談・出張セミナー、パブリックコメント、エコポイントのお知らせ

■出張相談・出張セミナーを受付けます！

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。

「セミナー・勉強会をマンションでやってほしい。」とか、「こんな相談があるので、現地に出向いてほしい。」等々、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

◆ 2014年度実績：12月7日 1件

「大規模修繕工事の進め方について」

■標準管理規約改正案に関するパブリックコメントを募集します！

近日中（当初は5月中旬予定）に国土交通省のホームページに標準管理規約の改正案が公開され、改正案に対するパブリックコメントが募集される予定となっております。改正案に関するご意見等がございましたら、お気軽に湘管ネットまでお寄せ下さい。

■エネ住宅に関するポイント制度について

エコリフォームでポイントが発行されます！

平成27年3月10日にポイント発行申請受付が開始されました。

<対象工事内容>

①～③のいずれかの改修工事

① 窓の断熱改修

② 外壁、屋根、天井又は床の断熱改修

③ 設備エネ工事：エネ住宅設備（太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽、高効率給湯機、節湯水栓）を3種類以上設置する工事

+

これらに併せて行う以下の工事等

・バリアフリー改修（手摺設置、段差解消、廊下幅等拡張）

・エネ住宅設備（2種類以下）

・リフォーム瑕疵保険への加入

・耐震改修工事

・既存住宅購入後のリフォームによるポイント加算

◇ 申請の方法等、詳細については、国土交通省「省エネ住宅ポイント事務局」HPをご覧ください。

省エネ住宅ポイント事務局 URL：

<http://shoenejutaku-poits.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96回無料相談会

2015年6月13日(土)13:00~16:00

テーマ：マンションの防災・防犯・美化

●第97回無料相談会

2015年7月11日(土)13:00~16:00

テーマ：3回目の大規模修繕の進め方

●第98回無料相談会

2015年8月8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

電話：0466-50-4661

FAX：0466-97-2461



新企画！ 研修交流会を開催します。

●2015年6月13日(土)18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「総会運営のポイント」

講師：湘管ネット 須賀一朗理事

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)

●2015年7月25日(土)19:10~21:00 (受付開始：18:50)

※ 総会時配布チラシとは、開催日・時間が変更となりますので、ご注意下さい。

テーマ：「マンション保険料高騰に対する自己防衛策」

～誤解だらけ、マンションの地震保険！～

講師：(株)グッド保険サービス 伊藤昌弘氏

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)

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、新しく研修交流会を企画しました。奮ってご参加下さい。

マンション管理セミナーを開催します。

2015年7月4日(土)13:30~17:00

場所：藤沢商工会館 501会議室

2015年度第1回マンション管理セミナー 第1部「藤沢市耐震診断補助金交付制度について」(講師：藤沢市建築指導課)、第2部「新任役員向け理事会運営の基礎知識について」(講師：須賀理事)をテーマに開催。マンション管理運営にお役立て下さい。

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

何故か(?)、今年度も湘管ネット通信の担当をさせて頂くこととなりました 杉本です。またかと言わず、もう1年だけお付き合いの程、よろしくお願ひします。湘管ネット通信第3号をお送りします。2015年度は、新しく「研修交流会」も企画担当させて頂きます。研修交流会は、マンション管理の基礎的知識を研修し、参加された管理組合同士の情報交換の場として、疑問に思うこと、不満に思うこと等を思う存分吐き出し、すっきりして頂くこと(?)を目的に企画しました。かしこまらずに本音で話ができる内容にしようと思いを絞っておりますので、皆様からも「こんなテーマにしたら、面白い。」というものをドシドシお寄せ下さい。又、「湘管ネット通信」、湘管ネットの活動にも、ご意見・ご要望をお寄せ頂ければ、幸いです。

湘管ネット通信 2014年 3号

発行月：2015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/