

8～10月 研修交流会 報告

■ 第3回 研修交流会（8月22日（土）開催）

テーマ：「貯水タンクの地震対策としての浮体式波動抑制装置」・
「家庭用備蓄品・非常用持出品・日常携帯品チェックリストの紹介」
講師：横須賀管工事協同組合 佐々木 一春氏
参加者：19名



講師 佐々木一春氏

第一部では、横須賀管工事協同組合 佐々木一春氏を講師に、東日本大震災の際に、地震に伴うスロッシング現象（水面波動）により多くの貯水タンクが破損した事例を基に中央大学と共同開発された浮体式波動抑制装置について、パワーポイント、NHK 放映の録画画像等を使ってわかりやすく説明頂きました。又、震災後排水管の損傷をチェックするための下水チェッカーの実物による紹介、水に数秒浸すと発電する水電池・簡易型懐中電灯の実演による紹介も頂きました。

さらに、第二部では、近年の地震災害を直視した上で備えておかなければならない物品類として、「家庭用備蓄品・非常用持出品・日常携帯品チェックリストの紹介」を湘管ネットの杉本久美子理事が担当いたしました。参加者された方からは、「大変有意義な研修であった。」との評価を頂きました。



会場風景



水に浸すと発電する水電池

■ 第4回研修交流会（9月26日（土）開催）

テーマ：「アルミサッシ・玄関ドアのリフォームで快適なマンションライフを！」
講師：（株）LIXILリニューアル神奈川支店 支店長 井口 雄一氏、
課長 中島 純氏
参加者：21名



サッシサンプルで実演する井口氏、中島氏

マンションのサッシや玄関ドアの機能や性能の寿命は30年から40年といわれています。高経年のマンションでは、サッシについては、開閉時の音の発生、戸車の摩耗による開閉の問題、結露によるカビの発生、気密性低下による外部の騒音、室内への寒暖の影響、雨水の侵入や網戸の破損などいろいろな問題が発生しており、また、玄関ドアについては、ドアの開閉、防犯性能、遮音性、地震対応等について



会場風景

住民の間から改善の要望が出されている事例が多く見受けられます。これらの問題の解決策として、メーカー各社では、特殊金属膜コーティングしたペアガラスをはめ込んだ最新の機能を持ったサッシや防犯性の高い玄関ドアの開発等を進めており、高機能の製品が提案されています。また資金 計画の面では、経産省による高性能建材導入事業での補助金制度等もあり、マンションにおいて

は、これらの補助事業も魅力的であり、その採用を検討するに値すると思います。今回はサッシ及び玄関ドアの高機能な製品について、その種類や特徴など資料を基に具体的にお話しをして頂きました。会場は多くの参加者で満席となり、これからサッシや玄関ドアの交換を考慮しておられる管理組合の方が具体的な実施の方法等について、熱心に質問されていました。中にはサッシの交換を実施済のマンションの方もおられ、サッシ交換後の快適さや住民との合意における経験等について貴重な体験談も伺うことができました。

■ 第5回研修交流会（10月24日開催）

テーマ：「長期修繕計画の目的と作り方」

講師：細井知英理事（MTコンサルティング・代表）

参加者：16名

長期修繕計画の作成につき、「3つの目的」「作り方」「使い方」の3段階に分けて、且つ、各項目別に詳細に解説されました。



講師 細井知英理事

各々の項目は次のとおりです。

最初の「3つ目的」では、①マンションの住民に修繕積立金の額の根拠を示す。②長期修繕計画を使いマンションの修繕を計画的におこなう。③長期修繕計画について予め住民間で合意しておくことで計画修繕工事の円滑な実施を図る。

次ぎの「作り方」では、①事前に準備する4つの大事な物。②作成方法、の各項目。

最後の「使い方」では、①計画修繕時期を把握する。②既存計画以外の新規工事を行うときに、修繕積立金が修繕工事金額に足りるか確認する。③修繕積立金段階値上げ型マンションの場合、値上げ時に修繕積立金が修繕積立金額に足りるか確認する。

④外的要因の変化により見直す。なかでも、第2段階での「4つの大切な物」の中で解説された「長期修繕計画を作成するうえでマンションの長期ビジョンが非常に重要」という部分では、これからの長期修繕計画の作成・見直し等の上で、最も留意すべき重要な

事項であることを、特に、痛感しました。マンション管理において大変重要な業務として位置づけられている長期修繕計画の作成・見直し等につき、上記のとおり、その全般にわたる解説が行われ、後半では質疑応答など、活発な意見交換が行われました。



会場風景

国土交通省 標準管理規約改正案公表 パブリックコメント募集！

11月19日まで

国土交通省 住宅局市街地建築課 マンション管理政策室は、10月21日付で

「マンションの管理の適正化に関する指針改正案」、「マンション標準管理規約改正案」を公表し、パブリックコメントの募集を開始しました。主な改正内容は、外部専門家の活用、暴力団等の排除規定、災害時の管理組合の意思決定、コミュニティ条項の再整理、議決権割合、理事会代理出席、管理費等の滞納に対する措置（段階的なフローチャート等を提示）等です。

募集期間：10月21日～11月19日

パブリックコメント募集の詳細：mlit.go.jp/report/press/house06_hh_00129.html、

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public> 参照

8月～10月無料相談・出張相談実績**1. 無料相談会**

- 8月8日：滞納問題 1件
10月10日：管理会社不満について 1件

2. 出張相談

- 8月：ペット問題 1件
9月：排水管修繕について 1件
10月：大規模修繕工事の瑕疵、管理会社業務の不満 1件

Q&A コーナー

Q：部外者がマンション敷地内に放置した自転車はどのように処理すればよいか？

A：放置自転車の処理方法としては、①遺失物法に基づく処理方法と、②強制撤去による方法とが考えられる。

1.遺失物法に基づく場合の処置方法

- ① マンション敷地内に駐輪場を設置し、自転車使用細則を制定して集中的に居住者用自転車を管理する。
居住者用の自転車と外部の自転車とを分けをする。そのためには、管理組合で「自転車専用のシール」を作成し、住棟番号、室番号、自転車番号等を貼付する。なお、シールを有償にするか否かは使用細則で定める。
- ② 警告札による警告をする。日を決めて、シールのない自転車に対し、不法駐輪につき直ちに撤去すること、所定の日時まで撤去しない場合には、管理組合で適宜処理する旨を警告した荷札等を自転車に貼る。
- ③ 放置自転車を1か所で集中管理を行う。所定の日時を経過しても撤去されない自転車については、マンション内の空き地に移動して集中管理を行い、所轄警察署で所有者の確認と盗難車かどうかの確認を行う。所有者の判明したものは、管理組合から通知をし、引き取りに来てもらう。
引き取りに来ないもの、所有者不明のものは遺失物として届出る。
- ④ 法所定の保管期間（民法240条により原則6か月（※））を経過した後、引き取りに来ないものは、管理組合が放置自転車の所有権を取得するので、自ら処分（売却、廃棄）ができることになる。

2.強制撤去による方法

- ① 強制撤去する場合には、所轄警察署と事前に十分な協議を行い、そのうえで「撤去マニュアル」を作成し、実施することとなる。

※ 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 | 藤沢市鵠沼花沢町 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 | 横浜市長区高砂町 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 ☎ 044-366-4795 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。 |
| 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。 |
| 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:03-5711-8931 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 URL: http://www.kansai.co.jp | 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。 |

◆ 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@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。 |

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102回無料相談会

2015年12月12日(土)13:00~16:00

テーマ：管理組合の福祉業務

●第103回無料相談会

2015年1月23日(土)13:00~16:00

テーマ：大規模修繕の進め方

●第104回無料相談会

2015年2月27日(土)13:00~16:00

テーマ：マンション内の迷惑行為

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



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 18:10~20:00

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)

●2015年11月28日(土)18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「自助・共助について、巨大地震に備えて、藤沢市の被害想定」

講師：藤沢市防災危機管理室 北村 守良氏

●2015年12月19日(土)18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「プロから学ぶ大規模修繕工事」

講師：(株)大和 取締役 高森 慎司氏

●2016年1月23日(土)18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：「ちょっと気になる会計処理や現金事故を防ぐポイント」

講師：双日総合管理(株)東京マンション会計第一課 課長 難波 純一氏

●2016年2月27日(土)18:10~20:00 (受付開始：17:50)

テーマ：座談会「管理会社に聞いてみたいこと・依頼したいこと、管理会社として依頼されては困ること」

協力管理会社：団体賛助会員 (株)大京アステージ、双日総合管理(株)、コミュニティワン(株)、(株)ウィッツコミュニティ

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。

■ 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

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

国土交通省より、標準管理規約の改正案が公表されました。これまでに、諸団体より検討案の段階で意見書が出されています。今回のパブリックコメント募集で、寄せられたコメントがどのように改正標準管理規約に反映されるか、注意して見ていきたいところです。今年も余すところ、あとわずかとなりました。来年は、申年。「見ざる、聞かざる、言わざる。」ではなく、マンション管理においては、「無関心で非ざる(関心を持って)、消極的で非ざる(積極的に)、非協力的で非ざる(協力的に)」で取り組んでいきたいですね。湘管ネット通信第5号をお届けします。「湘管ネット通信」、湘管ネットの活動に、皆様のご意見・ご要望をお待ちしています。皆様、良いお年をお迎え下さい。

湘管ネット通信 2015年 5号

発行月：2015年11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/