

セミナー（2017年10月7日）開催

第1部「マンション給排水設備の更新工事における留意点について」

講師：第一部（有）トム設備設計
町田 信男氏

参加者：14名

10月7日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で給排水設備の工事をテーマに平成29年度第2回マンション管理セミナーを行った。給排水設備更新については浜管ネット技術者部会の町田信男氏、排水管更生工法については(株)P・C・Gテクニカの惣佐龍太郎氏が講師を務めた。

第1部の町田氏は、マンションの給排水設備において、社会的劣化(設備の陳腐化)を計画修繕での課題とし、改良・改善していくため、管材等の新商品の採用、システム変更等を検討することが大事だと述べた。また、漏水問題などから、専有部分を含めた



(有)トム設備設計 町田 信男 氏

マンション全体のグレードアップについて管理組合が主導して対応を行う検討が必要であると話した。

例えば、浴室のアスファルト防水層まわり、防水パンまわりは共用・専有部分の維持管理区分が難しい。このため各戸任せにするのではなく、管理組合で対応したほうが漏水など後のトラブルを避けられると説明していた。

第2部「マンション排水管の更生工事の特殊方法について」

第2部 (株)P・C・G テクニカ
惣佐 龍太郎 氏

第2部は(株)P・C・Gテクニカの排水管更生工法の紹介。この工法は老朽化した排水管の中に繊維強化プラスチック(FRP)管を作る、いわゆるパイプインパイプというもので、穴の開いた管でも更生と同時に耐震強化ができるとしている。また立て管から枝管分岐部へも管内部よりロボット施工が可能で、耐用年数は



(株)P・C・Gテクニカ 惣佐 龍太郎 氏

20年～40年。建築工事が無いことから更新工事と比べて少ない費用で工事が完了できるとしている。

■平成29年度第4回研修交流会(2017年9月23日開催)

テーマ:「給水管の全面更新工事を回避するご提案～NMR工法」

講師: 日本システム企画(株) 出原 繁 氏

参加者: 11名

日本システム企画(株)が給水管の赤錆防止・更生装置である「NMRパイプテクター」のシステム紹介を行った。

NMRパイプテクターによる配管防錆工法は、給水管内に電子を発生させて、既存の赤錆を不働態の硬い黒錆に変え、給水管を更生させるもの。外部腐食がない限り、給水管の長期延命を可能にするという。

■平成29年度第5回研修交流会(2017年10月28日開催)

テーマ:「塗装現場でのクレーム事例」

講師: 関西ペイント販売(株) 森田 勝利 氏 折本 早苗 氏

参加者: 14名

「塗装現場でのクレーム事例」と題して関西ペイント販売(株)の森田勝利氏、色彩選定と景観法についてカラーコーディネーターの同社・折本早苗氏が講演した。

塗装現場で起こる主なトラブルには、①天井リシンのはがれ②外壁タイルの剥落③臭気トラブル④化学物質過敏症⑤エフロレッセンス(着色エフロ)⑥玄関扉エアタイトゴムの粘着⑦低汚染塗料の補修塗りによる汚れなどがあげられる。

作業上での問題は塗装前の下地処理・洗浄等が不十分であったり、塗料の配合量・攪拌(かくはん)・希釈量の不足など。塗り回数が少ない、乾燥前に次工程の塗装を行う、雨が降っていても作業を続けることなどが、仕上がりの悪さにつながるという。

作業工程や、材料の配合比率、使用制限等をきちんと守られる環境があることが重要といえる。

色彩選定ではまず、人の目にももの色がどう見えるかについて説明。その上で建物の外装は立地や形状、景観法など、それぞれの関係性を考慮しながら、その建物の特性にあった色彩計画を立てる必要があるという。タイルと目地の色合わせだけでも建物の印象が大きく変わってしまうのだ。

公共性、地域性、さらに環境・美観・耐久性に配慮しながら配色をイメージし、塗料の選択をしていくことが望まれるとしている。

■平成29年度第6回研修交流会(2017年11月25日開催)

テーマ:「高騰するマンション総合保険の自己防衛策」

講師: (株)グッド保険サービス 伊藤 昌弘 氏

参加者: 20名

高騰するマンション総合保険の自己防衛」と題して(株)グッド保険サービスの伊藤昌弘専務が講演を行った。

大規模修繕工事で業者選定をするように、マンション保険についても見積もり合わせをしたほうがよいと伊藤専務。損保各社は築年別に料率改定を繰り返しており、直近では平成30年1月1日付で改定が行われる。その他も年度明けに改定する情報があるという。5年前に一番安かった会社の商品が、気が付けば一番高くなっているケースもある。このため、見積もり合わせは必要だというのである。

また、保険の満期を待って保険商品を見直すのでは遅いというのも基本だと伊藤専務。常に代理店等の専門家から情報を得ることが大事である。解約して新規契約にデメリットはない。解約することにためらうことはないと話している。

その他、補償内容についての比較も大事。1事故にいくら補償があるか。必要な補償が入っているか、不要な補償を外せるか。付保割合についても60%または30%という設定も検討したい。これまで100%壊れてしまうマンション火災は経験がない。さらに共用部分評価額を節減すると保険料も下がる。再調達価格の単価の下限へ修正することができるのだ。下限を守れば保険金額も満額となる。これも保険料節減の裏技といえよう。

施設賠償保険を別契約にすることで、保険料の節減もできる。免責があるかどうかも検討材料である。

このように保険料自体、どんどん高騰している流れに逆らうことはできないが、商品構成、補償内容を検討、いろんな組み合わせをしてみれば自己防衛策もみえてくる



折本 早苗 氏(左)氏 森田 勝利 氏(右)



(株)グッド保険サービス 伊藤 昌弘 氏

賛助会員紹介

※ PR文を依頼し、お送り頂いた企業の本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 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	PR
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	PR
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	PR
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。
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、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頂きます
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頂きますのでお気軽にご相談下さい。
株式会社LIXILリニューアル神奈川支店	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。

◆ 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す。

Q&A コーナー

Q: マンション共用部分の敷地で勝手に家庭菜園を始めた居住者がいます。止めさせたいのですがどうしたらいいですか。

A: 共用部分の敷地内を家庭菜園に使用目的を変更する場合は、規約の変更を伴う、総会の特別決議が必要です。理事会に問題提起し、理事会から家庭菜園をしている居住者に家庭菜園を中止するように申し入れしましょう。

マンション管理関連ニュース

判例

2013年10月の台風で機械式駐車場が浸水し、自動車やオートバイが水没したのは管理会社が浸水防止措置等をとらなかったのが原因だ、などとして当時の管理組合理事長を含む区分所有者12人が管理会社に対し、時価による自動車の弁償・弁護士費用などを不法行為に基づく損害賠償として約1008万円の支払いを求めた訴訟の控訴審判決が2017年8月31日、東京高裁であった。阿部潤裁判長は管理会社の責任を認めて約744万円の支払いを命じた一審判決を支持、管理会社の控訴を棄却した。判決は確定している。

※ 上記掲載内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

11月～12月無料相談・出張相談実績

1. 無料相談会 1件
11月25日(土): 管理人の振舞いについて 1件
12月17日(土): 0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。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129回無料相談会

2018年 3月24日(土)13:00~15:00

●第130回無料相談会

2018年 4月28日(土) 13:00~15:00

●第131回無料相談会

2018年 5月26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



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

3月15日民泊の届出が開始されます。管理組合おかれましては、民泊の可否について至急検討する必要があるのではないのでしょうか。マンションの規約改正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14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。

マンション管理セミナーを開催します。

2018年 3月17日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号

参加費：1000円(資料代)

2017年度第2回マンション管理セミナー

(第1部)「地震と耐震対策」

講師：(株) 神奈川建物リサーチセンター 丸山 昭 氏

(第2部)「大規模修繕工事の進め方」3WAY FOR SUCCESS

講師：(株) 大和 高森 慎司 氏

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)

●2018年 2月24日(日) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「大規模修繕工事の工事費削減策について」

講師：シンヨー(株) 片平 雅大 氏

●2018年 3月24日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「管理組合総会運営のポイントについて」

講師：湘管ネット理事 須賀 一郎 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

湘管ネット通信 2018年 14号

発行月：2018年 1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/