

セミナー（2019年3月9日）開催

第1部「予算の限られた管理組合の大規模修繕対策」

講師：第一部 マンション管理士
北村 拓 氏

参加者：21名
管理組合の大規模修繕についてコストダウンの方法を紹介した。

- ・現場事務所・倉庫・作業員詰め所を一か所にまとめる（大型の事務所にとめる、集会室を現場事務所に貸与）
- ・管理事務所、館内のトイレを仮設トイレに提供
- ・空いている駐車場・来客駐車場を工事駐車場にする
- ・足場の様式を変更
- ・足場がなくても工事ができるタイル面の補修工事を見送る
- ・タイルの汚れが少ないのでタイル薬品洗浄を水高圧洗浄に変更
- ・屋上・搭屋防水は状態がよく、足場も不要なので補修・保護塗装で先延ばし
- ・共用廊下床・階段は足場が不要なので工事は先送りに
- ・管理会社元請方式を見送り、工事会社に責任施行方式で管理組合より直接発注
- ・現場管理は常駐管理ではなく、巡回管理に
- ・建物診断は工事会社の無料サービス活用



マンション管理士 北村 拓 氏

第2部「理事会活動をする上で知っておくべき裁判例（理事を守る先例の紹介）」

講師：第二部 東京総合法律事務所
弁護士 マンション管理士
土屋 賢司 氏

クレーマー住民などから輪番制で選ばれた理事がどこまで責任を負うのか、「理事になりたくない」からコミュニティへの参加やその楽しさに目を向けてもらうため、理事の負担を軽減する目的で「理事を守る先例」を6件紹介した。

- (1) 理事長の管理報告義務は総会報告で足り、個人相手に報告する必要はない。
- (2) 管理運営を批判して管理費等の支払い拒否している区分所有者に対し、まずは管理費を支払うことが先である
- (3) 役員への誹謗中傷行為以外に、その他に行った工事の妨害等は「共同の利益に反する行為」とみなされる
- (4) 役員を引き受けない非居住区分所有者に管理協力金 2500 円を負担させることができる（区分所有法 31 条「特別の影響」の本人同意不要）
- (5) 管理規約の定めに従い、弁護士費用と遅延損害金を請求することができる
- (6) 築後 10 年経過した瑕疵について、建築会社等に不法行為による損害賠償請求を認めることができる。



弁護士 マンション管理士 土屋 賢司 氏

11～12月 研修交流会報告

■平成30年度第6回研修交流会(2018年11月24日開催)

テーマ:『『終の棲家』づくりと『減災への取り組み』』

講師: 茅ヶ崎グリーンハイツ団地管理組合事務局長
中田 安麿氏

参加者: 8名

1977年竣工・6棟・113戸(社宅16戸含む)、旧公団タイプの団地で行っている諸活動を紹介した。

- ① 自立管理に向けて理事会事務局(事務局員2人)を設置。管理組合と住民の情報を統括管理している。
- ② 理事会のバックボーンとして、15人で構成する「住宅委員会」を設置し、諮問機関として設置している。



茅ヶ崎グリーンハイツ団地管理組合事務局長 中田 安麿

47人からなる「自主防災会」を設置。発災時はもとより、平常時も高齢者対象の「フレイル進行予防」に取り組んでいる。

8割以上の住戸に何らかの役員を割り当て、コミュニティへの参加意識の醸成を促している。

■平成30年度第7回研修交流会(2018年12月22日開催)

テーマ:「役員のみならず手不足への対応策」

講師: 湘南マンション管理組合ネットワーク
会長 藤木 賢和氏

参加者: 18名

今あるマンションを次の世代につなげるためには主体的に管理運営に関わることができる役員が必要だが、その役員のみならず手不足に悩むマンションは少なくない。ここでは対応策を6項目に分けて説明した。

① 役員資格者範囲の拡大

外部居住者、賃借人、または同居親族への代理権を認める。

② 組合活動の労力の換算

湘南マンション管理組合ネットワーク 会長 藤木 賢和氏

組合活動に参加しない区分所有者から協力金の徴収、役員報酬制を導入する。

③ 役員業務の効率化

会計、営繕、防災・防犯、広報、福祉担当など担当の振り分けや、役員業務マニュアル、年間の業務執行工程表の作成など。

④ 役員の就任期間延長

意欲ある役員が継続的に就任できるようにする。

⑤ 組合活動への関心促進

マンション管理に関する勉強会の開催、コミュニケーションの場の創造、意見投函箱を設置など。

⑥ 外部専門家を活用する。

外部専門家を顧問、事務担当、役員(管理者含む)の採用など。



※ 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。
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。
改修一般		
企業名	所在地	P R
株式会社 大和	横浜市内南区高砂町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

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97億円を超過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し、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いただきます
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無く、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 LIXIL リニューアル マンション西関東支店	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@kcnet.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: 欠席した組合員に総会の決定事項を知らせるため、総会議事録を配布する必要がありますか。

A: 総会の決定事項を組合員や占有者に周知することは大切です。周知の方法として、総会議事録の配布をもって広報する方法とすることはできません。

マンション管理関連ニュース

専有部分の電気供給方式を「高圧一括受電方式」に変更する決議が可決されたにもかかわらず、電力会社との間に結んだ既存の契約を解約しない区分所有者のために同方式による電気供給ができず、安い電気料金の恩恵を受けられなくなったなどとして、札幌市の団地型マンションの区分所有者が従来の電気料金との差額を「損害」と位置付け、契約を解約しなかった区分所有者2人に不法行為に基づく損害賠償を求めた訴訟の上告審で最高裁第三小法廷は3月5日、「電気供給規則」の効力と既存の電気供給契約の解約を義務付ける旨の「総会決議についていずれも「効力を有するものとはいえない」とする判決を示し一審判決取り消しと高裁判決の破棄を命じる判決を言い渡した。

※上記内容は、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

11月24日(土): 0件

12月22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143回無料相談会

2019年 5月25日(土)13:00~15:00

●第144回無料相談会

2019年 6月22日(土) 13:00~15:00

●第145回無料相談会

2019年 7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



マンション管理セミナーを開催します。

2019年 7月 6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)

2019年度第1回マンション管理セミナー

(第1部)「ドローンを活用した建物診断」

講師：一級建築士・建築仕上げ診断技術者 丸山 昭 氏

(第2部)「今年の補助金活用状況とマンション改修具体例」

講師：一級建築士・1級建築施工管理技士 正岡 智子氏。

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 15:00~17:00

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)

●2019年 6月22日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「大規模修繕工事を円滑にすすめるために」

講師：シンヨー株式会社 リニューアル営業部 吉田匠平、芹澤拓馬 氏

●2019年 7月27日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「マンション共用部の開口部リニューアルについて」

講師：株式会社LIXIL リニューアル マンション西関東支店 石田 博也 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、理事会等へ出席し、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

3月5日注目の高圧一括受電方式について最高裁の判決があり、総会決議無効、電気契約変更の義務付け効力なしとのことでした。これからマンション管理組合の運営がさらに難しくなると予想されます。

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19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。

湘管ネット通信 2019年 19号

発行月：2019年 4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/