

浜管ネットからのお願い

浜管ネットでは、「浜フェス(浜管ネットフェスティバル)」と題して、各マンション内のサークル活動(絵画、写真、川柳、旅行、ダンスなど)をホームページで紹介しようと企画しています。

希望者はぜひご応募ください。お待ちしております!

<例>

グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合

2002年竣工・2棟・206戸

写真倶楽部「写楽」

写真撮影好き、カメラ好きがマンションの住民懇親会で写真談義に花が咲きました。そのとき意気投合したメンバーが2005年冬に作った倶楽部です。現在の倶楽部員数9人。

活動内容

・年2回の春と秋コモンハウスにて展示会

・毎月第2土曜日20:00~22:00※アルコールを飲みながらの会合

・年に数回倶楽部員で撮影遠征

これまで、サザンビーチ茅ヶ崎花火大会や横浜山手の洋館通り、舞岡公園散策などにみんなで撮影にいきました。



写真展の案内ポスターも自前で作成



マンション集会所での展示風景

セミナー&イベント案内

専有配管の工事と修繕積立金の取り崩し

管理運営部会第1回勉強会(会員向け小セミナー)

日時:3月15日(土)16:00~18:00

会場:かながわ県民センター710号(JR横浜駅西口5分)

テーマ:「専有配管の工事と修繕積立金の取り崩しについて」管理組合が共用部分の配管工事を行う際、専有配管との一体工事を行うケースが目立っています。留意点の確認と工事の円滑な進め方について勉強します。

講師:濱田卓弁護士(横浜マリン法律事務所)

参加費:無料

25年度第4回CPD研修セミナー

日時:3月29日(土)13:30~16:30

会場:かながわ労働プラザ(Lプラザ)(JR石川町駅徒歩5分)

テーマ:「マンションの大規模修繕、その仕組み、理想と現実」

講師:

①「設計監理方式と責任施工方式、設計者と施工会社の問題点」星川晃二郎・技術者部会長

②「施工者からみた、管理組合、管理会社、設計者の問題点」井上幸雄・一般社団法人marta副会長

③「工事業種の違いによる施工会社の問題点」高森慎司・専門部会長

④「管理組合での合意形成と工事竣工後のアフターケアの問題点」吉村順一・管理運営部会長

⑤「大規模修繕工事のコンサルタントの選び方と問題点」田邊邦男・会長

参加費:無料

特定非営利活動法人

横浜マンション管理組合ネットワーク

〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウススクエア横浜3階

TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210

[事務局] / 月・火・木・金・土曜日の週5日間運営

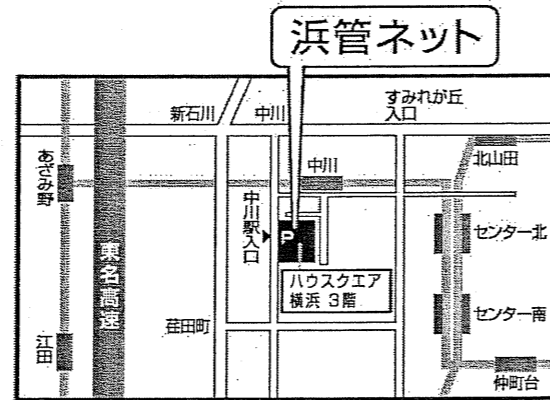
運営時間 / 10:00~16:00 休業日 / 水曜日・日曜日・祝日・年末年始

ハウススクエア横浜

営業時間 / 10:00~18:00

休業日 / 情報館は水曜日定休(祝日除く) 展示場は水曜日も営業(一部休業)

交通のご案内 / [電車] 横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分 [車] 第3京浜「都筑IC」から10分 東名高速「横浜青葉IC」から約10分 「川崎IC」から約10分



SPACE is VALUE 価値ある空間へ

マンション全ての工事にお応えします。

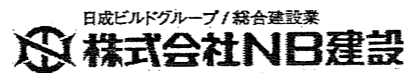
さらに、建設的な企業へ。

相鉄建設は、NB建設へと進化する。

〒221-0052 横浜市神奈川区栄町5番地1 横浜クリエーションスクエア(YCS) 10階

TEL.045-451-8920(代) FAX.045-451-8928

http://www.nb-const.co.jp/



http://www.hamakan-net.com/

発行元: NPO横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 発行人: 田邊邦男(浜管ネット会長) 〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウススクエア横浜3F

2014.2 No. 4

浜管ネット通信

浜管ネットから会員管理組合様へ、マンション管理「知って得する情報」発信マガジン

会員マンション紹介



港北ニュータウン・イオ管理組合

<地上5階~14階建て・10棟+共用棟2棟、総戸数764戸>

理事会は16人体制。理事の任期は2年で、毎年半数が交代する輪番制である。理事長や副理事長は2年目の人が務める。下部組織には緑化委員会、防犯・防災委員会、長期修繕計画委員会、ペット・生活委員会、イオフレンドリークラブ委員会があり、理事が2人ずつ委員として加わる。その他、総務、会計、駐輪・駐車場、広報担当など16人全員が役割を持つ仕組みになっている。

防災委員会は自治会の当番制(棟単位)と管理組合理事で構成。夜8時の防犯・防災パトロールは月10日実施する。防災訓練、非常食の保存・管理などは自治会と共同で行っている。

住民参加による草取りは年2回。敷地面積の5割が森林という棟もあり、できるだけ住民の力を借りて雑草などの草むしりを行い、管理費の節約を目的としている。月1回会合のある緑化委員会が理事会に報告する。

コミュニティ活動として何とんでも大きなイベントが毎年5月に行うイオフiestaだ。近隣の中学校プラスバンドが参加し、模擬店なども出展する。

実行委員はイオフレンドリークラブ委員会で各棟1

人+理事2人の12人で構成され、イオフiestaの他にもクリスマスパーティーや子ども理科実験教室、シニア世代間の交流会なども開催する。

実際に活動するのはイベント経験者のボランティアで、女性が中心。10棟・764戸ある大規模団地で、棟を超えてコミュニティーの輪が広がっている。

・管理費(月額)戸当たり㎡単価...平均134円(全体+棟別)

・修繕積立金(月額)戸当たり㎡単価...平均96円(全体+棟別)

・駐車場充足率(台数÷総戸数)...764台÷764戸=100%

・(平置き52台、機械式712台、来客用17台)

・駐車場使用料(月額)...4,500円~10,000円

・駐輪場使用料(月額)...自転車200円、バイク1,000円

・管理業者...大成有楽不動産(株)

・管理形態...全部委託

・管理員の勤務形態...通勤管理(管理事務所所長を含め365日24時間体制)

・理事会...月1回(理事16人、監事2人)

・任期...2年半交代輪番制

横浜市 耐震診断を義務化 違反には100万円の罰金も

横浜市は昨年11月25日、耐震改修促進計画を改訂し、緊急交通路沿道建築物に耐震診断を義務付けました。

既存マンションは約90棟を想定しています。対象建築物には横浜市と国が耐震診断費用を全額補助しますが、診断結果を2016年12月31日までに報告しなければなりません。

市の指導を受けても耐震診断をしない場合は100万円の罰金などが課せられることになりました。

http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/guid/kenki/bo-usai/sokushinkeikaku/sokushinkeikaku-gaiyo.pdf



マンション管理エトセトラ

1. 管理費等請求権の消滅時効は「5年」だって知ってました？

埼玉・草加のマンション管理組合がマンションの中古住戸を購入した区分所有者Aに対し、前区分所有者が滞納した管理費等約174万円の支払いを求めていた事件で最高裁は平成16年4月23日、請求時から「5年」さかのぼった約70万円を区分所有者Aに支払うよう命じました。

区分所有者Aは所有権を移転した当初、滞納の存在について、売主と管理組合との間で処理することを売主から聞いていましたが、管理組合は滞納の支払い義務が区分所有者Aに承継されたとして、支払い督促を簡易裁判所に申し立てました。これを不服とした区分所有者Aが意義を申し立てて訴訟に発展していたのです。

最高裁で注目が集まったのは、管理費等請求権の消滅時効は5年か10年か—ということでした。

この判決により、現在では「時効5年」が常識となっていますが、滞納者が消滅時効の援用をしなければ、5年以上経過した滞納管理費でも回収することは可能です。

2. 非協力的な区分所有者に対し59条競売を適用した例があります。

定期総会で可決した電気幹線改修工事について、総会も出ずに反対し、工事の進行を妨害したとして、ひとりの区分所有者に対し、区分所有法59条に基づく競売請求を求めていた事案で、横浜地裁は平成22年11月29日、競売請求を認める判決を下しました。

被告は控訴しましたが、任意に部屋を売却して出て行く、和解金を払う等を理由に平成23年4月15日、和解が成立しました。

被告は以前から、ケーブルテレビ導入に伴う

全戸のテレビ端子交換を拒否、雑排水管改修・浴室防水工事に反対して工業者が室内に立ち入ることを拒否、各戸玄関扉の内外塗装、サッシ回りのシーリング工事を拒否するなど、マンション内のトラブルメーカーで、訴訟沙汰も今回が最初ではありませんでした。

横浜地裁は、被告は他の住民と協力して住環境の保全と向上を図ることに目を向けないという姿勢が顕著である、「(59条競売以外の)他の方法によってその障害を除去することが困難な場合に該当する、などと判断し、59条競売の申し立てを認めました。

管理組合の運営に協力しないことは共同の利益に反する行為です。その行為が高じれば「所有権を剥奪する」という結果もありだという判決例といえるでしょう。

3. もはやホテル族の居場所はない！？ベランダ喫煙に賠償命令

マンションのベランダからの受動喫煙は不法行為であるとして、階下の住民を相手に150万円の損害賠償を求める訴訟を起こしていた件で名古屋地裁(堀内照美裁判官)は平成24年12月13日、階上住民の精神的損害を認めて5万円の支払いを命じました。判決は確定。

被告側は「マンションの規則でベランダでの喫煙は禁じられていない」などの理由で「違法性はない」と反論していましたが、裁判所は「他の居住者に著しい不利益を与えながら、防止策をとらないことは不法行為に当たる」と認めました。

今回の問題は、何度も苦情を受けたのに喫煙を続けたことにあるようです。マンションは共同住宅なのだから、お互いの気づかいが必要なのではないでしょうか。

イベント活動報告

2013.12.3 大規模修繕工事瑕疵保険セミナー

12月3日(火)18:00～、管理運営部会はかながわ県民センター305号室で「今まで補えなかった部分をカバーする大規模修繕工事瑕疵(かし)保険」をテーマに、賛助会員である(株)住宅あんしん保証の渋谷貴博氏が講演を行いました。

大規模修繕工事瑕疵保険は工事後に発生した欠陥・不具合を補修する費用が支払われるもので、工事前と工事完了後に第三者の検査委員(一級建築士)が入り、瑕疵が発見された場合にも保険会社の調査員が鑑定するなど、管理組合へのメリットは少なくありません。

ところが、保険加入者が工事会社であることなど、わかりにくい点が多々あるようです。

瑕疵保険制度の成り立ちは平成17年に起きた構造計算書偽装事件に端を発します。平成12年、「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」が施行されましたが、上記偽装事件ではデベロッパーの倒産によって瑕疵責任への追及が不可能になり、被害にあったマンション所有者が2重ローンなどの負担をして建替えまたは改修を行うことになりました。

こうした経緯から平成21年、新築住宅建設に瑕疵保険への加入が工事会社に義務付けられました。

既存マンションに対する大規模修繕工事瑕疵担保責任は翌年スタートしますが、工事会社の加入は義務ではなく、保険料も工事費用に組み込まれて結果的に管理組合負担になるのではないかと、ということから、瑕疵保険への認識が進んでいません。

施工瑕疵があった場合に工事会社がそれを認めるかどうかの保証は、工事契約におけるアフターサービスの対象ではありません。工事会社との瑕疵トラブルになれば、管理組合の負担で修理するか、解決できず原因箇所を放置したままというケースが多くあります。

保険料は工事費の0.3%～0.6%。渋谷氏は「管理組合から工事会社に保険加入をリクエストしてほしい」と話しています。

2013.12.6 設備改修シリーズ 第21回

12月6日(金)18:30～、専門業部会設備分科会Aグループはかながわ県民センター304号室で「マンション設備改修の実施は！～他のマンションは、どんな設備工事をいつ行ったの？～」と題するセミナーを行いました。

当日は技術者部会の町田信男氏が「給排水設備の仕組み」をテーマにマンションの水回り設備の概要を説明。次に設備分科会が調査・集計した工事データを解説しました。

【調査概要】

平成20年～24年の5年間に設備改修工事を行った実績を内容別にまとめている。

調査報告件数は428管理組合。そのうち、セミナーでの発表は横浜市内121管理組合のデータを採用した。調査対象工事は、浜管ネット賛助会員で設備改修を行っている会社のうちの9社の協力で集計を行った。

【協力会社】

(株)NB建設、(株)神奈川保健事業社、川本工業(株)、京浜管鉄(株)、建装工業(株)、(株)康栄社、(株)太平エンジニアリング、日本設備工業(株)、(株)ミナト

調査結果から、管理組合として共用部分と専有部分の配管を同時に改修するケースが増えてきていることがわかりました。報告者は「住戸内の漏水への対応を管理組合が検討する方向がみえてきた」とまとめています。

水回り設備改修データ解説の後、機械式駐車場の維持管理、改修工事、使用料の会計処理、業界の動向、空き対策などについて、(株)日本昇降機メンテナンスが説明しました。



会場はかながわ県民センター
40人以上の参加者があった

人と地球と夢と技術

川本工業株式会社

マンションのリニューアルに技術と実績でお応えします

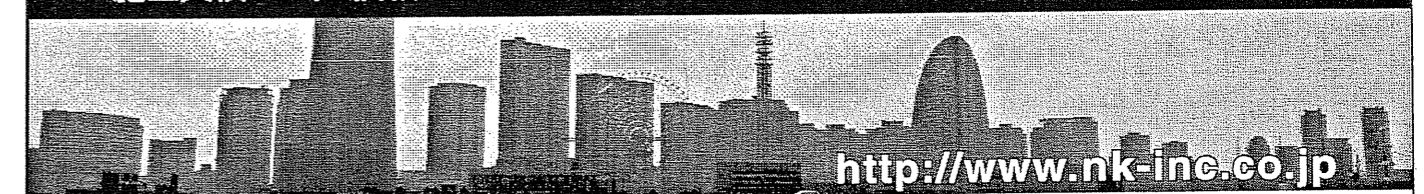
リニューアル事業部

〒231-0026 横浜市中区寿町2丁目5番地の1

TEL045-662-2759(直) FAX045-662-2780

http://www.kawamoto-ind.co.jp/

施工実績30年、信頼できるパートナーとして大規模改修工事を行っている会社です。



http://www.nk-inc.co.jp

NK株式会社 エヌ・ケー

住所:〒241-0014 神奈川県横浜市旭区市沢町262-11N・Kビル
電話:045-372-5900 FAX:045-372-5901